

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1725號

原告 惡房東租賃住宅包租代管有限公司

法定代理人 吳俊宏

原告 吳麗雲

被告 鍾湘華

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告惡房東租賃住宅包租代管公司新臺幣73,380元，及自民國111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告吳麗雲新臺幣20,000元，及自民國111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告吳麗雲其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣9,910元，由被告負擔新臺幣991元，餘由原告吳麗雲負擔。

本判決第1、2項得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告惡房東租賃住宅包租代管有限公司（下稱惡房東公司）與被告於民國111年4月3日簽立住宅包租契約，約定由惡房東公司向被告承租門牌號碼臺南市○○區○○0000號房屋（下稱系爭房屋），租期自同年月6日起至114年4月30日，供轉租作居住使用，惡房東公司於同年月7日轉租予原告吳麗雲，租期同年月7日至112年4月30日，詎系爭房屋於111年5月間之下雨天，出現強烈漏水之情，並未具備合於居住使用之狀態，惡房東公司以通訊軟體向被告要求修

01 繕，被告雖答應，惟事後並未為之，惡房東公司只好先為修
02 繕，支出新臺幣(下同)73,380元，爰依民法第430條規定請
03 求被告償還之。又因被告對系爭房屋漏水瑕疵未即時修繕，
04 致吳麗雲之床墊發霉、木家具毀損，口罩整盒濕掉等損害，
05 依民法第184條、第191條規定，請求被告賠償200,000元；
06 因上開原因吳麗雲必須每天移動不同家具而有勞力損失、身
07 體損害，依民法第184條、第191條規定，請求被告賠償200,
08 000元；被告未經吳麗雲同意於111年4月10日某時擅自進入
09 系爭房屋，侵害吳麗雲之隱私及居住安寧權，爰依民法第19
10 5條規定，請求被告賠償200,000元；被告不配合吳麗雲將戶
11 籍遷至系爭房屋地址，致吳麗雲受有工作薪資損失、全勤損
12 失、浪費4天事假共損失約5,000元，依民法第184條規定，
13 請求被告賠償10倍金額即50,000元；被告不配合將系爭房屋
14 水電費之電子帳單改為紙本，致吳麗雲不能申請軍人水電費
15 補貼，依民法第184條規定，請求被告賠償水電10倍金額，
16 即水費60,000元、電費120,000元，共計830,000元。並聲
17 明：(一)被告應給付惡房東公司73,380元，及自民事起訴狀繕
18 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被
19 告應給付吳麗雲830,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請
21 准予假執行。

22 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
23 述。

24 四、得心證之理由

25 (一)租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔
26 者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其
27 期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出
28 租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
29 文。查惡房東公司主張向被告承租系爭房屋，租期自111年4
30 月6日起至114年4月30日，供轉租作居住使用，已於同年月7
31 日轉租予吳麗雲，租期自同年月7日至112年4月30日，因系

01 爭房屋於111年5月間下雨時，出現強烈漏水之情，雖以通訊
02 軟體向被告要求修繕，事後由惡房東公司先為修繕，支出7
03 3,380元等情，業據惡房東公司提出與被告簽立之住宅包租
04 契約、與吳麗雲簽立之租賃契約、估價單（南簡補字卷第37
05 -54、57-68頁）、與被告在通訊軟體之對話紀錄（本院卷第
06 85-103頁）等證物為證，而被告對於惡房東公司主張之前揭
07 事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日未到
08 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項準
09 用同法第280條第3項，再準用同法第280條第1項規定，視同
10 自認，原告主張之前開事實，自堪信為真正。是惡房東公司
11 依上開規定請求被告償還自行修繕之費用，應認有理由。

12 (二)吳麗雲主張被告未經准許進入其承租之系爭房屋乙情，業據
13 其提出被告留在系爭房屋內之名片（本院卷第79頁）及被告
14 與惡房東公司通訊軟體對話紀錄中被告陳稱「我（即被告）
15 曾於非大雨的連續下雨的日子過去看過屋子頂樓樓梯處確實
16 有濕」等語（本院卷第95頁），可證被告在吳麗雲向惡房東
17 公司承租系爭房屋期間，確有進入系爭房屋之情。而被告並
18 未到庭為任何聲明或陳述，亦未提出任何有利於己之聲明、
19 陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果，認吳
20 麗雲此部分之主張為真實。因故意或過失，不法侵害他人之
21 權利者，負損害賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名
22 譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而
23 情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當
24 之金額，民法第184條第1項及第195條第1項前段分別定有明
25 文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，
26 被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額
27 （最高法院92年度台上字第164號判決意旨參照）。查每人
28 對其私密活動所在之空間範圍，應擁有不受他人干擾之自
29 由，刑法之侵入住宅罪規範於妨害自由罪章，其目的即係在
30 維護個人之隱私權、居住安寧、居住自由等人格法益，所保
31 障之住屋權，乃源於對住屋或其他場所之使用權，並不以個

01 人係該房屋或場所之所有權人為限，即對該房屋因支配管理
02 監督而對該場所具有使用權者，亦包括在內。本件被告未經
03 吳麗雲許可擅自進入系爭房屋，已不法侵害吳麗雲之住宅安
04 寧，造成吳麗雲對居家之安全感喪失，已對吳麗雲之隱私權
05 及居住安寧自由造成破壞且情節重大，吳麗雲自得依上開規
06 定，請求被告賠償相當之金額。審酌吳麗雲現為系爭房屋之
07 承租人（出租人為惡房東公司），被告為系爭房屋之所有
08 人，已將系爭房屋出租予惡房東公司，被告進入系爭房屋之
09 目的為勘查系爭房屋漏水情形，及吳麗雲所受侵害之程度等
10 一切情狀，認吳麗雲請求精神慰撫金以20,000元為適當，逾
11 此部分請求，尚屬無據。

12 (三)至吳麗雲另請求被告賠償因未即時修繕系爭房屋漏水致其財
13 產損害共200,000元及因而需每天移動家具，致勞力損失、
14 身體損害共200,000元部分。因吳麗雲就系爭房屋之租賃契
15 約關係存在與惡房東公司間，而非與被告間，依約提供適於
16 居住之房屋義務人，應為惡房東公司，且惡房東公司於本院
17 亦自承依其與被告間之契約，其可以自行修繕系爭房屋，但
18 因為所需金額太龐大，超出簽約期限（無法以租金完全抵銷
19 修繕費）跟屋主（即被告）可負擔之能力（將來無法追
20 討），所以轉告被告，由被告負責修繕等語（本院卷第239
21 頁），更可證吳麗雲之租賃契約相對人惡房東公司係有權修
22 繕系爭房屋，其因自身考量而不為修繕，若致吳麗雲受有損
23 害，尚難可歸責於被告，是吳麗雲此部分之請求，並不可
24 採。另吳麗雲主張被告不配合其將戶籍遷至系爭房屋地址，
25 致其受有工作薪資損失、全勤損失、浪費4天事假共損失約
26 5,000元，請求被告賠償10倍金額即50,000元、被告不配合
27 將系爭房屋水電費之電子帳單改為紙本，致其不能申請軍人
28 水電費補貼，請求被告賠償水電10倍金額，即水費60,000
29 元、電費120,000元等情。查吳麗雲與被告間並無契約關
30 係，吳麗雲於本件言詞辯論時未提出可以要求被告配合其將
31 戶籍遷至系爭房屋及配合讓其可以申請軍人水電補貼之請求

01 依據，即難認對被告有何請求權存在，進而認定被告故意不
02 為配合，致吳麗雲受有損害，是吳麗雲此部分所為之請求，
03 均無所據。

04 五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
05 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
06 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
07 之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金錢為
08 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利
09 息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年利率
10 為5%。民法第229條、第233條第1項及第203條分別定有明
11 文。查惡房東公司、吳麗雲分別依據租賃契約、侵權行為之
12 法律關係，請求被告給付73,380元、20,000元，核屬給付無
13 確定期限，是依前揭規定，原告主張以起訴狀繕本送達被告
14 翌日即111年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之
15 利息，即屬有據。

16 六、綜上所述，惡房東公司依租賃契約法律關係，吳麗雲依侵權
17 行為之法律關係，請求被告給付73,380元、20,000元，及自
18 111年12月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
19 為有理由，應予准許；其餘部分吳麗雲請求為無理由，應予
20 駁回。又本件判決所命被告給付之金額未逾500,000元，就
21 原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，
22 應依職權宣告假執行，原告就該部分雖陳明願供擔保請准宣
23 告假執行，惟僅係促使法院職權發動，並無准駁之必要。至
24 吳麗雲敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，不應准
25 許，併予駁回。併依民事訴訟法第79條規定諭知兩造訴訟費
26 用負擔之比例。

27 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日

30 臺南簡易庭 法 官 施介元

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
05 書記官 曾怡嘉