

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3603號

原告 呂建中
訴訟代理人 陳振東律師
複代理人 鄧凱元律師
被告 沈芝華

訴訟代理人 駱秉寬

上列當事人間請求容忍修繕等事件，本院於民國112年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬貳仟元，及自民國一百一十一年
六月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬貳仟
元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定
前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論
者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條
第1項分別定有明文。查，原告起訴時原聲明請求：「一、
被告應容忍原告僱工進入臺北市○○區○○路000巷00號2
樓之3房屋內，進行漏水修復工程。二、被告應給付原告新
臺幣（下同）122萬7,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、原告願供
擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第7頁）；嗣原告於
民國111年10月12日具狀撤回上開第1項聲明之請求，並將原
第2項聲明之請求金額變更為13萬2,000元（見本院卷第43
頁）。經核原告撤回原第1項聲明請求係於被告為本案言詞

01 辯論前所為，其撤回訴之一部自生效力，本院就此部分毋庸
02 審究；所為變更請求金額部分，係屬減縮應受判決事項之聲
03 明，與前揭規定相符，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1
06 樓建物（下稱系爭1樓）之區分所有權人；被告則為系爭1樓
07 正上方之2樓建物（下稱系爭2樓）區分所有權人。伊原將系
08 爭1樓出租予訴外人陳霈瑀（原名：陳絲怡）作為咖哩店面
09 使用，然自000年00月間起，系爭1樓正上方樑柱旁之天花板
10 開始出現漏水現象，經陳霈瑀數度反應後，伊隨即多次以簡
11 訊方式聯繫被告欲進行修繕事宜，抑或共同處理漏水，惟被
12 告不僅置若罔聞，甚至不斷推稱1樓產生之咖哩味導致其過
13 敏住院云云，完全不願意配合處理漏水，亦拒絕讓伊委託之
14 抓漏人員進入其專有部分尋找漏水點，導致系爭1樓之漏水
15 情形愈發嚴重，陳霈瑀因不堪漏水困擾，因而於111年5月11
16 日與伊終止租約。嗣經伊委請民間防漏水工程公司協助確認
17 漏水原因後，已確認本件漏水原因是系爭2樓給水管破裂所
18 致。被告雖已於111年8月16日將上開漏水部分自行修繕完
19 畢，然其先前拒絕理性溝通，故意怠於修繕或不讓伊僱工進
20 入其專有部分進行修繕，已造成系爭1樓天花板漏水處浸潤
21 損壞，致伊受有支出裝潢回復費用1萬2,000元之損害；另被
22 告為使陳霈瑀不再繼續承租1樓經營咖哩店，故意以此消極
23 不修繕方式導致陳霈瑀最終因不堪漏水困擾而與伊終止租
24 約，顯係以悖於善良風俗之方法加損害於他人，伊因此損失
25 111年5月至9月間之租金收入共計12萬元，故被告自應依侵
26 權行為之規定賠償伊所受上開損害等語。爰依民法第184條
27 第1項前段、後段、第196條、第213條第1項及第3項等規
28 定，求為判決：(一)被告應給付原告13萬2,000元，及自起訴
29 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：本件漏水點是在系爭1樓屋內正上方樑柱旁，為

01 公共管道空間，且系爭2樓並無衛浴水管漏水之情形，故原
02 告本得從系爭1樓自行處理漏水問題，伊對原告並無修繕或
03 容忍其進入系爭2樓屋內修繕之義務。再者，自原告於000年
04 00月間向伊告知有漏水情形後，伊基於鄰友情誼，曾分別於
05 110年11月19日、同年月22日、23日、25日及26日多次尋找
06 水電專業人士前來抓漏或配合抓漏修繕作業，但當時水電師
07 傅均表示系爭1樓漏水應屬公共管線間的問題，與系爭2樓衛
08 浴室設備有無漏水無關，實際上經伊僱工於111年8月16日檢
09 修後，亦確實如此。且該段期間伊曾因病住院，小孩亦因疫
10 情發高燒在家休息，原告仍堅持要僱工進入伊家中進行檢查
11 測試，顯然不合情理。此外，陳霈瑀係因其經營之咖哩屋長
12 期大量排放咖哩味及油煙味，遭鄰居抗議多時，加上疫情問
13 題生意不佳，租金成本高，為避免提前解約遭原告沒收押租
14 金，方藉詞推說漏水沒處理好而與原告提前終止租約，與本
15 件漏水間並無因果關係存在。因此，本件原告所受損害均與
16 伊無關，伊對原告並無不法侵害行為存在，原告依侵權行為
17 規定請求伊賠償本件損失，並無理由；遑論原告並未舉證證
18 明其已實際支出天花板修復費用，且其主張之修復金額顯然
19 悖於行情，並無必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
20 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准
21 宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第163至164頁）：

23 (一)原告為系爭1樓建物之區分所有權人（見本院111年度北司補
24 字第1988號卷《下稱補字卷》第19頁）；被告則為系爭1樓
25 正上方之系爭2樓建物區分所有權人（見補字卷第21頁）。

26 (二)陳霈瑀前向原告承租系爭1樓作為經營咖哩屋店面使用，租
27 期自110年5月10日起至115年5月9日止，每月租金為3萬元；
28 嗣陳霈瑀於111年5月11日與原告提前終止租約（見補字卷第
29 47至49頁）。

30 (三)被告於110年10月3日、10月31日、11月26日至28日因病住院
31 （見本院卷第99至101頁）。

01 (四)111年8月16日前，系爭1樓正上方樑柱旁之天花板確有發生
02 漏水之情形（見補字卷第41至43頁）。

03 (五)被告於111年8月16日已僱工進入系爭1樓內將管線漏水問題
04 修復完畢。

05 四、兩造爭點及本院之判斷：

06 原告主張被告故意不修繕水管漏水致其受有天花板修繕回復
07 費用1萬2,000元以及111年5月至9月間之減少租金收入共計1
08 2萬元之損害等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本
09 院應審究者厥為：(一)系爭1樓房屋之漏水原因為何？與系爭2
10 樓房屋水管有無關聯？被告就系爭1樓房屋漏水是否有修繕
11 義務？(二)原告依民法第184條第1項前段、後段、第196條、
12 第213條第1項及第3項等規定，請求被告賠償系爭1樓房屋天
13 花板修復費用1萬2,000元以及111年5月至9月之租金損失12
14 萬元，是否有據？原告因修復系爭1樓房屋天花板漏水處浸
15 潤損壞部分是否實際支出修復費用1萬2,000元？是否有必要
16 支出這個金額？茲分別論述如下：

17 (一)系爭1樓之漏水原因為何？與系爭2樓水管有無關聯？被告就
18 系爭1樓漏水是否有修繕義務？

19 1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
20 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
21 公寓大廈管理條例第10條第1項亦有明文。是專有部分之區
22 分所有權人或約定專用部分之使用人，對於專有部分或約定
23 專用部分，依法應負修繕、管理及維護之義務。

24 2.查，系爭1樓天花板漏水的情形，係供應用水到系爭2樓的2
25 樓獨立給水管破損造成，該2樓給水管破損裂縫是位在公共
26 管道間，給水管線路走到系爭1樓、系爭2樓間樓板，要進入
27 系爭2樓屋內前的轉彎處發生，其查漏過程以及發現漏水水
28 管為系爭2樓之水管等情，經證人即原告所請抓漏的水電師
29 傅莊三川證稱：我有到系爭1樓查漏與處理漏水，第一次去
30 查漏，第二次是去用冷氣集水盤接水；第三次水盤越漏越
31 大，冷氣集水水盤不夠用，就去做不鏽鋼水盤接水；後來還

有再去，水已經像瀑布在漏，漏水是在管道間的位置，就用塑膠布把管道間圍起來，下面就用大的塑膠桶接流下來的水，再配排水管到廁所；後來再去一次，那次跟二樓請的水電師傅一起看，那次到頂樓去檢查二樓的水表，二樓的水表跑得很快，當時雙方就同意把二樓的水表先關掉，再到一樓去看，水就不漏了，這次是最後一次去，當時已經漏得很嚴重，當下我們討論是說這是二樓的水管，所以由二樓處理，最後一次去看時二樓屋主同意修繕，後來漏水的修繕並不是我修的；漏水的位置雖在共用的管道間，但漏水的仍為私人的水管即二樓的給水管，該位置從一樓修繕比較方便，從二樓修會工程浩大等語（見本院卷第222至224頁）。證人即被告所請抓漏的水電師傅何家慶證稱：我去系爭1樓抓漏一次，當時漏水是在管道間要進屋的給水管，就是一樓的天花板以及二樓的地面，給水管破損，我把他裁斷之後換一個彎頭，我有影片在手機裡（提出手機與手機內照片、影片），該水管是水塔到供應戶的獨立水管，是供給二樓水的水管，是二樓的獨立水管，該裂縫的位置要從一樓修繕，從二樓沒辦法修等語（見本院卷第225至227頁）。二位證人就漏水之管線為系爭2樓的給水管線、漏水點在公共管道間等節證述均一致，並有證人何家慶所提供漏水管線漏水處照片、該管線修繕前後照片與影片附卷可稽（見本院卷第237至247頁），原告主張本件漏水原因是系爭2樓給水管破裂所致等語，核屬有據。

3. 準此，依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，本件漏水應由系爭2樓給水管區分所有權人—即被告—負修繕義務。被告雖抗辯該給水管需要從系爭1樓開啟天花板修繕，故其無修繕義務云云，惟縱然修繕的方式是需要從系爭1樓開啟天花板進入公共管道間的位置處理，仍不改變該破損的給水管是屬於系爭2樓的給水管的性質，該水管既然並非原告所有，原告無從任意處理，依法應由被告負修繕維護之責任。又被告已於111年8月16日僱工從系爭1樓將管線漏水問題修

01 復完畢，履行其修繕義務，為兩造所不爭執。

02 (二)原告依民法第184條第1項前段、後段、第196條、第213條第
03 1項及第3項等規定，請求被告賠償系爭1樓天花板修復費用1
04 萬2,000元以及111年5月至9月之租金損失12萬元，是否有
05 據？原告因修復系爭1樓天花板漏水處浸潤損壞部分是否實
06 際支出修復費用1萬2,000元？是否有必要支出這個金額？

07 1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同」，
09 民法第184條第1項前段與後段定有明文。又侵權行為以因故
10 意或過失不法侵害他人權利為構成要件，故主張行為人應依
11 該條項前段規定負侵權行為責任者，應就行為人有故意或過
12 失及不法之要件，負舉證責任；次按因侵權行為所發生之損
13 害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害於他人權利，或故
14 意以背於善良風俗之方法，加損害於他人為成立要件，此觀
15 民法第184條第1項規定即明。所謂故意係指行為人對於構成
16 侵權行為之事實，明知並有意使其發生或預見其發生，而其
17 發生並不違背其本意而言。又依公寓大廈管理條例第10條第
18 1項之規定，專有部分之區分所有權人或約定專用部分之使
19 用人，對於專有部分或約定專用部分，應負修繕、管理及維
20 護之義務，業如前述。苟因故意或過失而違反此項作為義
21 務，侵害他區分所有權人之權利，致他區分所有權人受有損
22 害時，自應負侵權行為之損害賠償責任。末按當事人主張有
23 利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
24 條定有明文。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於
25 抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其
26 抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院87
27 年台上字第730號判決參照）。本件原告主張被告於000年00
28 月間漏水現象發生後到111年8月16日之前，在其聯絡共同處
29 理漏水事宜時拒絕理性溝通，故意怠於修繕，最終導致其天
30 花板損壞以及承租人陳霈瑀提早終止租約而損失111年5月至
31 9月間共計4個月，每月3萬元之租金收入等情，為被告否

01 認，自應由原告先為舉證；倘原告已為相當之證明，被告就
02 其抗辯無確實之舉證，即應為不利益被告之裁判。

03 2.查，000年00月間系爭1樓原承租人陳需瑀告知被告發生漏水
04 的情況後，在000年00月下旬，被告一開始曾找訴外人李姓
05 技師與富城水電張榮堂來關閉系爭2樓浴廁設備，查看是否
06 為系爭2樓浴室廁所設備漏水，並有與陳需瑀聯繫查漏事
07 宜，固有被告所提其與陳需瑀於110年11月22日到25日的LINE
08 對話部分截圖、與陳需瑀於110年11月17日到12月9日撥打
09 電話通話的時間紀錄、其與張榮堂110年11月23日到26日的L
10 INE對話部分截圖以及「李老闆修水電」的通訊錄電話與撥
11 打電話次數的紀錄附卷可稽（見本院卷第77到91頁、第189
12 至205頁）。然前開對話紀錄中並未有雙方確認確實漏水點
13 或修繕好漏水情況的紀錄。且自110年12月中起直到原告111
14 年6月7日提起本件訴訟以前，被告均堅持漏水與系爭2樓無
15 關，而持續對原告提出系爭2樓水管漏水的影片、照片以及
16 是系爭2樓水管漏水，要求被告會同處理的主張不予理睬，
17 亦不願配合查明是否可能是系爭2樓浴廁排水以外的其他水
18 管造成；被告並更進一步要求原告先處理陳需瑀承租系爭1
19 樓經營咖哩餐廳造成咖哩的味道以及油煙問題，催促其搬遷
20 進度等情等情，有以下證據可證：

21 (1)被告自己製作的「答辯人沈芝華積極處理管線漏水事件過程
22 實錄」記載110年12月11日陳需瑀傳訊：「……，這次漏水的
23 的關係房東的師傅才發現上面影片的這個管道口，他只用類
24 似壓克力板的板材去蓋住，這樣的板材在天花板上就有兩
25 處，而一處就是這次的漏水點，外觀看起來就像一般天花板
26 一樣，這次因為漏水才會剝落，我們有身手上去拍影片，上
27 面其實有很多管線/水管相連，目前不確定是哪一處漏
28 水」，被告回覆：「已經知道是公共水管有問題，應該去找
29 其他所有樓層（除5及6樓外），我之前已五次待在家中等老
30 闆，不要再把漏水的事推給我們二樓」（見本院卷第75到76
31 頁）。

01 (2)證人陳霈瑀到庭結證稱：系爭1樓自110年11開始漏水，剛開
02 始是滴水，後來水量越來越多；發現漏水第一時間是先聯繫
03 二樓的沈小姐，後來才聯繫（房東的人員）白小姐，沈小姐
04 之前就有介紹我一個水電，我就直接聯繫那個水電過來看，
05 那個人的名字我不記得。水電過來看，先從一樓看漏水點，
06 因為管線太多又複雜，水電說沒辦法這樣確認，所以水電就
07 要跟沈小姐約去二樓看，當天就有去二樓看。水電跟我說有
08 關二樓其中一個馬桶的水，請我再觀察有無繼續滴水的情
09 況。我隔了一兩天觀察滴水的範圍變大變更嚴重，我有再聯
10 繫水電跟沈小姐，水電有馬上去看，但看完後水電跟我說他
11 不願意處理漏水的情形。再來我就聯繫白小姐跟他說漏水
12 的情形，白小姐請我繼續跟二樓沈小姐聯繫，就是要我自己解
13 決。沈小姐在我聯繫之下一開始有處理，但實際上的情況我
14 不清楚。後來沈小姐又找了另一個水電，沒有先跟我聯繫就
15 突然跑來店裡跟我說，這次來的水電也是有來一樓的漏水點
16 看，看完就說這不是二樓的問題，因為那裡是管道間，可能
17 是其他住戶的漏水，聽到他這樣講我就知道沒辦法找沈小姐
18 解決，我就去聯繫白小姐。後續就是由白小姐去聯繫沈小
19 姐，但都沒有解決漏水的問題，漏水一直越來越嚴重。有一
20 個技師說是大樓管道間的問題之後，我就聯繫白小姐，白小
21 姐就回說還是要到二樓去看，因為二樓是離一樓最近的地
22 方。根據有來一樓看的技師說剛剛維修孔看的到的管線都是
23 二樓的管線，所以建議我直接跟沈小姐聯繫是比較直接的方法。
24 在這之後我後期再與被告反應漏水的事情的時候，被告
25 都回我咖哩味的事情，不太願意理我有關漏水的事情等語
26 （見本院卷第297到300頁）。

27 (3)被告不爭執真正的兩造間自110年12月17日起多次互相傳送
28 多媒體簡訊的對話紀錄截圖（見本院補字卷第27至39頁，本
29 院卷第164頁）：

30 【110年12月17日】

31 原告：「沈小姐：你好我是敦化北路22巷16號1樓的房東我

01 想要跟你談一下，請你撥個電話給我，因為我打給你好幾次
02 你都沒接，我的電話0000-000-0000」

03 【111年1月6日】

04 被告：「這個禮拜前面房間，浴室還有後面房間，11點多開
05 始還是都是咖哩味，同樣我們前面一排窗戶無法開窗！！
06 他們真的還適合在這邊營業嗎？長期嚴重他人的生活居住品
07 質，危害健康，這樣對嗎？」

08 原告：（傳送影片、漏水之水管照片）

09 原告：「沈小姐：我已經檢查出來了是你們家的管路的問題
10 漏水也請你解決修理這個問題，如果你有什麼問題可以請你
11 的水電再次的檢查我們在等你解決」

12 被告：「因為妳承租房客的關係，長期以來讓我們前面巷子
13 的一排窗都不能打開，除了無法通風，甚至秋天還要開冷氣
14 以外，更由於他們從前中後區域逸出咖哩異味，有時整個屋
15 子都是咖哩味，嚴重影響他人健康導致氣喘，再這樣下去，
16 我們只好採取法律及其他行動，保護自己居住權及健康權！
17 2樓沈小姐」

18 原告：（傳送漏水之水管照片）「沈小姐：我有附照片跟影
19 片」

20 被告：「這是長期以來的問題，我們連前面一排窗戶都沒辦
21 法開，室內常充滿咖哩味，請勿再推託給漏
22 水！！！！」、「不要故意用已經檢查出來漏水是我們家
23 來套我們！」

24 原告：「沈小姐：這是兩碼事漏水歸漏水，味道歸味道，味
25 道有問題你找環保局來」

26 被告：「咖哩味無法處理好，卻故意說因為是漏水的關係，
27 更何況是公共水管漏水卻也偏偏說是二樓。我先生在國稅局
28 的好友前些天有說，這就好像有人出租房屋還有其他等等等
29 沒有依法繳稅，卻怪罪國稅局為何要查稅呢？」

30 原告：「沈小姐：我確定漏水就是你們家的管子，漏水請解
31 決味道請找環保局，事情歸類清楚」

01 被告：「依時依法繳稅是國民應盡的義務！」

02 原告：「我是繳稅的好公民不要用這種事情來跟我說，漏水
03 的事你該解決，你就應該解決不要扯東扯西」

04 被告：「喔！是這樣嗎？？？？？」

05 【111年1月7日】

06 原告：「沈小姐：我們是否見個面把事情處理好，大家都是
07 鄰居你我也都希望圓滿的把事情解決對嗎？」

08 【111年3月2日】

09 被告：「你們開設咖哩店造成的問題還是在禍害他人！真得
10 很誇張啊！我們二樓全家人每天還要聞這些對身心有害的異
11 味！換作是你，不知做何感想！」、「台北市政府的朋友
12 說，好像你們和隔壁登記在同一戶籍地（都是16號，但自創
13 16及16-1號門牌），自己裝潢隔間變更地址還辦了商業登
14 記，這牽涉到民政、建管、消防、環保和稅務等問題。沒有
15 想到：除了影響我們長期的健康權(氣喘，致癌風險)及開窗
16 權（屋內悶得不像話)及一間浴室完全不能使用（門的通風
17 口還要用膠條封起來），我們在二樓，一樓卻隨便改變隔間
18 出租，也影響到建築物安全」、「已經給你們太久的時間，
19 卻仍置之不理，店照開，照樣污染別人的家！」

20 【111年3月3日】

21 原告：「沈小姐：大家都是鄰居，我們是否見個面，把所有
22 的事情來解決如何？」

23 被告：「咖哩店的問題困擾我們太久，嚴重影響我們健康與
24 生活，這樣已經拖太久，還要我們忍耐再忍耐?樓下這麼小
25 的空間，將咖哩的濃度不斷地往上排，連我們二樓都在當咖
26 哩屋，這幾年來也窗戶都不敢亂開，到最後一聞到就讓人氣
27 喘發作趕快噴藥，這裡真得適合開這種餐飲嗎?店的問題沒
28 有快點先解決沒辦法談的，已經等太久了呀！」

29 原告：「我已經催促她搬離，她已經在找房子了」

30 【111年3月10日】

31 被告：「每天家裡瀰漫著咖哩味，打開窗也不是，不打開窗

也不是，因為無法改善而不影響我們的居住與健康權，咖哩店說與妳談要遷離已經很久了，卻不見有進度耶！我們每天這樣子非常痛苦！！！可否告知我們要再忍耐多久??？」

【111年3月11日】

被告：「還是選擇置之不理嗎？」

原告：「沈小姐」、「他會搬前幾天我已經跟你說過了，我也同時間也請你並行請你到一樓看一下漏水的部分，我們也是應該一起解決，讓我的師傅到你們的廁所看一下」

原告：（傳送錄影）

被告：「剛剛有去找咖哩店老闆，請與其聯絡！」

原告：「房客跟你說他要搬了你也去看了漏水，房客跟你解釋得很清楚了，沈小姐下個禮拜找一天讓我們修理師傅去看一下你樓上廁所可以嗎？」

被告：「無法開窗是咖哩屋造成！」、「想要賺錢，不管人家的生命及居住權！說真的，我跟房客談的跟你所描寫的差異很大！急著想確定是不是人家漏水，卻不肯把最根本的問題解決！正在找房子只是一個幌子！只是一直在拖時間而已，能拖多久算多久嗎？」

【111年3月12日】

原告：「沈小姐：給他時間搬，他也不需要去騙妳，至於漏水也是要同樣進行我們也不需要去欺騙你照片也給你看了也請你讓我師父檢查一下你的兩個廁所對你來講不困難吧，至於咖哩房客的事我們都有在進行，大家都是鄰居我也不需要去欺騙你，你告訴我你的情況我們有在處理也能了解相反的你站在我們的立場也希望你能了解也能讓我們處理漏水問題，我們也不會說你讓我們去看漏水的問題然後我們就讓我的房客繼續租騙你，大家都是知識份子有需要這樣的互相猜疑不信任嗎？」

【111年4月14日】

原告：「沈小姐：我的房客營業到5月6號截止之後，器具陸續搬走了我已經跟她協商好了，也請你讓我們去看你家

01 在我一樓天花板漏水的部分去看你的房子漏水，水電師傅去
02 我也會跟著去你放心我們不會去打擾你太久時間，請你讓我們
03 們看你家的時間給我1個時間我一直在等你回答而你都沒回
04 覆，我希望你這一次能給我切確的時間去看漏水部分人是互
05 相的不管你有任的想法請給我一個答案，謝謝」

06 **【星期二】**

07 原告：（傳送系爭1樓清空照片）「沈小姐：我的咖哩房客
08 已經清空了，漏水的事是否麻煩協助我修繕呢」、「沈小
09 姐：我知道你已讀了我也希望你有什麼意見請你打電話或簡
10 訊給我，我只是希望你協助我修繕好至於你有什麼意見我也
11 希望你能跟我講，不要已讀不回大家都是鄰居，你也是明理
12 人我希望能跟你做個好鄰居有什麼意見我也歡迎你跟我說，
13 我真誠等你回覆」、「沈屋主您好，我是樓下屋主呂太太日
14 前我發訊息給您已數日，您已讀不回，我實在不知您現在意
15 願如何？但我現在很明確的跟您說，我接下來處理的方案A
16 我還是本著好鄰居的相處，我會請第三方檢測查出漏水原
17 因，但需您全程配合第三方的檢測，至於有關漏水修膳部
18 份，我願意出錢來處理B若是您還是已讀不回，感受不到我
19 釋出的誠意，那我也要維護我的權益，將以法律途徑解決此
20 事，這樣處理必勞民傷財...一切等您回應，謝謝」

21 **【不明日期】**

22 被告：「……現在咖哩屋搬走沒幾天，沒想到妳突然變得很
23 有誠意？還是急於出租意願呢？」、「然而第三方檢測也不
24 是妳說的算，之前我們請的專業技師說是公共水管問題，並
25 不是我家水管有漏水，然而水往低處流就算是四樓公共水管
26 漏水，也是會流到二樓再一樓，除非有公正、客觀的政府檢
27 測單位從七樓到一樓逐樓檢測，以昭公信，否則，不能隨便
28 指控。尤其你上次所找的水電技工傳給我們看的錄影帶，一
29 副就是來抓小偷的樣子，讓我們看得更是不爽。」、「另
30 外，妳想噙聲，而我先生是知名法學專家，朋友多在國稅局
31 任職及國內頂尖訴訟律師，之前沒有一句對我們不好意思的

01 話，還嗆聲還說不惜維護自身權益，這樣除了我們多年以來
02 所忍受的之外，我們將會更是不平，我們只好採取行動維護
03 納稅正義，看一下勞民"傷財"的定義為何！」、「呂太太，
04 非常多年來，之前我們飽受妳承租戶餐廳之苦(從以前的日
05 本料理魚腥味竄上來，到現在之前的咖哩屋搞得全屋咖哩導
06 致氣喘)，妳一心只想收租金，卻造成我氣喘被迫住醫院三
07 次時，共花費16萬，這三年多來整排窗戶沒有辦法開，當時
08 妳置之不理，我沒有感受到妳所謂的『誠意』(還嗆聲叫我
09 們去找環保局)」

10 (4)綜上，可知原告於000年0月間就指明被告所請技師所稱公共
11 管線漏水云云的判斷錯誤，實際上係系爭2樓給水管破裂漏
12 水，需要被告會同確認修繕。然被告對於原告前開確認漏水
13 情況與修繕漏水之請求係以其他議題回應或催承租人陳霈瑀
14 搬遷，沒有提出可行方案與原告討論如何修好漏水的意思。
15 堪認原告主張被告拒絕理性溝通，故意怠於修繕本件漏水，
16 並藉此使陳霈瑀不再繼續承租1樓經營咖哩店等節，已提出
17 相當之證明。被告雖抗辯110年12月到111年5月並非故意不
18 配合修繕而要趕走陳霈瑀，而是自己有事業要忙，小孩還
19 小，家人在110年5月到6月住院，伊沒有心力處理，且要求
20 進入系爭2樓檢修沒有理由，從系爭1樓維修就可以云云(見
21 本院卷第166頁)。惟查，觀前開(3)可知，被告當時拒絕配
22 合原告檢修漏水並未提到訴訟中之說詞，難認其當時拒絕修
23 繕是基於現在訴訟中才提出之理由。且承前所述，在本件情
24 形被告有修繕義務，其既然認為從系爭2樓檢修不合理，亦
25 可提出其他檢修方法為建設性的建議，但被告在前開期間實
26 際上完全拒絕針對漏水修繕為溝通，如前開(3)所列對話顯
27 示，其從未就應該自1樓或2樓修繕與原告討論，可知被告當
28 時拒絕與原告共檢修漏水，亦非基於從系爭1樓檢修較容
29 易。被告對於抗辯並非故意不修繕的事實並無確實證明方
30 法，僅以空言爭執；而原告就其主張已提出相當之證明，自
31 應為有利原告之認定。原告主張被告故意怠於修繕本件漏

01 水，並藉此使陳霈瑀不再繼續承租1樓經營咖哩店等語，堪
02 信屬實，被告就其故意遲延不修繕漏水之行為所造成原告之
03 損害，自應依民法第184條第1項前段、後段之規定負賠償之
04 責。

05 3.損害賠償範圍：

06 (1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
07 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
08 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除
09 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害
10 及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
11 他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213
12 條第1項、第3項、第216條第1項、第2項亦定有明文。

13 (2)系爭1樓天花板修復費用1萬2,000元：

14 原告主張系爭1樓天花板漏水處遭浸潤損壞，其因此支出修
15 復費用1萬2,000元乙節，已經提出被告不爭執真正的漏水處
16 天花板修繕前、修繕後照片與銓億設計工程有限公司報價單
17 與統一發票為證（見補字卷第41、43頁，本院卷第51、53、
18 164頁）。被告雖質疑修繕費用報價超過行情，原告可能沒
19 有實際支出1萬2,000元云云，惟原告已經實際付款給銓億設
20 計工程有限公司已有其統一發票為證，而被告抗辯「不符行
21 情」云云未提出其他同樣工程之報價單佐證，並非可採。本
22 件堪信原告為回覆天花板原狀已支出修復費用1萬2,000元，
23 其得依民法第213條第1項、第3項請求被告賠償該項費用。

24 (3)111年5月至9月（4個月）之租金損失12萬元：

25 查，兩造不爭執陳霈瑀前向原告承租系爭1樓作為經營咖哩
26 屋店面使用，原約定租期自110年5月10日起至115年5月9日
27 止，每月租金為3萬元；嗣陳霈瑀於111年5月11日與原告提
28 前終止租約（見前三、兩造不爭執之事實第(二)項）。又證人
29 陳霈瑀證稱：與原告提前終止租約有兩個原因，一個是因為
30 漏水的位置正好在客人頭的正上方，大概半年的時間都沒有
31 維修，且漏水情形越來越嚴重，用接水的方式也無法解決，

01 跟二樓沈小姐講、跟房東講都無法解決。另外一個原因是在
02 我跟二樓沈小姐講漏水的事後，沈小姐也向我反應因為咖哩
03 的氣味發生過敏，沈小姐說他有住院，我與先生不想造成他
04 人困擾，所以就決定要解約等語（見本院卷第298頁）。足
05 認陳霈瑀與原告提前終止租約，確實與本件漏水遲遲未能修
06 繕完成有相當因果關係，原告自111年5月11日起受有每月原
07 可得預期之3萬元租金利益的損失。又原告自承其於111年9
08 月中覓得系爭1樓的新承租人，此與被告陳報其9月拍攝到系
09 爭1樓已開利新店家「馬祖奶茶」的時間點相符，是原告受
10 有3萬元租金利益損失之期間應僅有111年5月11日到同年9月
11 中約4個月的時間，其得請求被告賠償之租金損失為12萬元
12 【計算式：3萬元/月×4月＝12萬元】。

13 五、綜上所述，原告主張被告故意怠於修繕系爭2樓給水管漏水
14 造成其受有系爭1樓天花板修復費用1萬2,000元以及111年5
15 月至9月（4個月）之租金損失12萬元等語，已提出相當之證
16 據證明，為可採信。從而，原告依民法第184條第1項前段、
17 後段之規定請求被告給付13萬2,000元，及自起訴狀繕本送
18 達被告之翌日即111年6月22日（見補字卷第61頁）起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

20 六、假執行之宣告：本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事
21 訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另
22 被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，
23 合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

28 民事第六庭 法 官 石珉千

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 11 月 6 日

03 書記官 楊婉渝