# 臺灣臺北地方法院民事判決

113年度原訴字第89號

原　　告　薩布爾・吾固

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳文祥律師（法扶律師）

被　　告　楊雅雯

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告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，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告代理訴外人魏迺杰與伊簽訂租賃契約，承租新北市○○區○○○路00○00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國110年5月1日起至112年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）4萬3,000元。因位處山區氣候潮濕，系爭房屋之3台空調設備（下稱系爭空調）於租賃期間故障，夏、冬無冷、暖氣可使用，致地面濕滑、牆面壁癌，影響伊居住品質。伊於110年5月18日通知被告系爭空調故障後，又於111年11月11日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）催告魏迺杰修繕系爭空調，均未獲處理，嗣向魏迺杰起訴請求減少租金，遭本院112年度店簡字第766號事件（下稱系爭訴訟）以伊起訴時已逾民法第347條準用第365條規定減少租金請求權之除斥期間，判決伊敗訴，然伊之減少租金請求權因除斥期間經過而消滅，全係因被告無維修冷氣真意，故意拖延致伊

無法行使權利。伊實際居住系爭房屋3年，室內面積達4/5無空調可使用，本得請求減少每月1萬元之租金，且因無法使用空調影響居住品質與權利，受有精神上痛苦。為此依民法第184條第1項、第2項、第195條，請求被告賠償伊因系爭空調無法使用而應按月減少之租金1萬元共36萬元，及因此影響居住安寧致生精神上痛苦18萬元等語。並聲明：被告應給付原告54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

㈠按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。次按民法債編各論關於買賣之相關規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，民法第347條亦有明定。是依民法第347條準用同法第354條第1項物之瑕疵擔保責任之規定，出租人除應交付合於約定使用收益狀態之租賃物予承租人，並應擔保租賃物無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。另依民法第347條規定準用同法第359條前段規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；及準用第365條第1項規定，買受人因物有瑕疵，而得請求減少價金者，其請求權於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。是以，租賃物若有瑕疵，而出租人應負瑕疵擔保責任者，承租人得請求減少租金。而此減少租金請求權一經行使，即生減少租金之效果，應屬形成權之性質，是承租人減少租金請求權之除斥期間，其期間經過時權利即告消滅。

㈡原告與魏迺杰之代理人即被告簽訂租賃契約承租系爭房屋，約定租賃期間為110年5月1日起至112年4月30日止，系爭空

調於租賃期間內因故障而無法使用，原告多次通知被告修繕，並於111年11月11日寄發系爭存證信函催告魏迺杰修繕系爭空調等情，有房屋租賃契約、兩造間之LINE對話紀錄、存證信函在卷可憑（見卷第21至第44頁）。嗣原告對魏迺杰提起系爭訴訟主張系爭房屋因系爭空調不能使用之屋況瑕疵，請求減少租金，經系爭訴訟認定原告之減少租金請求權於原告寄發系爭存證信函後，經過6個月除斥期間未行使而消滅，判決原告敗訴，亦有系爭訴訟判決附卷可稽（見卷第45至52頁）。

㈢原告請求被告賠償財產上損害36萬元部分：

原告雖主張其於系爭訴訟敗訴，係因被告無協助維修冷氣真意、故意拖延而造成原告無法行使減少租金請求權等語，惟依原告提出之LINE對話資料觀之，被告回應原告修繕系爭空調之需求並非發生於原告寄發系爭存證信函之後，即原告寄發系爭存證信函催告魏迺杰修繕後，被告並無何使原告誤信其允為修繕之言行；而原告寄發存證信函之內容僅有催告魏迺杰修繕系爭空調，原告如欲向魏迺杰行使減少租金請求權，本應遵守除斥期間之規定，原告未舉證證明是因被告之故意或過失致其未遵守除斥期間供本院調查，應認為原告此部分主張為不可採，原告請求被告賠償居住3年期間每月應減少之租金合計36萬元，即非有理，不應准許。

㈣原告請求被告賠償精神慰撫金18萬元部分：

1.按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年台上字第752號判例意旨參照）。被告為魏迺杰之代理人，並非租賃契約當事人，基於債之相對性，對原告並無修繕系爭空調之義務或其他法律上作為義務，縱怠於代魏迺杰履行修繕義務，對原告亦不構成侵權行為。系爭租約存在原告與魏迺杰間，被告怠於協助修繕系爭空調瑕疵，不構成侵權行

為，是原告主張被告無協助維修系爭空調真意，故意拖延修繕系爭空調造成原告遲誤除斥期間，致無法行使減少租金請求權，構成侵權行為，致其受有非財產上損害，應負侵權行為損害賠償責任，並無可採。原告請求精神慰撫金，洵非有理。

四、綜上所述，原告未舉證證明因被告之故意或過失使其未遵守除斥期間致無法向魏迺杰請求減少房屋租金，被告對於系爭空調亦無修繕之義務，原告依民法第184條、第195條第1項規定，請求被告給付其未能行使減少租金請求權之損失36萬元、精神慰撫金18萬元，合計54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　18　　日

民事第八庭　　法　官　林芳華

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　郭家亘