

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度簡字第1號

原告 蔡沅蓁

蔡依庭

共同

訴訟代理人 江曉俊律師

複代理人 張煜律師

被告 宜雄建設有限公司

法定代理人 曾若瑜

訴訟代理人 邱清銜律師

複代理人 游淑琄律師

訴訟代理人 張必昇律師

被告 王麗珠

訴訟代理人 黃俊哲

陳欣怡

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告宜雄建設有限公司應給付原告新臺幣5萬5,100元，及自民國111年4月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告宜雄建設有限公司負擔32%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告宜雄建設有限公司如以新臺幣5萬5,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「(一)被

01 告宜雄建設有限公司（下稱宜雄公司）應至少給付原告新臺
02 幣（下同）100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告王麗珠應容忍原告
04 及其指定之人進入被告王麗珠所有門牌號碼桃園市○○區○
05 ○○路000號5樓之房屋，對其內與原告所有之門牌號碼桃園
06 市○○區○○○路000號4號房屋之主臥室及次臥室廁所滲漏
07 水處之管線修繕及施作全面防水工程至不會滲漏水之程度。
08 (三)被告王麗珠應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，
10 請准宣告假執行。」（見本院卷一第3-4頁）。嗣原告聲明
11 迭經變更（見本院卷二第69頁），最終於民國112年12月28
12 日具狀變更聲明為：「(一)被告宜雄公司應給付原告5萬5,100
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息。(二)被告王麗珠應給付原告10萬元，及自起
15 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷二第27
17 7、297頁）。經核原告上開變更，核屬減縮應受判決事項之
18 聲明，揆諸前揭規定，自應准許之。

19 二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下
20 者，適用簡易程序。又通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回
21 回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之
22 範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟
23 事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程
24 序繼續審理，民事訴訟法第427條第1項及同一地方法院適用
25 簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定有明文。本件
26 原告減縮請求後，訴訟標的金額在50萬元以下，已屬民事訴
27 訟法第427條第1項規定應適用簡易訴訟程序之範圍，爰依
28 前揭規定，改行簡易訴訟程序繼續審理，併此敘明。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 (一)原告於109年10月25日分別與被告宜雄公司及訴外人賴靈

01 焜，簽立房屋買賣契約書（下稱系爭契約）及土地買賣契
02 約書，由原告二人分別向被告宜雄公司購買桃園市○○區
03 ○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路
04 000號4樓，下稱系爭建物），及向賴靈焜購買系爭建物坐
05 落土地即同段709地號土地全部（下併稱系爭房地），系
06 爭房地總價金為1,220萬元，被告宜雄公司不論以口頭承
07 諾或於系爭契約所附之系爭建物現況確認書中，皆保證系
08 爭建物無滲漏水之情形。系爭建物於110年1月17日完成點
09 交，原告於110年1月21日進入系爭建物進行裝修，然於11
10 0年9月12日發現系爭建物內之主臥室廁所天花板、次臥室
11 廁所天花板有滲漏水之情形，經檢查後發現係同棟樓上鄰
12 居即被告王麗珠所有門牌號碼桃園市○○區○○○路000
13 號5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）之共用壁滲水，經原告通
14 知被告宜雄公司檢查修繕，被告宜雄公司先於110年9月13
15 日派土木師傅、水電師傅到場檢查，並於110年9月15日由
16 水電師傅以不詳之方式阻止漏水。然該處於110年10月9日
17 又滲水，經原告告知被告宜雄公司後，被告宜雄公司再派
18 員檢查、更換水管均無改善，原告遂多次聯繫被告宜雄公
19 司處理修繕事宜，均未見改善，原告遂於110年10月20日
20 以士林法院郵局000105號存證信函催告被告宜雄公司限期
21 修繕系爭建物漏水情形，被告宜雄公司所屬之土木師傅竟
22 向原告表示原告須先簽立留有大量空白處之售後文件始願
23 修繕，於原告拒絕簽署後，被告宜雄公司即未再聯繫原告
24 進行修繕事宜。經原告提起本件訴訟後，於訴訟進行期
25 間，原告於系爭建物第三間廁所天花板亦發現有滲漏水情
26 形。被告宜雄公司於111年7月1日起至111年9月23日止之
27 期間，進行系爭建物內三間廁所漏水問題之修繕工程，系
28 爭建物之漏水修繕及回復原狀等油漆工程，於111年11月2
29 4日全數修繕完畢，系爭建物現已再無漏水之情形，且被
30 告宜雄公司同意自111年11月24日起算就系爭建物之防水
31 提供5年保固。系爭建物因曾有上開滲漏水情形發生，縱

01 現經修繕完成，然系爭建物之交易價值亦會因上開漏水情
02 事而減損，本件經國立中央大學智慧營建研究中心鑑定
03 後，認定系爭建物因而受有交易性價值貶損之損害為5萬
04 5,100元，原告自得依民法第354條、第359條、第179條規
05 定，請求被告宜雄公司返還應減少之價金。

06 (二) 被告宜雄公司早於110年11月即通知被告王麗珠，為修繕
07 系爭建物滲漏水情形須進入系爭5樓房屋內，惟被告王麗
08 珠明知依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定，被告
09 王麗珠不得拒絕原告或被告宜雄公司基於修繕系爭建物之
10 目的進入系爭5樓房屋，卻仍一再阻止被告宜雄公司進入
11 系爭5樓房屋進行系爭建物之修繕工程，原告亦於110年12
12 月22日以大園郵局000414號存證信函催告被告王麗珠配合
13 系爭建物之漏水修繕相關工程，惟直至原告提起本件訴訟
14 後，被告王麗珠方願意讓被告宜雄公司進入系爭5樓房屋
15 內，致使被告宜雄公司遲至111年7月1日始能開始進行系
16 爭建物滲漏水之修繕，至111年9月23日止系爭建物滲漏水
17 問題才獲得解決，原告於購買系爭建物迄今，整日擔憂滲
18 漏水問題，導致原告之居住安寧權受有嚴重侵害，原告亦
19 因此受有精神上之痛苦，原告自得依民法第184條第1項前
20 段、第2項、第195條規定，請求被告王麗珠給付原告精神
21 慰撫金10萬元等語。為此，爰依民法第354條、第359條、
22 第179條、第184條第1項前段、第2項、第195條規定，提
23 起本件訴訟等語。並聲明：1、被告宜雄公司應給付原告5
24 萬5,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息。2、被告王麗珠應給付原告10萬
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息。3、願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一) 被告宜雄公司部分：系爭建物之主臥室廁所、次臥室廁所
30 及第三間廁所天花板滲漏水等瑕疵，均業經被告宜雄公司
31 至遲於111年11月24日全部修繕完畢，並經原告確認系爭

建物已無滲漏水之情形，鑑定機關國立中央大學智慧營建研究中心於112年5月29日至系爭建物複勘時，亦確認系爭建物已再無滲漏水等情形，故系爭建物之瑕疵業經被告宜雄公司完全修復。系爭建物之前開漏水瑕疵經修復後，系爭建物並不當然存在交易性價值貶損之損害，國立中央大學智慧營建研究中心之鑑定結論，雖認定系爭建物價值減損包括修復成本5萬0,196元及交易性價值減損（污名減損）5萬5,100元，共計10萬5,296元云云，惟系爭建物之漏水瑕疵既已經被告宜雄公司修繕完成，則鑑定報告所認定之修復成本5萬0,196元實際上已由被告宜雄公司負擔；另被告宜雄公司既已承諾自111年11月24日系爭建物漏水瑕疵修復完畢之日起算5年內提供系爭建物防水保固，則鑑定報告所估算未來5年內可能發生之修復費用即5萬5,100元，亦係待將來保固事由發生後，再由被告宜雄公司負擔之費用，難認原告因此受有何交易性價值貶損之損害可言。況依鑑定報告所載系爭建物目前之現存價值為1,470萬元，相較於原告購買系爭房地之總價金1,220萬元，尚且上漲兩成，實難認原告受有何交易價值之損害等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告王麗珠部分：被告王麗珠係於110年10月底、11月初，經被告宜雄公司通知原告所有之系爭建物，與被告所有之系爭5樓房屋之共用壁管線漏水，被告宜雄公司為修繕系爭建物而必須進入系爭5樓房屋內等情，然被告王麗珠從未阻撓被告宜雄公司進行修繕，僅要求被告宜雄公司於施工前應簽署契約，明確約定施工期間、施工人員不得損壞盜竊屋內物品、遵循社區施工規範等事項，並確保系爭5樓房屋因施工而須先行破壞再行修復部分之後續保固責任。被告宜雄公司與被告王麗珠曾口頭確認施工期間須耗時10個工作天，被告王麗珠於110年11月11日委由被告之子即訴訟代理人黃俊哲將修繕合約傳送予被告宜雄公

司，並表明倘被告宜雄公司對合約內容無疑義即能立即進行修繕作業，惟被告宜雄公司遲遲不願簽署，經雙方多次溝通均無果。至110年12月中旬，被告宜雄公司皆未有積極協議施工之動作，同時期被告王麗珠之媳婦因病接受手術治療，術後返家休養唯恐傷口感染遂無法配合施工，然縱使如此，黃俊哲仍於000年00月下旬，主動通知被告宜雄公司得於111年2月7日至同年2月20日止之期間進行施工，惟被告宜雄公司卻未有任何回應。嗣於111年6月15日，黃俊哲復主動詢問被告宜雄公司進行修繕工程相關事宜，然被告宜雄公司態度依舊，對於被告王麗珠提出之施工協議內容多所扞格，甚至不願在協議書上蓋用公司大小章，經多次溝通後，終於111年6月21日簽訂協議紀錄，約定施工期間為111年7月1日起至同年7月31日止，共計21日，被告宜雄公司卻遲於111年9月23日始完成修繕工程，並於000年00月00日出具住戶修繕簽認表予黃俊哲簽名確認。綜上可知，被告王麗珠對於系爭建物漏水修繕工程，並無任何故意或過失行為，亦無拒絕配合修繕之情事，且被告宜雄公司實際施工之期間高達61個工作天，遠超過協議之施工期間21個工作天，被告王麗珠之生活安寧同受嚴重干擾，原告向被告王麗珠請求賠償精神慰撫金，自屬無據等語，資為抗辯，並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第298-301頁）：

（一）原告於109年10月11日將被告宜雄公司提供之買賣契約書攜回審閱後，於109年10月25日分別與被告宜雄公司及訴外人賴靈焜，簽立房屋買賣契約書（即系爭契約）及土地買賣契約書，由原告二人分別向被告宜雄公司購買桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000號4樓，即系爭建物），及向賴靈焜購買系爭建物坐落土地即同段709地號土地全部，系爭房地總價金為1,220萬元。

01 (二) 被告宜雄公司於系爭契約所附之系爭建物現況確認書第4
02 項次「是否有滲漏水之情形」欄位上有勾選「否」之選
03 項。

04 (三) 系爭建物於110年1月17日完成點交，原告於110年1月21日
05 進入系爭建物進行裝修；於110年9月12日發現系爭建物內
06 之主臥室廁所天花板、次臥室廁所天花板有滲漏水之情
07 形，旋即通知被告宜雄公司請求檢查修理，被告宜雄公司
08 先於110年9月13日派土木師傅、水電師傅到場檢查，並於
09 110年9月15日由水電師傅以不詳之方式阻止漏水。然該處
10 於110年10月9日又滲水，經原告告知被告宜雄公司後，被
11 告宜雄公司派員檢查、更換水管均無改善，原告遂於110
12 年10月20日以士林法院郵局000105號存證信函催告被告宜
13 雄公司限期修繕系爭建物漏水情形。另於本件訴訟繫屬中
14 之111年6月5日，原告又發現系爭建物內除上開主臥室、
15 次臥室廁所外之第三間廁所天花板亦有滲漏水之情形。

16 (四) 被告王麗珠為門牌號碼桃園市○○區○○路000號5樓房
17 屋（即系爭5樓房屋）之所有權人，與原告為同棟上下樓
18 之鄰居。原告為了系爭建物內三間廁所之漏水問題，曾於
19 110年12月22日以大園郵局000414號存證信函催告被告王
20 麗珠配合系爭建物之漏水修繕相關工程。

21 (五) 被告王麗珠於110年11月11日就被告宜雄公司為修繕系爭
22 建物漏水問題須進入系爭5樓房屋一事，提出協議書予被
23 告宜雄公司，協議書上記載「…(1)施工期間：民國111年2
24 月7日起至2月23日止，共計17天…(2)施工位置：『5樓房
25 屋』的主臥室浴廁地板、小孩房的浴廁地板。(3)施工項
26 目：『5樓房屋』主臥室浴廁地板的拆除、防水層重新施
27 作、主臥室浴廁地板復原與相關工程及復原、清潔工作。
28 (4)施工押金：施工期間以伍萬元，作為押金。…若施工期
29 金甲方（即被告宜雄公司）或其施工人員有違反下述施工
30 注意事項，每次以懲罰性違約金500元計算，甲方同意乙
31 方得逕自押金扣抵懲罰性違約金。…施工完成後，押金若

有剩餘者乙方則無息退還。」等文字，後因未能達成共識，被告宜雄公司並未簽立該協議書。後於000年0月間被告宜雄公司與被告王麗珠間再就修繕系爭建物須進入系爭5樓房屋之事宜進行協商，最終被告宜雄公司與被告王麗珠於111年6月21日簽訂協議紀錄，約定施工期間為111年7月1日起至同年7月31日止，共計21天，並刪除原協議書第4點施工押金及違規處理等有關懲罰性違約金之約定內容。

（六）被告宜雄公司於111年7月1日起至111年9月23日止之期間，進行系爭建物內三間廁所漏水問題之修繕工程；於111年10月10日將系爭5樓房屋回復原狀，並經被告王麗珠授權之人即訴訟代理人黃俊哲於被告宜雄公司提出之住戶修繕簽認表內簽名以示完成。系爭建物之漏水修繕及回復原狀等油漆工程，於111年11月24日全數修繕完畢，系爭建物現已再無漏水之情形，被告宜雄公司同意自111年11月24日起算就系爭建物之防水提供5年保固。

（七）本院就系爭建物是否因漏水修繕而受有交易性價值貶損之損害，及倘無上開漏水瑕疵存在系爭建物之現存價值為何一節，囑託國立中央大學智慧營建研究中心進行鑑定。國立中央大學智慧營建研究中心於112年10月12日以中大工智字第1121012001號函覆本院並檢附鑑定報告書1份（下稱系爭鑑定報告），其中鑑定結論記載：「(一)結論1、標的物（桃園市○○區○○○路000號4樓即系爭建物）三間廁所曾有漏水並經修復完畢，經鑑定檢測已無滲漏水情形。…2、標的物因漏水受到損害導致交易性價值上的減損，造成價金減損原因有損害及折舊二種…(1)瑕疵修繕費用減損：5萬196元…(2)交易性價值貶損之損害（污名減損）5萬5,100元…」。

四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）原告主張系爭建物受有交易性貶損之損害，請求被告宜雄公司賠償5萬5,100元，是否有理由？（二）原告依民法第184條第1項前段、第184條

01 第2項、第195條規定，主張被告王麗珠侵害原告居住安寧
02 權，而請求被告王麗珠應賠償原告10萬元精神慰撫金，有無
03 理由？茲分述如下：

04 (一) 原告主張系爭建物受有交易性貶損之損害，請求被告宜雄
05 公司賠償5萬5,100元，為有理由：

06 1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
07 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
08 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
09 法第359條定有明文。又損害賠償之目的在於填補所生之
10 損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係損害事故發
11 生前之「應有狀態」，自應將事故發生後之變動狀況悉數
12 考慮在內（最高法院96年度台上字第485號民事判決參照
13 意旨）。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修
14 復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀
15 外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以
16 填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。次按無法
17 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
18 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
19 9條定有明文。買受人依民法第359條規定所得主張之價
20 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得
21 請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣
22 人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在，買受人
23 自得依不當得利之法律關係請求返還。

24 2、經查，兩造對於系爭建物於110年1月17日點交予原告時，
25 系爭建物存在有滲漏水之瑕疵情形，被告宜雄公司並於11
26 0年9月12日經原告通知系爭建物漏水瑕疵後，於111年7月
27 1日起至111年9月23日止之期間進行系爭建物漏水問題之
28 修繕工程，於111年11月24日修繕完成等事實，均為兩造
29 所不爭執（見不爭執事項第3、6項）。另系爭建物之滲漏
30 水瑕疵情況，經本院囑託國立中央大學智慧營建研究中心
31 進行鑑定所提出之系爭鑑定報告認定：「系爭建物內之三

間廁所頂板，經積蓄水測試及紅外線、溼度計檢測，以無滲漏水情形」等情，足徵系爭建物確曾存有滲漏水之瑕疵，然現業經修復回復至不漏水之狀態，堪予認定。又系爭建物滲漏水瑕疵經修復後，是否另有跌價損失之疑義，經兩造合意由本院囑託國立中央大學智慧營建研究中心進行鑑定，系爭鑑定報告結論認定：「標的物（即系爭建物）因曾有三間廁所漏水並經修復完畢情形，已回復至與市場上的替代品具有相同效用，惟該等不動產縱使經修復完成，修復後未來可能增加的額外修繕費用，以一般防水年限上限20年試算，推估本案標的物（即系爭建物）仍有1-4次以上修繕可能性，根據行政院主計處公告之消費者物價指數年增率，若依修繕當時估算漏水瑕疵已損害部分，按上開瑕疵修復費用為5萬196元，5年後修繕成本將提高至5萬5,100元，其交易性價值貶損之損害（污名減損）計5萬5,100元。」等情，此有系爭鑑定報告附卷可查（見系爭鑑定報告第6-7頁）。本院審酌實務上不動產買賣交易，買方對於所購買之房屋是否曾有滲漏水情形甚為重視，如買方知悉買賣標的滲漏水之瑕疵，恆以之要求賣方減少買賣價金，故滲漏水瑕疵，確為影響價格因素之一，則系爭鑑定報告以系爭建物5年後之修繕成本數額作為交易性價值貶損之損害額認定即有所本，堪可採信。準此，原告主張因系爭建物滲漏水之瑕疵，縱經修復仍受有交易性價值貶損之損害，並依民法第359條、第179條之規定，向被告宜雄公司請求減少價金並返還已給付之價金5萬5,100元，為有理由，應予准許。

- 3、被告宜雄公司雖抗辯已承諾提供系爭建物自修繕完成日即111年11月24日起算5年之防水保固，系爭鑑定報告估算未來5年內可能發生之修復費用即5萬5,100元，於將來發生滲漏水情況時，亦係由被告宜雄公司負擔費用，原告並未受有任何損害云云。然系爭鑑定報告係以修繕當時估算系爭建物漏水瑕疵已受損害部分之修復費用為5萬196元，再

01 依行政院主計處公告之消費者物價指數年增率計算，系爭
02 建物5年「後」即被告宜雄公司提供之防水保固經過後，
03 系爭不動產再發生滲漏水情形之修繕成本將提高為5萬5,1
04 00元，以此認定系爭建物因曾發生上開滲漏水瑕疵，所受
05 之交易性價值減損數額為5萬5,100元，被告宜雄公司上開
06 抗辯內容，應係誤解系爭鑑定報告之意旨，尚非可採，併
07 此敘明。

08 (二) 原告依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第195條
09 規定，主張被告王麗珠侵害原告居住安寧權，而請求被告
10 王麗珠應賠償原告10萬元精神慰撫金，為無理由：

11 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
13 任，民法第184條第1項前段、第2項定有明文。次按住戶
14 應遵守下列事項：二、他住戶因維護、修繕專有部分、約
15 定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約
16 定專用部分時，不得拒絕，公寓大廈管理條例第6條第1項
17 第2款亦有明文。查原告主張被告王麗珠故意拒絕同意被
18 告宜雄公司進入系爭5樓房屋修繕系爭建物，被告王麗珠
19 上開行為已違反公寓大廈管理條例第6條第1項第2款之規
20 定，應認構成民法第184條第2項違反保護他人之法律，致
21 原告因此整日擔憂系爭建物滲漏水問題，導致原告之居住
22 安寧權受有嚴重侵害，而精神上受有痛苦等語，則自應由
23 原告舉證證明被告王麗珠有故意拒絕被告宜雄公司進入系
24 爭5樓房屋進行修繕之侵權行為存在。

25 2、按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之
26 虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為
27 限，得請求損害賠償或慰撫金，民法第18條定有明文，同
28 法第195條第1項前段並規定：「不法侵害他人之身體、
29 健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他
30 人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得
31 請求賠償相當之金額。」準此，因侵權行為而得請求非財

01 產上之損害賠償者，惟以法條列舉之身體、健康、名譽、
02 自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情
03 節重大者為限，如係財產上之損害，即使損失重大致被害
04 人有感情上之痛楚，亦非可依前揭法條規定請求精神慰撫
05 金。又慰藉金之賠償，以人格權遭遇侵害，使精神上受痛
06 苦為必要，是不法侵害被害人之財產法益，而對其身體、
07 生命、自由等人格權並未有何加害行為，縱因此使被害人
08 苦惱，亦不生賠償慰撫金之問題（最高法院83年度台上字
09 第2097號判決意旨參照）。

- 10 3、經查，原告僅提出其於110年12月22日催告被告王麗珠修
11 繕系爭5樓房屋廁所漏水情況之大園郵局414號存證信函為
12 佐（見本院卷一第64-65頁），然由上開存證信函僅能知
13 悉原告係主張系爭建物之滲漏水情形係由於被告王麗珠所
14 有之系爭5樓房屋廁所漏水所導致，而要求被告王麗珠儘
15 速修繕，尚無從認定被告王麗珠有故意拒絕原告或被告宜
16 雄公司進入系爭5樓房屋進行修繕工程之行為。況被告王
17 麗珠於110年11月10日即有聯繫被告宜雄公司討論修繕事
18 宜，並提出協議書要求被告宜雄公司於修繕前先行簽署，
19 以維護兩造之權益等情，此有被告王麗珠提出之對話紀
20 錄、協議書影本等件（見本院卷二第19-21頁、第23-29
21 頁）附卷可稽，難認被告王麗珠有故意拒絕原告或被告宜
22 雄公司進入系爭5樓房屋進行修繕之行為，亦難逕認被告
23 王麗珠有何違反保護他人法律之行為存在。至被告宜雄公
24 司遲至111年7月1日始進入系爭5樓房屋進行系爭建物滲漏
25 水之修繕，考量被告王麗珠抗辯於110年12月期間適逢臺
26 灣新冠肺炎疫情最為嚴峻之防疫期間，且其家人亦有身體
27 不適住院治療等節，及被告王麗珠要求被告宜雄公司簽署
28 之協議紀錄，僅係在維護保障其自身之利益，非以故意阻
29 止被告宜雄公司進入系爭5樓房屋進行修繕為目的等一切
30 情況，自無從認定被告王麗珠有何故意拒絕原告或被告宜
31 雄公司進入系爭5樓房屋進行修繕之侵權行為存在，同樣

01 亦無從認定其有違反保護他人法律之行為存在，堪信屬
02 實。

03 4、再者，參諸系爭建物滲漏水範圍限於系爭建物內之三間廁
04 所，而觀原告起訴時提出之系爭建物因滲漏水受損照片
05 （見本院卷一第145-197頁），系爭建物三間廁所天花板
06 固有水痕等情況，惟上開水痕之範圍尚非甚廣，且原告並
07 無舉證系爭建物如何客觀上無法居住，以及無法居住所造
08 成之傷害，難認原告居住安寧之人格法益「受害情節重
09 大」。又原告就其主張居住安寧有因系爭建物滲漏水情事
10 而受有侵害一節，復未再提出其他證據以實其說，則縱使
11 原告因系爭建物滲漏水情形而煩憂、苦惱，亦不生賠償非
12 財產上損害之問題，從而，原告依民法第184條第1項前
13 段、第184條第2項、第195條第1項前段之規定請求被告王
14 麗珠賠償精神慰撫金，即屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告宜
16 雄公司給付系爭建物交易性價值貶損損害5萬5,100元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日即111年4月29日（見本院卷一第113
18 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
19 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序之訴訟事
21 件，依同法第389條第1項第3款規定，就被告宜雄公司敗訴
22 部分，應由本院依職權宣告假執行，原告就此部分贅為聲
23 請，毋須予以准駁，另被告宜雄公司對此陳明願供擔保請准
24 宣告免為假執行，核無不合，爰併酌定相當之擔保金額後准
25 許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁
26 回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，核
28 與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
31 民事第二庭 法 官 陳俐文

01 正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

05 書記官 藍予伶