臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壢簡字第1471號

原　　告　劉蕙菁
被　　告　林鴻恩
被　　告　王建華
訴訟代理人　董懿雯

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109 年1 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰肆拾元由原告負擔。

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）被告林鴻恩應將門牌號○○○區○○里○○路○○○ 號房屋修繕至不漏水之狀態。（二）願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院108 年3 月7 日訊問程序中追加被告王建華；另於本院108 年4 月15日言詞辯論中變更聲明為「被告二人應連帶給付原告新臺幣（下同）637,000 元（精神慰撫金與清潔費各為281,000 元，剩下75,000元為修繕費用）」，末於本院109 年1 月20日言詞辯論期日以言詞稱「修繕部分不要告被告王建華」，故核其訴之聲明應變更為「（一）被告林鴻恩、王建華應連帶給付原告562,000 元。（二）被告林鴻恩應給付原告75,000元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。」核其請求基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為門牌號○○○區○○路○○○ 號房屋之所有人（下稱原告房屋），被告○○○區○○路○○○ 號房屋之所有人（下稱被告房屋），被告房屋於民國106 年10月份開始

漏水至今，亦查過確實為被告房屋3樓浴室漏水至原告房屋，造成原告房屋損害嚴重，整棟牆壁及樓梯濕滑。被告王建華為被告房屋之租客，雖然一開始有配合讓原告進入被告房屋內，但於107年11月之後皆不讓原告進入被告房屋內，而且漏水後被告王建華仍然有使用浴室，只有2天沒有漏水，其餘天數都有漏水，被告王建華沒有持續配合不要使用被告房屋3樓浴室，108年2月22日之後還有漏一次，之後就沒有了，現在也沒有漏水，但沒有完全修繕好等語，為此向被告二人請求連帶給付清潔費用及精神慰撫金，並向被告請求修繕原告房屋因被告房屋漏水所致之修繕費用。並聲明：（一）被告林鴻恩、王建華應連帶給付原告562,000元。（二）被告林鴻恩應給付原告75,000元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告林鴻恩則以：

當時確實有漏水這件事，但原告房屋漏水也很嚴重，原告有帶我去看，我認為是要告建商，不是告我，因為不只我這間房子漏水，我知道有漏水事情是107年11月原告LINE給我告訴我有漏水我才知道，漏水問題我有去爭取建商來修繕，建商出6成修繕費用，原告房屋、被告房屋以及另一間301號都漏水，建商已經修好了。

三、被告王建華則以：

我只是租客，不是所有權人，106年4月搬進去後有讓原告進去看，原告跟我說三樓後面浴室不要用，我們全力配合，原告的房屋本來就漏水，我們是107年11月22日後才沒有讓原告進去看，之前都有讓原告進去看讓原告確認有無繼續使用浴室，我們有跟仲介反應，也有配合房東即被告林鴻恩，房東於108年2月20日回來我們有配合，那時候房東說完全不要用水，後來開完庭後就有待師傅來。

四、本院得心證之理由：

原告主張其與被告林鴻恩分別為原告房屋及被告房屋之所有人，而被告房屋於本院最後一次言詞辯論期日時已無漏水情

況之事實，為兩造所不爭執，堪信為真實。而原告主張被告二人應連帶賠償其清潔費與精神慰撫金，被告林鴻恩應賠償原告因漏水造成原告房屋損害之修繕費用75,000元等情，為被告二人所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：（一）被告房屋目前是否仍有漏水致原告房屋受有損害？原告請求被告林鴻恩賠償原告因漏水所致原告房屋損害之修繕費用75,000元有無理由？（二）被告王建華有無配合原告進入被告房屋之修繕義務以及不繼續使用被告房屋衛浴設備之義務？原告請求被告二人連帶給付清潔費與精神慰撫金有無理由？

（一）被告房屋目前是否有漏水致原告房屋受有損害？原告請求被告林鴻恩賠償原告因漏水所致原告房屋損害之修繕費用75,000元有無理由

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實、權利排除事實負舉證責任。經查，原告於本院歷次言詞辯論中稱「108 年2 月22日以後還有漏一次水，之後就沒有漏水了；現在沒有漏水了，但沒有完全修繕好；就漏水部分我不要送鑑定」等語，而被告林鴻恩則於本院言詞辯論中稱「我去爭取建商來修繕，建商出6 成修繕費用，原告房屋、被告房屋以及另一間301 號都漏水，建商已經修好了」，被告林鴻恩並提出東殿營造保固書一份，並記載「林鴻恩先生位於桃園市○○區○○路○○○ 號房屋二到三樓共四間衛浴間漏水修繕已完成，計收費柒萬元整，保固2 年自108 年5 月1 日至110 年四月31日」（見本院卷第83頁）。綜觀上開兩造所述，就被告房屋目前是否仍有漏水之事實狀態而造成原告房屋受有損害之情事，並無從得知，兩造均稱現狀並無漏水情形，而原告亦不聲請鑑

定（見本院卷第52頁），而揆諸首開說明，被告房屋現狀是否有漏水之情形應由原告負舉證責任，原告既不聲請鑑定，是本院無從得知被告房屋是否仍有漏水之情況發生，就此部分難認原告之主張有理由。

2.原告雖請求被告林鴻恩賠償原告修繕原告房屋之費用75,000元，並提出估價單影本1 份在卷可佐（見本院卷第13頁）。然查，被告林鴻恩雖不爭執有漏水事情發生，惟其於本院言詞辯論中稱「原告房屋、被告房屋、301號房屋都有漏水，建商已經修好了」，並提出上開保固書佐證，而本件原告既不聲請鑑定，本院自無從認定原告房屋是否確實受有其所述之損害，亦無從認定原告所稱所受損害需要修繕原告房屋之費用是否屬於被告房屋漏水所致，蓋縱使原告房屋之損害確實係漏水所造成，然此漏水之原因究竟是被告所有之被告房屋專有部分造成，亦或是原告房屋本身原因造成，或者有何其他房屋共用部分所造成，本院並無從認定。揆諸首開說明並觀諸卷內事證，難以認定原告之主張有理由。

（二）被告王建華有無配合原告進入被告房屋之修繕義務以及不繼續使用被告房屋衛浴設備之義務？原告請求被告二人連帶給付清潔費與精神慰撫金有無理由？

1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。民法第430 條、第437 條、第765 條分別定有明文。經查，被告房屋係被告林鴻恩所有，此為兩造所不爭執，被

告王建華為被告林鴻恩就被告房屋之承租人，租期自106年4月20日起至108年4月19日止，此亦有房屋租賃契約在卷可佐（見本院卷第21頁），而揆諸前開說明，就租賃物如有修繕之必要，本應由出租人負責修繕，況且被告房屋為被告林鴻恩所有，若被告房屋有漏水之情況，本即應由被告林鴻恩基於出租人及被告房屋所有人之地位負修繕義務。原告雖於本院言詞辯論中稱「我認為被告王建華還是有在使用浴室，只有兩天沒有漏水，其餘天數繼續漏水；被告王建華在107年11月之後就不讓我進去房屋看，我是要請他們去維修」等語（見本院卷第52頁、第27頁），惟被告王建華為被告房屋之承租人，其本得基於與被告林鴻恩之租賃關係使用被告房屋之一切設備，縱使被告房屋有漏水，亦屬於被告林鴻恩之責任，與被告王建華無關，被告王建華對於原告並無有任何需要配合修繕、配合讓原告進入被告房屋之義務，且被告王建華本就可以基於租賃契約使用被告房屋之衛浴設備，其並無配合原告不使用被告房屋衛浴設備之義務。

2.原告雖主張請求被告二人連帶給付清潔費與精神慰撫金，就此部分有無理由，分述如下：

⑴清潔費281,000元之部分：

原告雖主張自106年4月開始漏水至108年2月才停止，每天都要擦拭漏水，以每天500元計算等語。惟查，姑且不論原告主張每日500元計算之依據從何而來，被告林鴻恩雖不否認有漏水之情事，惟本件原告所稱原告房屋受有損害之原因是否為被告房屋漏水所致尚無從認定，已如前述，據此，即難認定原告所稱其每天要擦拭漏水之損害係被告林鴻恩所有之被告房屋所致，而被告王建華僅係租戶，其對原告並無任何權利義務關係已如前述，從而，原告主張被告應連帶給付清潔費用281,000元之部分，難認有理。

⑵精神慰撫金281,000元之部分：

按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第184 條第1 項前段、第195 條第1 項前段分別定有明文。經查，慰撫金之請求依據係以「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者」始能請求慰撫金。姑且不論漏水原因是否為被告房屋所致，然本件原告亦無向本院提出其其有何因漏水所致上開所述之權利受損，遑論本件漏水原因究竟係歸責於被告房屋或者原告自身房屋漏水或者房屋共用部分漏水所致。另被告王建華本僅係承租人，其對原告並無有任何權利義務關係已如前述。從而，原告主張被告應連帶給付慰撫金281,000元，難認有據。

五、綜上所述，本件原告如其訴之聲明之主張，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為6,940 元（第一審裁判費）由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

中壢簡易庭　　法　官　方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　張季容