

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第387號

原告 基鑫資產管理開發股份有限公司

法定代理人 林基竹

訴訟代理人 賴國欽律師

被告 推進工業有限公司

法定代理人 翁林鉅

被告 宥鑫能源有限公司

雅太能源有限公司

華雅能源有限公司

雅仕能源有限公司

共同

法定代理人 許育修

上列五人之

共同

訴訟代理人 鍾明達律師

吳紀賢律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年3月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、因不動產物權涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；同一

01 訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起訴；合
02 意管轄於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，民事訴訟法
03 第10條第1項、第22條、第26條分別定有明文。專屬管轄與
04 合意管轄間，固不生管轄競合而有選擇管轄法院之問題，惟
05 於原告就不同之訴訟標的，對於同一被告為同一聲明而提起
06 重疊合併之訴，或為其他訴之競合（諸如單純、預備、選擇
07 之訴的合併等是），其中一訴訟標的為專屬管轄，他訴訟標
08 的屬於兩造合意管轄之訴訟，究以何者為其管轄法院，民事
09 訴訟法雖未定有規範，然於此情形，應類推適用同法第248
10 條前段規定或其立法意旨，併由專屬管轄法院審理，以填補
11 該法之「公開的漏洞」，進而兼顧兩造之訴訟利益及節省司
12 法資源之公共利益（最高法院102年度台抗字第67號裁定意
13 旨參照）。

14 二、兩造所簽署「頭份工廠屋頂租賃契約書」（下稱系爭租約）
15 第32條雖約定系爭租約所生履約爭端，合意由臺灣桃園地方
16 法院管轄（見本院卷一第45頁、第59頁、第73頁、第87頁、
17 第101頁），惟原告所提本件訴訟中，依民法第767條第1項
18 規定請求被告應將坐落苗栗縣○○市○○段00○號建物（門
19 牌號碼：苗栗縣○○市○○路000○0號，下稱系爭建物）屋
20 頂騰空遷讓返還原告部分，核係民事訴訟法第10條第1項所
21 定因不動產物權涉訟事件，專屬於不動產所在地法院即本院
22 管轄，依前揭說明，原告併依系爭租約及侵權行為法律關係
23 所為被告返還租賃物及賠償租金損失之請求，亦應併由本院
24 審理。被告主張本件應由臺灣桃園地方法院管轄，尚有違
25 誤，先予敘明。

26 貳、原告主張：

27 一、原告於民國105年12月30日將其所有系爭建物屋頂出租予被
28 告設置太陽光能系統，並於同日簽署系爭租約並辦理公證程
29 序，詎料被告未依約在公證後15個工作天內進場開工施作屋
30 頂平面防水層工程（下簡稱防水工程），亦未在租賃期間定
31 期施作防水工程，且未以善良管理人之注意義務管理、使用

01 系爭建物屋頂，致系爭建物自110年1月起即陸續漏水，違反
02 系爭租約第13條第4款、第5款、第10條第1項之約定。嗣經
03 兩造於110年8月16日簽署雙方協議書，被告承諾在同年8月1
04 7日起至同年9月16日止期間改善排水，但仍未改善，原告乃
05 於111年6月14日寄發存證信函催告被告依系爭租約第10條前
06 段、第13條第4款約定於30日內解決漏水問題，再於同年7月
07 15日寄發存證信函催告被告於10日內解決漏水問題，被告仍
08 未改善，原告即依系爭租約第18條第1款之約定，於同年7月
09 28日以存證信函向被告終止系爭租約，並依系爭租約第20條
10 第2項、民法第455條、第431條第2項、第767條第1項之規
11 定，請求被告將系爭建物屋頂騰空遷讓返還原告。

12 二、系爭建物2樓因被告未定期施作防水工程而多處漏水，致原
13 告無法將該建物2樓出租收益，而受有租金損失。查系爭建
14 物2樓尚有2,388坪未出租，自110年8月16日起至111年8月1
15 日止期間均無人租賃，租金以每坪新臺幣（下同）320元計
16 算，原告已受有租金損失共計883萬8,784元【計算式：2,38
17 8×320×（11+17/30）=8,838,784】。又在被告將系爭建物
18 屋頂回復原狀前，系爭建物2樓漏水情事仍存在，原告每月
19 仍受有租金損失76萬4,160元【計算式：2,388×320=764,16
20 0】，爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、
21 第432條第1項、第2項規定請求被告連帶給付883萬8,784
22 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物屋
23 頂之日止，按月連帶給付原告租金損失76萬4,160元。

24 三、聲明：(一)被告應將系爭建物屋頂騰空遷讓返還原告；(二)被告
25 應連帶給付原告883萬8,784元，及自起訴狀繕本送達翌日起
26 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴
27 狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還上開屋頂之日止，按月連
28 帶給付原告76萬7,160元；(四)原告願供擔保請准宣告假執
29 行。

30 參、被告則以：

31 一、被告在租賃期間皆有定期進行防水工程，並多次基於系爭租

01 約長達20年之合作情誼，在原告尚未查明漏水原因之情況
02 下，配合原告進行系爭建物屋頂排水等改善工程，並未違反
03 系爭租約第13條第4款、第5款及第10條第1項之約定。原告
04 雖以系爭建物漏水為由，主張被告違反上開約定，但依原告
05 所提其與訴外人即系爭建物1、2樓承租人聯合再生能源股份
06 有限公司（下稱聯合再生公司）承辦人間之通訊軟體LINE對
07 話紀錄可知，各次漏水之原因尚有「廁所水電師傅接錯
08 管」、「天花板石塊掉落」、「2樓管線破裂」等因素，並
09 不能據以推斷是系爭建物屋頂防水層維護不足所導致。況
10 且，原告於111年6月14日以存證信函催告被告改善漏水問題
11 後，被告旋於111年7月1日會議中針對原告所指漏水區域提
12 出防水工程施工計畫書予原告審閱，並依原告要求委請訴外
13 人上承工程行於2個月內完成系爭建物屋頂防水工程，詎原
14 告竟在111年7月28日終止系爭租約，不合於系爭租約第18條
15 第1款所定終止之要件，且原告明知被告將於111年7月至9月
16 施作防水工程，竟違背誠信而行使終止權，亦已違反民法第
17 148條第1項之規定。準此，系爭租約並未合法終止，原告請
18 求被告騰空遷讓返還系爭建物屋頂，自無理由。

19 二、另原告未舉證證明系爭建物2樓漏水是因被告未定期施作防
20 水工程所致，自不得向被告請求其因漏水所生租金損害。

21 三、聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判
22 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 肆、兩造不爭執之事項（見本院卷二第202頁至第203頁）

24 一、原告為系爭建物之所有權人，於105年12月30日與被告簽署
25 系爭租約並辦理公證程序，承租範圍為系爭建物全部屋頂。

26 二、原告於111年6月14日寄發存證信函催告被告於文到30日內解
27 決漏水問題（本院卷一第111頁至第121頁），被告於同年6
28 月15日收受該存證信函。

29 三、被告於111年6月28日委請上承工程行就系爭建物屋頂清潔及
30 PU防水工程報價，並經上承工程行出具報價單（見本院卷一
31 第283頁）。

01 四、兩造於111年6月22日、同年6月29日、同年7月1日召開會議
02 商討解決系爭建物屋頂漏水問題，被告並於同年7月1日會議
03 中提出施工計畫（本院卷一第273頁至第291頁）。

04 五、原告於111年7月15日寄發存證信函催告被告於10日內解決漏
05 水問題（本院卷一第123頁至第137頁），被告於同年7月18
06 日收受該存證信函。

07 六、原告於111年7月28日依系爭租約第18條第1款約定以存證信
08 函向被告終止系爭租約（見本院卷一第139頁至第151頁），
09 被告於同年7月29日收受該存證信函。

10 伍、本院之判斷

11 一、原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物屋頂部分：

12 (一)、系爭終止是否生合法終止之效果：

13 系爭租約第18條第1款約定：「任何一方履約有下列情形之
14 一者，他方得以書面通知對方終止契約或解除契約之部分或
15 全部，並協商補償對方因此所生之損害：一、未依本契約約
16 定履約，經書面催辦限期改善，仍未改善者或積欠租金累計
17 達兩期者」。原告行使上開約定終止權，自應以①被告未依
18 契約約定履行；②經原告書面催告限期改善而未改善者，或
19 ③積欠租金累計達兩期者為限。原告於111年7月28日以被告
20 未依系爭租約第10條第1項前段、第13條第4款規定確保系爭
21 建物屋頂防水功能，並經原告於111年6月15日、同年7月18
22 日催告仍未改善，爰依系爭租約第18條第1款約定終止系爭
23 租約（下稱系爭終止）等情，業據兩造所不爭執（見不爭執
24 事項六），並有該存證信函在卷可憑（見本院卷一第139頁
25 至第151頁），原告據此主張系爭租約已發生合法終止之效
26 力等語，固為被告所否認並以前詞置辯，茲就原告所為系爭
27 終止是否符合系爭租約第18條第1款所定要件審究如下：

28 1.被告是否違反系爭租約第10條第1項前段、第13條第4款約
29 定：

30 (1)按乙方（即被告）應依本契約之約定及相關法令之規定，以
31 善良管理人之注意義務，使用及管理甲方（即原告）交付之

租賃物；於租賃期間內，乙方應定期於租賃物之建築物全區屋頂進行屋頂平面防水層工程施作，以確保該承租建築物屋頂之防水工程。如因屋頂平面防水層所造成之漏水情事，乙方應於甲方通知後3日內派員前往現場勘查，儘速派員前往協助解決該漏水情事並負擔費用，系爭租約第10條第1項、第13條第4款定有明文。原告主張被告未盡善良管理人注意義務管理、使用系爭建物屋頂，且未定期施作平面防水層工程，致系爭建物漏水等情，為被告所否認，自應由原告就被告上開違約事實，負舉證責任。

(2)系爭建物2樓自110年1月起陸續漏水，固有原告所提其與系爭建物2樓承租人即聯合再生公司等人間之通訊軟體LINE對話紀錄、電子郵件及系爭建物2樓積水照片在卷可稽（見本院卷一第357頁至第369頁、第411頁至第431頁、二第55頁至第65頁、第167頁至第186頁），然細繹上開LINE對話紀錄可知，部分漏水業經原告查證為水電師傅接錯管所致（見本院卷一第359頁）、或經承租人反應為排水管路破裂（見本院卷一第360頁、第365頁），顯與系爭建物屋頂平面防水層無關，原告亦不否認系爭建物漏水原因甚多（見本院卷三第75頁），卻未舉證上開各次漏水係因屋頂防水層欠缺或被告疏於管理所導致，自難僅憑系爭建物2樓漏水之事實，逕認被告違反系爭租約第10條第1項、第13條第4款約定。

(3)又被告在租賃期間先後委請訴外人穩鑽興業有限公司施作系爭建物2樓、屋頂排水配管工程、永昌水電工程行施作系爭建物屋頂排水管卸水坡度、外牆接換管路及洗洞排水等工程、上承工程行施作屋頂防水工程等情，有兩造間之LINE對話紀錄及上開工程合約書、報價單及統一發票在卷可查（見本院卷二第81頁至第87頁、第107頁至第108頁、第219頁至第239頁、三第49頁至第51頁），被告抗辯其有定期維護系爭建物屋頂防水功能等語，確非子虛。再參以原告及其承租人聯合再生公司多次提及被告僱員已前往現場確認漏水情形、安排修繕工程並改善漏水情事，有其等通訊軟體LINE對

01 話紀錄在卷可稽（見本院卷一第359頁至第368頁），核與原
02 告訴訟代理人於本院審理時所稱：被告於110年3月迄今被告
03 確實有施工，施工完漏水有改善等語相符（見本院卷一第34
04 6頁），堪認被告接獲原告反應漏水問題後，不論漏水原因
05 皆有派員到場處理，自無原告所主張未為改善、疏於管理等
06 情。復查，原告未提出其他積極事證證明被告有違反系爭租
07 約第10條第1項、第13條第4款之事實，則其主張被告違反上
08 開約定，自難採信。

09 **2.被告是否經書面催告限期改善而未改善：**

10 再者，本件縱認被告違反系爭租約第10條第1項、第13條第4
11 款之約定，被告於111年6月15日接獲原告書面催告後，即委
12 請上承工程行就系爭屋頂清潔及PU防水工程報價，並在111
13 年7月1日兩造所召開會議中，提出施工計畫書（下稱系爭改
14 善工程）等情，業據兩造所不爭執（見不爭執事項二至
15 四），而系爭改善工程是針對系爭建物屋頂全區4800坪（含
16 銜接兩造前委由上承工程行施作防水工程部分）施作PU工法
17 之防水修繕及重整工程，施作項目包括地面清除整理、防水
18 漆塗佈、纖維網鋪設等內容，預計工期為2個月，完工後由
19 上承工程行保固防水5年等情，亦有上承工程行所出具施工
20 計畫書在卷可參（見本院卷一第273頁至第291頁），並經被
21 告於111年7月18日與上承工程行簽署上開工程契約，有契約
22 變更合議書在卷可佐（見本院卷二第341頁），堪認被告在
23 接獲原告催告後即向原告提出具體改善計畫，並委請上承工
24 程行施作系爭改善工程，尚無原告所指經催告後未改善之情
25 事。再參以原告自述：因被告未保證不漏水或承諾一旦漏水
26 即應給付原告賠償金，故其不同意被告所提施工計畫等情
27 （見本院卷二第148頁、第198頁），堪認本件係原告為求被
28 告負擔契約以外之義務，主動拒絕被告為系爭改善工程，尚
29 與系爭租約第18條第1款所定被告經催辦限期改善而未改善
30 之情形有別，自不生合法終止之效力。

31 **3.小結：原告所為系爭終止，不符系爭租約第18條第1款所定**

要件，不生合法終止效力。至原告於本院審理時另主張被告違反系爭租約第13條第5款所定「乙方同意於本契約公證後15個工作天內進場開工施作屋頂平面防水層工程，並自開工日起75個工作天內完工」之義務，但此既非系爭終止之事由，原告亦未就上開違約事實先以書面催辦被告限期改善，自與系爭終止合法性無關，併此敘明。

(二)、兩造間之系爭租約既未經合法終止，原告依系爭租約第20條第2項、民法第455條、第431條第2項之規定，請求被告返還租賃物，並將租賃物回復原狀，即無理由。又原告依系爭租約有權管理、使用系爭建物屋頂，尚非無權占有上開建物，原告依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭建物屋頂，亦無理由。

二、原告請求租金損失部分

(一)、損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生損害賠償問題；若損害發生與否尚屬未定，亦不得預先請求賠償（最高法院103年度台上字第128條判決意旨參照）。又民法第216條所謂所失利益，並非僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第432條第1項、第2項規定，請求被告連帶負損害賠償責任，自應先證明該損害存在為前提。

(二)、本件原告雖主張系爭建物2樓中2,388坪（下稱系爭區域）因漏水無法出租予他人而受有租金損失等語，但亦自承：系爭區域因市場因素等原因，在漏水發生前即未能順利出租予他人使用等語（見本院卷二第148頁、三第75頁），顯然原告就系爭區域並無已定之出租計畫，該區域亦因市場等其他因素難以對外出租，是原告主張受有之租金損失，僅是其主觀期望，並不具有客觀之確定性，依上開規定及說明，自難認

01 原告受有上開損失，則其依上開規定，請求被告連帶負損害
02 賠償責任，均屬無據。

03 陸、綜上所述，原告依系爭租約及侵權行為之法律關係請求被告
04 將系爭建物屋頂騰空遷讓返還原告，並連帶給付原告883萬
05 8,784元及其法定遲延利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至
06 騰空遷讓返還上開屋頂之日止，按月連帶給付原告76萬7,16
07 0元，均無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行
08 之聲請亦失所依附，併予駁回。

09 柒、至原告雖聲請鑑定系爭改善工程之防水效能（見本院卷三第
10 98頁、二第188頁），但系爭改善工程防水效能與系爭終止
11 是否生合法終止之效力無關，核無調查之必要。又本件事證
12 已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審
13 酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
14 敘明。

15 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 2 日
17 民事第一庭 法 官 何松穎

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 2 日
22 書記官 劉碧雯