# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第443號

原　　告　歐樂寓租賃住宅服務有限公司

000000000000000000

法定代理人　樂沁卓（RASIN DROR）

000000000000000000

訴訟代理人　朱俊銘律師

被　　告　呂冠緯

　　李妙芬

　　呂國洲

000000000000000000

　　呂柏緯

上四人共同

訴訟代理人　張育銘律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，經本院於民國115年6月4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

一、原告主張：兩造於民國110年4月23日簽立房屋包租契約書（下稱系爭租約），約定由被告將位在新北市○○區○○○路000號1至5樓及同號附二之5樓（下合稱系爭建物）出租予原告，租賃期間自110年6月1日起至130年5月31日止共計20年。詎原告就系爭建物進行全棟整修期間，發現系爭建物有多處壁癌、漏水及牆面結構缺失，電梯亦因老舊而有安全性顧慮，原告於111年8月間通知被告進行修繕均未獲處理，遂自行找廠商處理，而支出如附表編號1所示費用；又前開壁癌及牆面結構缺失，經鑑定後尚需進行外牆工程改善，被告亦拒絕修繕並阻撓原告施工，致原告受有如附表編號2所示損失，被告亦應負擔附表編號3所示修繕費用；又被告未提

供原告旅館業建物、土地使用權同意書（下稱系爭同意書），致原告無法辦理系爭建物1樓旅館營業執照而受有如附表編號5減少營收之損害，原告因被告未盡前開修繕義務及提供系爭文件，致原告受有如附表所示之損害，爰依民法第227條、第423條、第429條、第430條、第179條規定及系爭租約第8條、第9條第1項、第3項提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）3,167,433元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告1,020,340元，及自112年2月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：系爭建物管線漏水及壁癌瑕疵，被告已委託永立防水工程行（下稱永立工程行）施作相應工程，並讓原告與永立工程行直接聯繫，原告仍自行委託其他廠商施工，自應自行負擔修繕費用；又原告所稱系爭建物之牆面結構缺失修繕費，並未經任何專業單位鑑定，原告未經被告同意即逕行修繕，合理推論係基於營業目的所為修繕，被告並未交付未合於兩造約定使用收益狀態之系爭建物；又外牆修繕費用，原告僅提出報價單而非收據，已難認原告有此支出，另新北市建築師公會雖對系爭建物外牆鑑定認就磁磚有空音、膨拱及局部破裂，建議進行拆除並重新鋪貼，修繕費用共計373,750元，然外牆整修未必需再重貼磁磚，是外牆修繕必要費用應扣除其中磁磚鋪貼費用171,600元，應為202,150元；另原告主張如附表編號2所示營業損失部分，則分別抗辯如附表編號2「被告答辯」欄所載；又被告否認系爭建物內電梯已不堪使用，被告亦未同意原告安裝更換；至被告未提供系爭同意書係因原告未辦妥經營旅館業之公司營業項目登記，且原告所稱營業損失亦會因其未有該營業項目登記而發生，是被告未簽立系爭同意書與原告營業損失間無相當因果關係，況原告所提供之系爭同意書上所載土地及建物標示均與系爭建物不符，被告亦無從同意等語，資為抗辯，並聲

明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第420、450頁）：

㈠兩造於110年4月23日就系爭建物簽訂系爭租約。

㈡依原告自行提出之原告經濟部商工登記公示資料，原告所營事業項目，並無相關經營旅館業之紀錄。

四、本件經爭點整理後，兩造均同意本件爭執之點應為（見本院卷第421至422、450頁）：㈠原告主張系爭建物有漏水、牆面結構缺失及壁癌等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），惟被告受通知後仍不願修繕，被告應給付原告如附表編號1所示修繕費用，有無理由？㈡原告主張系爭瑕疵經鑑定後尚需進行外牆修繕工程始能徹底解決，被告受通知後仍不願修繕，被告應給付原告如附表編號2、3所示費用，有無理由？㈢原告主張系爭建物內電梯已老舊不堪使用而有更新之必要，經告知被告並經同意後，原告委請廠商完成安裝更換，依系爭租約第9條第3項約定，被告應給付原告如附表編號4所示費用，有無理由？㈣原告主張被告應簽立而未簽立由其提出系爭同意書，致原告無法辦理系爭建物一樓旅館營業執照登記，被告應賠償原告如附表編號5所示營業損失，有無理由？茲分述如下：

㈠原告主張系爭建物有系爭瑕疵，惟被告受通知後仍不願修繕，被告應給付原告如附表編號1所示修繕費用，有無理由？

1.原告主張因認系爭建物有管線漏水、牆面結構損失、壁癌問題，其因而支出如附表編號1所示修繕費用等節，業據原告提出如附表編號1「證據資料」欄所示證據為憑，就此部分事實，固堪認定。

2.然按「2.因天災地變等不可歸責於乙方之事由而發生之大樓結構、外牆損害，或發生之管路滲漏水，修繕費用由甲方負擔。3.前述約定由甲方負擔修繕費用者，甲方若對應負擔維修項目無作為，乙方得自行決定廠商施作，並請求甲方償還

其費用或於第三條約定之租金中扣除，其費用以報價單與廠商發票為據。」，有兩造於系爭租約第8條第2項、第3項約定（下稱系爭約定）明確，是被告就系爭建物應負修繕責任者，自應優先適用系爭約定，僅於被告就該修繕項目無作為時，原告方依前開約定得自行決定廠商施作，並由被告負擔修繕費用至明。

3.原告雖主張被告均未正視處理系爭建物漏水、壁癌問題，原告方委請廠商修繕上開瑕疵等語，然經被告否認並辯以前詞。經查：

⑴被告於111年8月10日已有委請永立工程行協助原告就系爭建物前開瑕疵，並請永立工程行安排時間等情，業據被告提出兩造間LINE群組對話紀錄在卷可憑（見本院卷第238至241頁），堪認被告前開所辯為真正，已難認被告就系爭建物漏水、壁癌問題有何系爭約定所稱無作為之事實。

⑵原告另謂永立工程行經原告多次聯繫均無法確認工期，且永立工程行報價施工方式僅係初步清洗美化及塗佈防水漆，無法徹底處理磁磚已年久失修縫隙滲水有效處理，並有膨拱掉落之公共危險等詞。然查，被告既已於111年8月10日委請永立工程行協助處理前開漏水、壁癌問題，並由原告與永立工程行聯繫安排施工，則於永立工程行尚未與原告確認施工檔期之情形下，是否即得認被告就系爭約定所稱應負擔之修繕項目已有「無作為」之情事，已非無疑。何況，依原告提出之墨默計畫住宅室內修繕報價單所示，其中部分關於漏水、壁癌修繕項目之報價日期分別為110年11月10日、110年12月10日及111年7月26日，均早於被告於111年8月10日委請永立工程行協助修繕之時點，足見原告於被告依系爭約定受通知委請永立工程行處理前開漏水、壁癌前，即已自行委請訴外人墨默計畫有限公司（下稱墨默公司）進行估價及施工，且嗣後亦有給付施工費用，此有墨默公司支付證明書在卷可憑（見本院卷第343至345頁）。則原告既未先依系爭約定通知被告修繕，而於被告受通知前即自行委請其他廠商進行估

價、施工，自難認其所支出之費用係因被告就應負擔之修繕項目無作為所致。

⑶再者，依原告所提出之墨默計畫住宅室內修繕報價單所載修繕工項觀之，其內容亦非針對原告所稱系爭建物磁磚年久失修、縫隙滲水或磁磚膨拱、掉落等問題所為之修繕工程，則原告僅以永立工程行未能即時安排施工檔期，及其認永立工程行所提出之施工方式無法徹底解決前開問題，即遽認被告未盡系爭約定之修繕義務，尚屬無據。又原告既未證明被告就前開漏水、壁癌負有應負擔之修繕費用，難認被告有何無法律上原因受有利益，原告依不當得利之規定請求被告給付此部分修繕費用，亦屬無理由。

4.原告復主張系爭建物牆面結構缺失部分，被告已同意原告修繕，被告自應負擔此部分修繕費用等詞，而經被告抗辯如附表編號1「被告答辯」欄所示。而查：

⑴證人即墨默公司設計師劉珏沂雖到院證稱當下施工時經由拆除及泥作廠商報告發現牆面有損壞，是廠商告知我這個問題，在現場是肉眼可見之判斷，涉及牆面結構承重安全之判斷是由建築師及結構技師負責等詞（見本院卷第358至363頁），並有原告提出之墨默公司支付證明書及所附施工項目在卷可憑（見本院卷第343至345頁），然證人劉珏沂既證述其無室內裝修專業包含設計及施工相關證照，亦無建築師或結構技師相關證照等語（見本院卷第358頁），則其所證稱系爭建物牆面有損壞，既係拆除及泥作廠商告知其有此問題，而非其本身經由專業檢測或結構鑑定所得之判斷，且其亦自承涉及牆面結構承重安全之判斷應由建築師及結構技師負責，則其僅憑施工現場肉眼觀察，即認系爭建物牆面具有涉及結構安全之缺失，尚難認已有充分之專業依據。況被告既已否認系爭建物牆面具有結構缺失，並抗辯此部分未經專業單位鑑定，原告就此亦未提出建築師、結構技師或其他具相關專業之鑑定、檢測資料以實其說，自難僅憑證人劉珏沂之證述及墨默公司所製作之施工項目、支付證明，即認系爭

建物確有原告所稱之牆面結構缺失。是被告此部分抗辯，尚非無據，應予採納。

⑵至原告雖稱依兩造間對話紀錄，原告於告知被告拆除牆面後，被告有回覆「既然將來供不特定人使用，麻煩原告完工後請建築師申請裝修合格證明」等語（見本院卷第229頁）。惟自該對話內容，尚無從認定被告為前開表示時，是否已知悉原告所稱之牆面確有結構缺失，或係因原告已自行拆除後，被告始要求其完工後申請相關裝修合格證明。況被告前開表示縱可認有同意原告進行拆除或裝修之意，亦難逕認其已承認系爭建物牆面確有結構缺失，或同意就原告所支出之一切修繕費用負擔給付責任；且按系爭約定係以天災地變等不可歸責於原告之事由而發生之大樓結構、外牆損害，方由被告負擔修繕責任，原告既未能證明系爭建物牆面確有其所稱之結構缺失，自無從認定該部分修繕屬系爭租約第8條第2項所約定應由被告負擔之修繕項目，則其依系爭約定請求被告給付相關修繕費用，即屬無據。又原告既未證明被告就系爭建物牆面負有應負擔之修繕費用，自難認被告有何無法律上原因而受有利益之情形。

5.綜上，原告依系爭租約第8條第3項及民法第429條、第430條、第179條等規定，請求被告負擔如附表編號1所示修繕費用，為無理由，不應准許。

㈡原告主張系爭瑕疵經鑑定後尚需進行外牆修繕工程始能徹底解決，被告受通知後仍不願修繕，被告應給付原告如附表編號2、3所示費用，有無理由？

1.經查，原告雖有於111年11月18日向被告告知外牆工程施作前，廠商檢查表示外牆磁磚多處有明顯破裂和空鼓，因此無法進行原定外牆清洗、美化工程，而改為外牆修復工程等內容，而經被告回覆「不可能幫你全買單」、「另外，你要拉皮也不是法律規定房東負擔義務」、「你們又沒有事先通知我們要請人來鑑定」等情，有兩造間LINE群組對話在卷可憑（見本院卷第246頁），足認原告於111年11月18日通知被告

時，係以廠商檢查之結果認定應為系爭建物外牆之修復工程，而非係以鑑定結果告知被告，已無從認定有何原告主張經鑑定後尚需進行外牆修繕工程始能徹底解決，被告受通知後仍不願修繕之事實。

2.次查，原告係於112年2月6日始向新北市建築師公會（下稱系爭公會）就系爭建物「外牆正面立面磁磚損害及現況鑑定」，經系爭公會於同年月11日會勘後，於同年3月9日完成鑑定（估）報告書（下稱系爭鑑定書），其鑑定結果略以「舊有磁磚有空音、膨拱之情形，而舊有磁磚有空音、膨拱或破裂之情形係零零星星分布於正立面各樓層外牆，建議打除重新鋪貼，修繕費用估算為373,750元；若未妥善修繕，遇有冷熱天氣交替，引發熱漲冷縮效應，或雨天吸水後含水量提高，研判容易造成磁磚掉落等公共安全風險之疑慮；又目前正立面外牆窗戶之四周窗框應謹慎塗敷矽利康防水膠，始能做到徹底防水防壁癌之地步。」等節，有系爭鑑定書在卷可憑（見本院卷第275至315頁）。

3.是系爭鑑定書既係於112年3月9日始完成並確認系爭建物外牆修繕工程方法，原告復未提出其於系爭鑑定書作成後，已將該鑑定結果及所建議之修繕方式通知被告，並依系爭約定請求被告履行修繕義務之事證，已難認被告於知悉系爭外牆確有修繕必要及具體修繕方式後，仍有原告所稱受通知而無正當理由不予修繕之情事。又原告亦未提出其他證據證明被告於系爭鑑定書作成後，曾有何阻撓原告依系爭鑑定書建議進行外牆修繕工程之行為，自難僅憑被告前開於111年11月18日對原告所為「不可能幫你全買單」、「你要拉皮也不是法律規定房東負擔義務」等回覆，即認被告於其後知悉鑑定結果後仍拒絕或阻撓系爭外牆修繕工程。

4.至原告主張因被告拒絕或阻撓外牆修繕，致其受有如附表編號2所示營業損失部分，然觀原告所提出之各項營業損失，其損失期間及計算基礎均係發生於系爭鑑定書作成前，既於當時尚無從確認系爭外牆是否確有原告所稱之修繕必要，及

具體應採取何種修繕方式，自難認前開營業損失係因被告於知悉系爭鑑定結果後拒絕修繕或阻撓施工所致。況原告就其所主張之營業損失，除自行估算外，並未提出營業收入、訂房紀錄、實際取消訂單、帳務資料或其他足以證明確有該等營業損失發生及其數額之證據，尚難僅憑其單方計算即認受有該部分損害。是被告就附表編號2所示營業損失之抗辯，堪以採憑，原告此部分請求，並無理由。

5.又就附表編號3所示外牆修繕費用部分，原告目前僅提出附表編號3「證據資料」欄所示估價單，尚未實際施作該修繕工程，則該等費用既尚未實際支出，原告自無從依系爭約定，請求被告償還其所支出之修繕費用。原告復主張被告阻擋廠商進行外牆修繕，且爭執原告未實際支出費用，可認被告將不進行外牆修繕，故有預為請求附表編號3所示費用等詞。然按，求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。是請求將來給付之訴，以請求所據之權利義務關係已確定發生，僅請求履行之期限尚未屆至或條件尚未成就，有預為請求之必要，為其要件。原告既未提出其餘事證證明於系爭鑑定書於112年3月9日作成後，曾將鑑定結果及所建議之修繕方式通知被告，或催告被告於相當期限內進行修繕，則自難認原告已依系爭契約或依民法第430條規定得自行修繕而取得被告償還修繕費用之請求權，原告此部分依民事訴訟法第246條預為請求附表編號3所示費用部分，亦屬無理由，應予駁回。

㈢原告主張系爭建物內電梯已老舊不堪使用而有更新之必要，經告知被告並經同意後，原告委請廠商完成安裝更換，依系爭租約第9條第3項約定，被告應給付原告如附表編號4所示費用，有無理由？

1.按「…但，如有更新大型設備電梯之必要費用時，就更新費用，雙方同意依使用年限之比例分攤；…」，業經兩造於系爭租約第9條第3項但書約明在卷（見本院卷第32頁）。原告主張系爭建物內電梯已老舊不堪使用而有更新之必要等節，

既經被告否認，則原告就此部分有利於己之事實，自應負舉證之責。

2.經查，原告雖提出附表編號4「證據資料」欄所示事證為憑，然此部分事證僅足認定原告有更新電梯並支出費用之事實，至原告另主張係因電梯廠商評估後，基於原電梯使用已將近25年，電梯老舊且同機型已停產，已無生產相關零件，日後檢修更換並無新品可供使用，僅能由其他汰換之電梯所拆下整備之二手零件替換，安全性有所疑慮，原告始依廠商專業意見予更換等節，則均未據原告提出電梯廠商檢測、評估報告或其他足以證明前開情形之資料，自無從認定原告前開主張為真正，而認系爭電梯已有依系爭租約第9條第3項所稱更新大型設備電梯之必要。

3.是原告依系爭租約第9條第3項約定請求被告給付如附表編號4所示費用，為無理由，應予駁回。至原告既未證明被告更換系爭建物內電梯有應負擔之費用，難認被告有何無法律上原因受有利益，原告另依不當得利之規定請求被告給付此部分費用，亦屬無據。

㈣原告主張被告應簽立而未簽立由其提出之系爭同意書，致原告無法辦理系爭建物一樓旅館營業執照登記，被告應賠償原告如附表編號5所示營業損失，有無理由？

1.原告固主張被告未簽立系爭同意書，致原告無法辦理系爭建物一樓旅館營業執照登記，無法改為旅館營運，因此受有每月51,017元營收減少之損失，迄起訴時已有20個月即1,020,340元之營收減少損失等語，而經被告否認並辯以前詞。

2.然查，系爭建物建號為板橋區新興段2300建號，其所坐落土地地號則為同段1004地號等節，有系爭建物及其坐落之土地第二類謄本在卷可憑（見本院卷第223至226頁），而與原告交予被告之系爭同意書上所載「新北市○○區○○段○○段0000000號地號」、「新北市○○區○○段○○段000000000號建號」顯然不同等情，有系爭同意書附卷可稽（見本院卷第221頁），是系爭同意書所載土地及建物標示與系爭建物

不符，則縱被告於該同意書上簽名，該同意書是否足供原告據以辦理系爭建物一樓旅館營業執照，已非無疑；何況，依原告自行提出之旅館業設立登記申請書所載，其申請設立登記以商業登記證明文件影本為其中應檢附之文件之一，原告既不爭執其營事業項目並無經營旅館業，則原告自始即無具備合法經營旅館營運之條件，原告主張其因被告未簽立系爭同意書致原告受有如附表編號5所示損失間，顯不具關聯性，被告前開所辯，實非無據，堪可採憑。

3.是依前開事證，原告主張被告應簽立而未簽立由其提出之系爭同意書，致原告無法辦理系爭建物一樓旅館營業執照登記，被告應賠償原告如附表編號5所示營業損失，為無理由，應予駁回。又原告就其主張此部分損失，並未具體敘明被告有何不當得利之事實，原告依不當得利之規定請求被告給付此營業損失費用，亦屬無理由，併予敘明。

五、從而，原告依民法第227條、第423條、第429條、第430條、第179條規定及系爭租約第8條、第9條第1項、第3項之規定，請求㈠被告應給付原告3,167,433元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告1,020,340元，及自112年2月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，皆應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所依據，自應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　7　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　白承育

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20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

20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　　115　　年　　8　　月　　10　　日

書記官　施佩伶

附表（金額均為新臺幣）：

| 編號 | 原告請求項目 | 請求金額 | 證據資料 | 被告答辯 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 管線漏水、牆面結構缺失、壁癌問題之修繕費用 | 425,143元。 | 墨默計畫住宅室內修繕報價單、墨默計畫有限公司支付證明書、系爭建物內部照片（本院卷第65至97、343至345、405至406頁）。 | ⑴被告有委請廠商永立防水工程行施工並請原告直接與其溝通，但原告仍自己委託其他廠商施工。<br>⑵就牆面結構損失部分，未經專業鑑定被告否認、原告所提出單據為報價單非收據，無從認定實際支出。 |
| 2 | 外牆工程改善因被告阻攔所受損失： | | | |
| | ⑴餐廳出租損失 | 198,000元。 | 591租屋網租屋資料（本院卷第99頁）。 | 原告既主張原定於112年1月15日出租第三人經營餐廳，遲至同年3月16日始出租，自應提出其於112年1月15日即確定可出租之證據以實其說，而非以591租屋網租屋資料為證。 |
| | ⑵月租公寓因鷹架施工關係較隔年同期無鷹架施工減少營收 | 413,640元。 | 同期營收資料及參考匯率網頁網址、歐樂寓公司營業資料（本院卷第101、407頁）。 | 原告營業損失應提出正式帳本，而非網站截圖，且既在我國經營，自毋庸以歐元換算新臺幣，又影響期日，原告應證明有無外牆裝修工程及搭建鷹架之時間點。 |
| | ⑶過期表漆、鷹架搭設、假設工程費用 | 325,000元。 | 報價追加單（本院卷第103頁）。 | 原告僅提出報價單而非收據，難認有實際支出，且此部分既係屬外牆修繕，何以已有附表編號3所示費用，尚須委請廠商支付此部分費用，原告均未舉證說明。 |
| 3 | 外牆修繕必要工程費用 | 1,537,650元。 | 坂茂綠能工程股份有限公司統包工程預算表、新北市建築師公會112年3月9日新北市建師鑑字第098號鑑定（估）報告書（本院卷第105至106、275至315頁）。 | 外牆整修未必需再重貼磁磚，是外牆修繕必要費用，依新北市建築師公會鑑定報告所載金額，應扣除其中磁磚鋪貼費用171,600元，而為202,150元。 |
| 4 | 電梯更新費用 | 268,000元。 | 台灣三菱電梯股份有限公司發票、同公司網頁說明資料（本院卷第117至121、317至319頁）。 | 否認系爭建物內電梯已不堪使用，被告亦未同意原告安裝更換。 |
| 合計金額（即訴之聲明第一項）： | | 3,167,433元。 | | |
| 5 | 未提供系爭同意書致原告無法為旅館營運之20個月營業損失 | 1,020,340元。 | LINE群組對話紀錄、附近旅館房價及歐樂寓房價資 | 原告並未取得旅館業特許、同意書所載不動產非本案不動產。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （即訴之聲明第二項） | | 料（本院卷第107、109至116頁）。 | |