

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第235號

原告 廖偉岑

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 羅田安

上列當事人間請求修繕房屋等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入被告所有門牌號碼新竹市○○路○○○號五樓A、五樓B房屋內，依如附表所示之方式為漏水之修繕。

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾陸萬元，及自民國一一三年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣捌拾伍萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳佰伍拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為門牌號碼新竹市○○路000號4樓之1、4樓之2房屋所有人（下合稱系爭4樓房屋）所有人，被告為同棟門牌號碼新竹市○○路000號5樓A、5樓B房屋（下合稱系爭5樓房屋）所有人。訴外人曹瀚文於民國112年2月15日向原告承租系爭4樓房屋，約定每月租金新臺幣（下同）80,000元，租賃期間5年，然因系爭4樓房屋有漏水情形，復約定租賃期間自112年7月1日起算，且原告應於112年6月30日完成

01 漏水修繕。嗣原告於112年5月間，花費300,000元施作「天
02 天花板結構高壓防水注射」工程，惟漏水情形未改善。再經原
03 告委請訴外人郭怡良建築師事務所進行勘驗，勘驗結果略
04 以：系爭5樓房屋未經合法申請擅自將室內空間拆除，裝修
05 及違章外推，而後原場所因不知名原因結束營業後長期無人
06 維修管理，許多窗戶長時未關閉或破損，加上之前未妥善依
07 合法工序施工未適當處理防水，以至於每次下大雨，系爭5
08 樓房屋室內空間便會積水漏水，也因此造成其下系爭4樓房
09 屋頂漏水積水及嚴重壁癌鋼筋外露，須進行防水及抓漏補強
10 等語。另原告委請訴外人雲鼎事業有限公司為如附表所示之
11 完整防水修繕工程，費用經估價為2,260,000元。又原告因
12 此被迫與曹瀚文解除租賃契約，受有未能依約收取租金之損
13 害4,800,000元（計算式： $80,000 \times 12 \times 5 = 4,800,000$ ）。是原
14 告已支出上開「天花板結構高壓防水注射」工程之修繕費用
15 300,000元，並須支出上開完整防水修繕工程費用2,260,000
16 元，且受有未能依約收取租金之損害4,800,000元，合計7,3
17 60,000元（計算式： $300,000 + 2,260,000 + 4,800,000 = 7,360,$
18 000）。而被告為系爭5樓房屋所有人，應依公寓大廈管理條
19 例第10條第1項規定注意負管理、維護之責，卻長期未為
20 之，具有過失，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項
21 規定請求被告賠償上開損害7,360,000元，並依公寓大廈管
22 理條例第6條第1項第2款、第3項規定，請求被告容忍原告或
23 原告指派之修繕人員進入系爭5樓房屋為修繕等語。並聲
24 明：(一)被告應容忍原告或原告指派之修繕人員進入被告所有
25 系爭5樓房屋內，依如附表所示之方式為漏水之修繕。(二)被
26 告應給付原告7,360,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告
28 假執行。

29 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
30 述。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
02 同自認，民事訴訟法第280條第1項規定甚明。復按當事人對
03 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
04 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用同法第28
05 0條第1項規定，同法第280條第3項前段亦有明文。經查，原
06 告主張其為系爭4樓房屋所有人，被告為系爭5樓房屋所有
07 人；曹瀚文於112年2月15日向原告承租系爭4樓房屋，約定
08 每月租金80,000元，租賃期間5年，自112年7月1日起算，且
09 原告應於112年6月30日完成漏水修繕；系爭4樓房屋有漏水
10 情形；原告於112年5月間，花費300,000元施作「天花板結
11 構高壓防水注射」工程，漏水情形未改善；原告委請雲鼎事
12 業有限公司為如附表所示之修繕工程，費用經估價為2,260,
13 000元；被告長期未為系爭5樓房屋之管理、維護等事實，有
14 建物所有權狀、建物登記第二類謄本、房屋租賃契約書、估
15 價單、統一發票、存款憑條、現場照片、建築物現勘鑑定書
16 及所附現況照片、防水修繕估價單、土地建物查詢資料在卷
17 可參（本院卷第21至62頁）。被告已於相當時期受合法通
18 知，而於言詞辯論期日不到場爭執，亦未提出準備書狀爭
19 執，依上開規定，視同自認，堪認原告此部分主張之事實為
20 真實。

21 (二)郭怡良建築師於113年6月5日實地勘查並簽證出具建築物現
22 勘鑑定書，所載勘驗結果記載：「本建築物經本人現勘鑑定
23 結果：因本棟建築建物老舊（70年建都字第136號），另5樓
24 之1及之2（按：應指5樓A、5樓B即系爭5樓房屋，下同）之
25 前屋主或使用者未經合法申請擅自將室內空間拆除，裝修及
26 違章外推，而後原場所因不知名原因結束營業後長期無人維
27 修管理，許多窗戶長時未關閉或破損，加上之前未妥善依合
28 法工序施工未適當處理防水，以至於每次下大雨，5樓之1及
29 之2住戶室內空間便會積水漏水，也因此造成其下4樓頂漏水
30 積水及嚴重壁癌鋼筋外露（詳如附件），須進行防水及抓漏
31 補強，特此證明」等語，有前開建築物現勘鑑定書及所附現

01 況照片附卷可考，且其內容並無明顯不合理之處，應可作為
02 判斷之基礎。是系爭4樓房屋發生漏水情形之結果，與被告
03 長期未為系爭5樓房屋管理、維護之行為間，具有相當因果
04 關係一節，尚堪認定。

05 (三)原告請求被告容忍進入修繕部分：

06 按住戶應遵守下列事項：他住戶因維護、修繕專有部分、約
07 定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定
08 專用部分時，不得拒絕。住戶違反第1項規定，經協調仍不
09 履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各
10 該主管機關或訴請法院為必要之處置。公寓大廈管理條例第
11 6條第1項第2款、第3項分別定有明文。查被告長期未為系爭
12 5樓房屋管理、維護之行為，致系爭4樓房屋發生漏水情形之
13 結果，已如前述。且被告經本院合法通知不到場，亦未提出
14 準備書狀爭執，尚堪認有經協調仍不履行之情形。則原告依
15 公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3項規定，請求被告
16 容忍原告或原告指派之修繕人員進入系爭5樓房屋為修繕，
17 應屬有據。

18 (四)原告請求被告賠償損害部分：

- 19 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
21 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
22 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
23 已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前段、第
24 191條第1項分別定有明文。另按專有部分、約定專用部分之
25 修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之
26 使用人為之，並負擔其費用。公寓大廈管理條例第10條第1
27 項亦有明文。查被告為系爭5樓房屋之所有人，依公寓大廈
28 管理條例第10條第1項規定負有管理、維護其專有部分之義
29 務。而被告長期未為系爭5樓房屋管理、維護之事實，已經
30 被告視同自認，前已敘及，據此可認被告具有未注意盡其管
31 理、維護系爭5樓房屋義務之過失。又被告長期未為系爭5樓

01 房屋管理、維護之行為，與系爭4樓房屋發生漏水情形之結
02 果間，具有相當因果關係，且原告支出300,000元施作「天
03 天花板結構高壓防水注射」工程，及如附表所示之防水修繕工
04 程費用經估價為2,260,000元等節，均經認定如前。準此，
05 原告因被告前述過失行為受有此部分合計2,560,000元（計
06 算式：300,000+2,260,000=2,560,000）之損害，其依民法
07 第184條第1項前段、第191條第1項規定請求被告賠償，應屬
08 有據。

09 2. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
10 債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定有明
11 文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而
12 受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該
13 可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已
14 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
15 事，具有客觀之確定性（最高法院112年度台上字第2728號
16 判決意旨參照）。查原告與曹瀚文簽訂之租賃契約第14條約
17 定：「乙方（按：依此段文字之前後文義應係指原告，下
18 同）明確告知甲方（按：應指曹瀚文，下同）確已知悉，本
19 約標的因天花板壁癌、鋼筋外露及滲水，已請廠商評估，進
20 行注射漏水藥劑目前尚在修繕漏水處理中，乙方應於112年6
21 月30日前，修繕完妥並交付房屋」等語，另於112年7月20日
22 以手寫方式記載：「因漏水情形尚未妥善處理，雙方解約」
23 等語，並經原告、曹瀚文簽名，有房屋租賃契約書在卷可考
24 （本院卷第35頁），可見原告於出租系爭4樓房屋時，即已
25 明知系爭4樓房屋存有漏水情形，並將漏水修繕之結果考量
26 在租賃契約之中，且因未能如期完成修繕而與曹瀚文合意解
27 除契約，顯見原告可否取得4,800,000元之租金，已經約定
28 尚須待漏水修繕之結果如何而定，難認有客觀之確定性，故
29 原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定請求被告
30 賠償此部分損害4,800,000元，應屬無據。

31 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款、第3

01 項，民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告
02 容忍原告或原告指派之修繕人員進入系爭5樓房屋內，依如
03 附表所示之方式為漏水之修繕，及給付原告2,560,000元暨
04 自起訴狀繕本送達翌日即113年12月12日（本院卷第67頁）
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
06 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
08 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，
09 並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金
10 額，准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執
11 行之聲請已失所依據，應併予駁回。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
14 民事第一庭 法 官 楊子龍

15 以上正本係照原本作成。

16 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。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
19 書記官 洪郁筑

20 附表：

21

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
1	測查漏水（地面層水管）5樓A、5樓B	式	1	50,000元	50,000元	
2	5樓A、5樓B木作隔間拆除	式	1	200,000元	200,000元	含清運
3	4樓之1、4樓之2天花板補泥作	坪	10	6,000元	60,000元	
4	4樓之1、4樓之2天花板油漆批土上漆	坪	50	1,500元	75,000元	
5	5樓A、5樓B地面剝除	式	50	8,000元	400,000元	含清運
6	5樓A、5樓B地面整平（自平泥）	坪	50	5,000元	250,000元	
7	5樓A、5樓B地面防水（環氧樹脂）二層	坪	50	8,000元	400,000元	

(續上頁)

01

8	5樓A、5樓B地面磁磚鋪貼60*60	坪	50	9,500元	475,000元	
9	相通樓梯打除及植鋼筋+混凝土封補	式	1	300,000元	300,000元	含清運
10	施工時電梯及走道防護	式	1	50,000元	50,000元	
	合計				2,260,000元	