

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗字第342號

抗 告 人 嘉慶國際開發股份有限公司

法定代理人 張家豪

相 對 人 鼎天商務大樓管理委員會

法定代理人 陳智育

上列抗告人因與相對人間定暫時狀態處分事件，對於中華民國112年9月28日臺灣臺中地方法院112年度裁全字第50號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、按為保障債權人及債務人之程序權，並使法院能正確判斷原裁定之當否，民事訴訟法第528條第2項關於假扣押裁定之抗告，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見機會之規定，於定暫時狀態處分裁定之抗告，亦有準用，此觀民事訴訟法第538條之4準用同法第533條、第528條第2項規定即明。本件抗告人聲請定暫時狀態之處分，經原裁定駁回，抗告人不服提起抗告，兩造分別提出民事抗告狀、民事表示意見狀、民事陳述意見狀附卷可稽（見本院卷第5至14頁、第35至49頁），本件業經兩造陳述意見，合先敘明。

二、抗告人聲請及抗告意旨略以：伊為鼎天商務大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人。因系爭大樓之共用部分即00樓平臺（下稱00樓平臺）防水層老化失效，致伊所有之門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號00樓之0、00樓之0建物（下合稱系爭建物）漏水。伊已將系爭建物出租予第三人作為營業使用，然因漏水問題而無法進行裝潢工程。經伊多次請求相對人修繕後，相對人僅回覆已於民國112年7月10日完成「頂

樓女兒牆」及「水塔區樓地板」二處之修繕工程（下合稱系爭工程），怠於修繕其他區域，致系爭建物於112年7月29日、112年8月26日仍有漏水情形，若有下大雨、颱風等，漏水狀況勢必更加嚴重。為防止系爭建物裝潢工程之延宕及已裝潢部分之損害持續擴大，爰依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請為相對人供擔保後為定暫時狀態處分，請准伊得自行僱工以重新鋪設防水層之方式修繕27樓平臺，使系爭建物回復至不漏水狀態。原裁定駁回伊定暫時狀態處分之聲請，顯有違誤，爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定，並准許伊之上開聲請等語。

三、相對人答辯略以：伊於108年間曾委由第三人○○工程股份有限公司（下稱○○公司）承攬施作00樓平臺等處之防水修漏工程，該工程完工後，業經鑑定確有防漏作用。嗣抗告人於112年4月20日表示系爭建物仍有漏水情形，伊再於112年5月11日例會中決議通過由○○國際企業社（下稱○○公司）承攬施作系爭工程，並於112年7月10日完工，伊已善盡修繕責任。抗告人雖於112年7月29日、112年8月26日表示系爭建物仍有漏水情形，惟與112年4月20日主張之漏水區域不同，且經廠商到場勘查判斷應為糞管滲水，而非樓頂天花板漏水所致。伊已安排於112年9月14日召開會議討論如何處理該漏水情形，並未置之不理。系爭建物並無發生重大損害或急迫危險或其他相類情形，應無定暫時狀態處分之必要。

四、按當事人於爭執之法律關係聲請為定暫時狀態之處分，依民事訴訟法第538條第1項規定，須為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為之。所謂定暫時狀態之必要，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生必須加以制止而言。然損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利

01 益、其因不許可定暫時狀態處分所可能發生之損害、相對人
02 因定暫時狀態處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利害
03 關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益加以比較衡量。
04 所稱防止發生重大之損害，通常係指如使聲請人繼續忍受至
05 本案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬過苛。其重大與
06 否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益或防免之
07 損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害而定。聲
08 請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於相對人因該處分
09 所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有保全之必要性
10 （最高法院101年度台抗字第497號民事裁定意旨參照）。又
11 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
12 人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有
13 權人按其共有之應有部分比例分擔之；共用部分及其相關設
14 施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議
15 為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第11條第1項定
16 有明文。

17 五、經查：

18 (一)抗告人主張其為系爭大樓之區分所有權人，相對人為系爭大
19 樓之管理委員會，因系爭大樓之00樓平臺防水層老化失效，
20 致伊所有之系爭建物漏水，伊之承租人無法進行裝潢工程，
21 伊多次請求相對人修繕，相對人卻置之不理等情，有建物所
22 有權狀、臺中大坑口郵局存證號碼000號（111年12月19日寄
23 發）、0號（112年1月5日寄發）、122號（112年3月27日寄
24 發）、000號（112年4月26日寄發）、太平宜欣郵局存證號
25 碼000號（112年6月8日寄發）存證信函（下合稱系爭存證信
26 函）、現場照片、標示漏水位置之平面圖、建物租賃契約書
27 為證。然為相對人所否認，足見兩造間就相對人是否怠於履
28 行修繕系爭大樓之義務存有爭議，堪認抗告人就本件定暫時
29 狀態處分之請求已為相當之釋明。

30 (二)關於定暫時狀態之必要：

31 1.抗告人主張：伊多次請求相對人修繕，相對人卻置之不理等

語，並提出系爭存證信函為證。相對人則辯稱：伊於108年間曾委由○○公司承攬施作00樓平臺等處之防水修漏工程，該工程業經鑑定確有防漏作用；伊於000年0月間委由○○公司承攬施作之系爭工程已於112年7月10日完工等語，並提出臺中市建築師公會111年2月17日中市建師（000-0000）鑑字第67號函暨所附之鑑定事項報告書、現況照片、中華民國仲裁協會111年8月25日（111）仲中業字第1110244號函暨所附之仲裁和解書（案號：109仲中聲和字第6號）、○○公司112年2月9日（112）○○防字第1120209號函、鼎天商務大樓第20屆管理委員會112年5月份月例會簽到表及會議紀錄、112年6月份月例會簽到表及會議紀錄、112年6月10日會簽單、修繕工程合約、○○公司施工及完工照片、鼎天商務大樓管理委員會管理中心經理工作日誌為證。本院審酌抗告人寄發系爭存證信函之時間分別為111年12月19日、112年1月5日、112年3月27日、112年4月26日、112年6月8日，均係在112年7月10日系爭工程完工前，且抗告人就系爭工程已於112年7月10日完工一節亦不爭執，僅主張：系爭建物於112年7月29日、112年8月26日仍有漏水情形（見本院卷第9頁、第45至49頁），則於112年7月10日前，相對人就系爭建物之漏水問題並無置之不理、怠於修繕之情事，原法院此部分認定核無違誤。

2. 抗告人主張：相對人怠於修繕「頂樓女兒牆」及「水塔區樓地板」二處以外之其他區域，致系爭建物於112年7月29日、112年8月26日仍有漏水情形，若有下大雨、颱風等，漏水狀況勢必更加嚴重等語，並提出錄影光碟為證（見本院卷第5至14頁、第45至49頁）。相對人則辯稱：抗告人於112年7月29日、112年8月26日主張之漏水區域，與其112年4月20日主張之漏水區域不同，且經廠商到場勘查判斷應為糞管滲水，而非樓頂天花板漏水所致。伊已安排於112年9月14日召開會議討論如何處理該漏水情形，並未置之不理等語，並提出鼎天商務大樓管理委員會管理中心經理工作日誌為證（見本院

卷第41至43頁）。觀諸抗告人所提之錄影光碟影片內容，雖有自牆壁滴水之畫面，但僅有局部特寫鏡頭，尚難單憑該等影片判斷其確切之漏水地點，故該等影片非可供釋明抗告人有重大損害或急迫危險存在之證據。縱認抗告人主張為真，然依112年9月4日鼎天商務大樓管理委員會管理中心經理工作日誌記載：「8/26日26-2業主向晚班反應事項/有關頂樓漏水/經廠商判定該管路屬於糞管的滲水，至於照片中的區域漏水與前期由○○公司維修的區域不同於是女兒牆的防水工程，這次漏水位置顯然是另一側，因樓頂的防水工程費用浩大，全面性的工程費用需要區權會決議，請委員會同意送議題至區權會表決」等語（見本院卷第43頁），足見於112年7月10日後，相對人就系爭建物之漏水問題亦無置之不理、怠於修繕之情事。

3. 本院審酌系爭建物於112年7月10日後之漏水原因尚未明確，倘與系爭工程有關，則依112年7月12日鼎天商務大樓管理委員會管理中心經理工作日誌第9點記載：「00樓頂樓驗收完畢，提3年保固，住戶若有反應該處還在漏水的話，保固期都可請○○陳先生過來維修保養」等語，系爭工程尚在保固期間內，自應先通知○○公司處理，殊無逕由抗告人自行僱工處理之理；倘與系爭工程無關，而係因糞管滲水等其他因素所致，則依前述，相對人已委請廠商處理，亦無由抗告人自行僱工處理之必要。又本件抗告人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利益為系爭建物之租金收益，即每月新臺幣（下同）14萬元；其因不許可定暫時狀態處分所可能發生之損害則為無法收取上開租金收益之損失，倘抗告人受有其他相對人應負損害賠償責任之損害，抗告人日後尚得另訴向相對人請求賠償，此並非不可回復之損害。而相對人因許可定暫時狀態處分所可能蒙受之不利益，則為需負擔「重新鋪設防水層」之修繕費用，然抗告人所主張之「重新鋪設防水層」，其施工範圍與系爭大樓先前已施作之防水工程有無重覆，已有疑問；倘依抗告人所主張而「重新鋪設防水層」，勢必會

01 破壞先前○○公司及○○公司已施作之防水工程，此對全體
02 區分所有人而言，應具有不可回復性，且可能造成其他住戶
03 出現漏水問題而擴大損害範圍。基上，就兩造因定暫時狀態
04 所保護之利益及所造成之損害為衡量比較，抗告人因定暫時
05 狀態處分所能獲得之利益或防免之損害並未大於相對人因該
06 處分所受之不利益或損害，難認抗告人已就定暫時狀態處分
07 之原因為釋明，難謂已符合定暫時狀態處分之要件。

08 4.抗告人雖聲請調取中華民國仲裁協會109年度仲中聲和字第6
09 號仲裁事件卷宗，用以證明於該仲裁事件委託臺中市建築師
10 公會鑑定時，已發現多處漏水位置，非僅「頂樓女兒牆」及
11 「水塔區樓地板」二處等情（見本院卷第11頁），惟該仲裁
12 事件乃處理相對人與○○公司於108年間之防水修漏工程爭
13 議，當時之情形已與現況不同，自無調查必要，附此敘明。

14 六、綜上所述，抗告人聲請定暫時狀態處分，依其所提出釋明之
15 證據方法，固堪認其與相對人間有爭執之法律關係，惟並不
16 足以釋明本件有應定暫時狀態處分之原因，自不得於抗告人
17 未盡釋明責任之情況下，率爾命其供擔保以代釋明，而准許
18 其聲請。原法院裁定駁回抗告人之聲請，並無違誤，抗告意
19 旨指摘原裁定不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

22 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

23 法官 高士傑

24 法官 楊珮瑛

25 正本係照原本作成。

26 不得再抗告。

27 書記官 金珍華

28 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日