

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3748號

111年6月6日辯論終結

原告 福重企業管理顧問股份有限公司

法定代理人 張福重

訴訟代理人 吳俊昇律師

複代理人 李文堯律師

被告 中央住商辦公大樓管理委員會

法定代理人 徐立信

訴訟代理人 邱群傑律師

複代理人 賴志凱律師

許卓敏律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣264,350元，及自民國110年6月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔100分之13，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣264,350元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告之法定代理人原為姚再興，於本院審理中變更為徐立信，其並於民國110年7月23日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及所附中央住商辦公大樓第31屆第1次委員會會議紀錄可稽（見本院卷(一)第471、475頁），核與民事訴訟

01 法第175條第1項規定相符，應予准許。

02 二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
03 求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情
04 事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟
05 法第255條第1項第2、3、4款分別定有明文。原告起訴時原
06 依民法第184條第1項、第2項規定，聲明：「(一)、被告應將
07 臺北市○○區○○○路0段0號大樓（下稱系爭大樓）1100、
08 1112室（下稱系爭房屋）修復至不漏水狀態；(二)、被告應於
09 108年7月15日給付原告新臺幣（下同）63,000元；(三)、被告
10 應自108年7月起至110年4月止，於每月15日給付原告75,600
11 元；(四)、被告未如期支付前2項金額時，應加計自應支付日
12 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見北簡卷
13 第3頁），嗣原告於109年9月29日準備程序追加民法第185條
14 之請求權基礎（見本院卷(一)第238頁），復於110年6月25日
15 具狀撤回訴之聲明第1項，並變更第2、3項聲明為被告應分
16 別給付原告1,575,000元、481,950元及法定遲延利息（見本
17 院卷(一)第391至393頁、本院卷(二)第125頁），被告於同日收
18 到該書狀後，就原告一部撤回部分於10日內未提出異議（見
19 本院卷(一)第461頁），視為同意撤回；追加請求權基礎及變
20 更聲明部分則係基於同一基礎事實、擴張應受判決事項之聲
21 明，且係因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，與上開規
22 定相符，自應准許。

23 貳、實體部分

24 一、原告起訴主張：被告未向主管機關申請雜項執照，即在系爭
25 大樓屋頂平臺設置或容許訴外人巨勳廣告工程有限公司（下
26 稱巨勳公司）設置鋼架廣告架、廣告牌、電子展示廣告，致
27 廣告牌、電子展示廣告重壓屋頂平臺而破壞防水層；被告復
28 未善盡管理屋頂平臺共有物之義務，於防水層材料老化後立
29 即維修，使原告所有系爭房屋天花板漏水，侵害原告系爭房
30 屋之所有權，且違反建築法第25條、第77條保護他人之法
31 律，被告管理屋頂平臺自有過失，並與巨勳公司構成共同侵

01 權行為，致訴外人財團法人天主教善牧社會福利基金會（下
02 稱善牧基金會）於108年7月20日對原告終止系爭房屋之房屋
03 租賃契約書（下稱系爭租約），原告因而受有附表編號1所
04 示之租金損失共1,575,000元，原告並僱請他人施作附表編
05 號2所示之工程，合計共支付附表編號2所示之修復費用
06 481,950元，爰依民法第184條第1項前段、第184條第2項、
07 第185條規定，請求被告給付上開金額及法定遲延利息等
08 語，並聲明：(一)、被告應給付原告1,575,000元及分別按如
09 民事言詞辯論意旨狀(三)附表所示之「金額」欄，自「利息起
10 算日」欄之日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；
11 (二)、被告應給付原告481,950元及自起訴狀繕本送達翌日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)、願供擔保請准宣
13 告假執行。

14 二、被告則以：系爭大樓屋頂平臺之廣告塔（下稱系爭廣告塔）
15 為訴外人力山廣告有限公司（下稱力山公司）設置，且領有
16 合法雜項使用執照，載明得設置廣告牌，系爭大樓第15屆業
17 主大會（臨時會）並決議授權被告負責廣告物設置之申請使
18 用、執行管理，被告並依該決議將系爭廣告塔出租予巨勳公
19 司，約定巨勳公司應負責廣告物內容設置期間內之一切安全
20 及相關修復責任，原告自不得以系爭廣告塔上廣告看板設置
21 造成漏水損害，向被告請求賠償。又系爭房屋天花板如有漏
22 水，涉及專有部分之管理維護，應由原告自行修繕，且被告
23 辦理頂樓防水招標工程之快慢，與原告所受漏水損害無因果
24 關係。再原告請求之修繕費用，超過被告所能修繕之數額，
25 且涉及頂樓平臺全部面積防水工程之施作，屬於重大修繕，
26 其未請求系爭大樓區分所有權人進行修復漏水之決議，即訴
27 請被告修復及負損害賠償責任，違反公寓大廈管理條例第11
28 條第1項規定，應予駁回。縱認被告應負損害賠償責任，原
29 告怠於履行出租人之修繕義務，致受有附表編號1所示之租
30 金損失，原告自與有過失，得減輕或免除賠償金額；另原告
31 遲至110年6月23日始訴請被告給付附表編號2所示之修復費

01 用，亦已罹於侵權行為2年時效，且原告未舉證有支付該等
02 費用之必要性，故原告之訴為無理由，應予駁回等語資為抗
03 辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供
04 擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事實（見本院卷(一)第461至462頁，並依判決格式
06 修正或刪減文句）：

07 (一)、原告為系爭房屋之所有人，系爭房屋上方為系爭大樓頂樓平
08 臺。

09 (二)、力山公司前於系爭房屋頂樓平臺設置系爭廣告塔，嗣力山公
10 司將之出賣予被告，被告復與巨勳公司簽立被證4所示合約
11 書及增補合約書，將系爭大樓屋頂及系爭廣告塔出租予巨勳
12 公司設置廣告物。

13 (三)、原告於105年1月25日與善牧基金會簽立系爭租約，將系爭房
14 屋出租予善牧基金會，每月租金75,600元，租期自105年4月
15 16日起至110年4月15日止。善牧基金會於108年7月20日以原
16 證6所示存證信函，向原告終止系爭租約，並給付至該日止
17 之租金。

18 (四)、被告於106年12月間擬發包系爭大樓頂樓防水工程，因得標
19 廠商資格問題，系爭大樓區分所有權人大會決議廢標。嗣於
20 108年12月間，被告與訴外人蕊旺工程行簽立系爭大樓頂樓
21 防水工程合約，其後前揭工程施作完成，並於109年5月11日
22 點交被告驗收完成，而系爭廣告塔業已拆除。

23 四、本件爭點：

24 原告得否依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185
25 條規定，請求被告賠償附表所示之金額？

26 (一)、被告有無未經許可設置或容許設置系爭廣告塔及廣告牌之行
27 為？

28 (二)、被告行為與屋頂平臺防水層遭破壞間是否具有因果關係？

29 (三)、被告有無未修繕系爭大樓屋頂平臺防水層之不作為侵權行
30 為？

31 (四)、如有，被告應負之損害賠償範圍？

01 五、本院之判斷：

02 (一)、被告於107年5月25日至108年9月1日間，有未經許可容許巨
03 勳公司設置廣告牌之行為：

04 1. 查，系爭廣告塔前經臺北市政府工務局核發74年雜008號雜
05 項執照、74使字第0592號使用執照（雜項），執照上並記載
06 起造人為力山公司、構造種類為鋼架，工作物（建築物）概
07 要則載明：「屋頂突出物，冷卻塔13.88平方公尺、鋼架廣
08 告牌19.27平方公尺」等內容，有上開雜項執照、使用執照
09 在卷可稽（見本院卷(一)第249、251頁），嗣力山公司將系爭
10 廣告塔售予被告，被告則自99年10月1日起至104年5月31日
11 止、104年9月1日起至109年8月31日止，將系爭大樓屋頂平
12 臺、系爭廣告塔出租予巨勳公司設置廣告物乙情，為兩造所
13 不爭執，且有合約書、增補合約書、另案臺灣高等法院106
14 年度上字第782號民事判決各1份可參（見本院卷(一)第183至
15 191頁、本院卷(二)第272頁），足見被告自力山公司處受讓系
16 爭廣告塔，並容許巨勳公司使用系爭廣告塔及設置廣告牌甚
17 明。

18 2. 又系爭廣告塔前經臺北市政府工務局核發74年雜008號雜項
19 執照、74使字第0592號使用執照（雜項），執照上並記載起
20 造人為力山公司、構造種類為鋼架，工作物（建築物）概要
21 則載明：「屋頂突出物，冷卻塔13.88平方公尺、鋼架廣告
22 牌19.27平方公尺」等內容，有上開雜項執照、使用執照在
23 卷可稽（見本院卷(一)第249、251頁），嗣臺北市政府於107
24 年8月16日決議系爭大樓屋頂樹立廣告物部分，應適用新法
25 「臺北市北門周邊重要街區建築基地內招牌廣告及樹立廣告
26 設置標準（下稱設置標準）」第6條之禁止規定，不得設置
27 屋頂樹立廣告物乙節，亦有臺北市政府107年8月21日府都設
28 字第10760175142號函及所附屋頂廣告物設置適法性暨後續
29 處理方式研商會議紀錄為憑（見本院卷(一)第193至197頁），
30 而前開設置標準係臺北市政府於107年5月25日訂定發布，並
31 於同日施行，堪認系爭大樓自該日起，不得於屋頂平臺設置

01 系爭廣告塔及廣告物。

02 3. 再被告於108年9月1日公告系爭廣告塔主體拆除工程招標，
03 系爭大樓區分所有權人會議並於同年12月21日決議系爭廣告
04 塔主體拆除工程、頂樓防水工程分別由巨勳公司、懋旺工程
05 行施作，嗣巨勳公司即將系爭廣告塔拆除，以廢棄物處理，
06 懋旺工程行則於109年1月6日起開始防水工程施作，有系爭
07 大樓第29屆區分所有權人大會會議紀錄、現場照片、被告
08 109年11月23日民事陳報狀為憑（見本院卷(一)第53至55、
09 91、289頁），足信被告自107年5月25日設置標準禁止設置
10 屋頂樹立廣告物時起，至108年9月1日公告招標系爭廣告塔
11 拆除工程時止，持續提供系爭廣告塔予巨勳公司設置廣告
12 物，而有未經許可容許巨勳公司設置廣告牌之行為，至為明
13 確。

14 (二)、被告行為與屋頂平臺防水層遭破壞不具有因果關係：

15 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
17 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
18 任，民法第184條第1項前段、第2項前段、第185條第1項前
19 段分別定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意或過
20 失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備主觀可歸責性、違
21 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
22 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
23 負舉證責任。

24 2. 本件被告有未經許可容許巨勳公司設置廣告牌之行為，已如
25 前述，而原告主張被告上開行為致廣告牌重壓屋頂平臺而破
26 壞防水層，被告復未善盡管理屋頂平臺共有物之義務，於防
27 水層材料老化後立即維修，使原告所有系爭房屋天花板漏
28 水，侵害原告系爭房屋之所有權，且違反建築法第25條、第
29 77條保護他人之法律，並與巨勳公司構成共同侵權行為，則
30 揆諸上開說明，原告除須證明被告具有主觀可歸責性、違法
31 性外，尚須證明被告之不法行為與損害間具有因果關係。

- 01 3. 參之力山公司前向主管機關申請自89年1月12日起至93年12
02 月31日止，設置廣告面板尺寸為高6公尺、長59.1公尺、面
03 板354.6平方公尺之招牌廣告、樹立廣告許可，經臺北市政
04 府工務局核准發給廣告物許可證；力山公司、巨勳公司復依
05 序申請自94年6月1日起至99年5月31日止、自99年5月取得許
06 可證起5年，繼續設置高度900公分、長度5,910公分之屋頂
07 樹立廣告，分別經臺北市政府工務局、臺北市政府都市發展
08 局核發許可自94年8月10日起至99年5月31日止、自99年5月1
09 日起至104年5月31日止，設置廣告物之招牌廣告、樹立廣告
10 許可證，上開廣告物及附著之構造物均經土木技師、建築師
11 檢討結果，認定確屬安全無慮，設置之廣告物及照明燈具供
12 電設備，經核算用電量負荷亦屬安全等節，有大型廣告物許
13 可證申請書、電器配置安全證明書、構造物安全證明書、廣
14 告物安全證明書、招牌廣告、樹立廣告許可證、廣告物申請
15 登記函各3份、89年1月12日臺北市政府工務局94年8月11日
16 北市工建字第09453533000號函、臺北市政府都市發展局98
17 年3月24日北市都建字第09774099900號函各1份在卷可按
18 （見本院卷(二)第61至81、87至104頁），足見系爭廣告塔上
19 之廣告看板前經主管機關許可核發樹立廣告許可證，並經專
20 門職業及技術人員確保電量及結構安全。
- 21 4. 系爭廣告塔前於74年間，經臺北市政府工務局核發雜項執
22 照、使用執照（雜項）；系爭廣告塔上之廣告看板，分別經
23 臺北市政府工務局、臺北市政府都市發展局核准發給力山公
24 司自89年1月12日起至93年12月31日止、94年6月1日起至99
25 年5月31日止，發給巨勳公司自94年8月10日起至99年5月31
26 日止、99年5月1日起至104年5月31日止，（繼續）設置高度
27 900公分、長度5,910公分之屋頂樹立廣告許可證，均已詳述
28 如前，而被告自99年10月1日起至104年5月31日止、104年9
29 月1日起至109年8月31日止，將系爭大樓屋頂平臺、系爭廣
30 告塔出租予巨勳公司設置廣告物，縱使被告或巨勳公司之後
31 未取得新使用執照或廣告許可證，亦僅涉及行政管理問題，

無礙於主管機關依先前相關資料，計算系爭廣告塔及廣告物看板可合理承受之體積與重量。被告於107年5月25日至108年9月1日間，既繼續提供系爭廣告塔予巨勳公司設置廣告物，則系爭廣告塔所承載之重量、體積及其上設置之廣告物看板重量，即應延續先前使用執照及廣告許可證之記載，自難認定被告未經許可容許巨勳公司設置廣告牌之行為，與系爭大樓屋頂平臺防水層遭破壞具有因果關係。

5. 佐以本院就系爭大樓屋頂平臺防水層與系爭廣告塔及廣告看板重壓有無因果關係乙節，囑託臺北市土木技師工會鑑定，該會鑑定結論亦明確載明：「…因為樓頂平臺所設置之廣告塔及廣告看板有申請雜項執照，所以其重量應經過計算，對整個大樓的承重及結構安全不會產生危害，…。技師研判由於支撐點處會有集中荷重，所以支點雖然可承載該重量，但是會因重量大而產生較旁邊區域更大的變形，也就是該處會比鄰近區域稍微下陷一些，所以當防水層失效造成水的滲漏後，該處因更低就更容易使水由該處往下流。一般防水層材料會略有彈性，其可忍受的變形量大於混凝土的變形量，所以技師研判廣告塔及廣告看板的重壓，與防水層遭破壞應無直接關係，而是防水層失效使水滲入，…」等語（見鑑定報告書第5至6頁），益見系爭廣告塔及廣告看板不致造成危害，即使支撐點重量集中，如防水層發揮正常效能，亦不致造成滲漏水情形。由此可徵，被告未經許可容許巨勳公司設置廣告牌，與系爭大樓屋頂平臺防水層遭破壞間不具有因果關係。是原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定，請求被告負侵權行為損害賠償責任，要屬無據。

(三)、被告有過失未立即維修頂樓平臺防水層之不作為侵權行為：

1. 按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項前段規定甚明。次按，侵權行為可分為積極之作為及消極之不作為，不作為侵權行為復以行為人具有「作為義務」為前提，包括基於法律規定、契約約定、危險前行為、家庭或危險共同體之緊密關係，以及基於特定營業

01 或職業對於一定場所具有危險控制權所生之作為義務。又共
02 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
03 或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段規
04 定甚明。該規定係以保護公寓大廈區分所有權人居住環境之
05 安全、衛生為目的，屬民法第184條第2項前段之「保護他人
06 之法律」。被告既係系爭大樓之管理委員會，就屬於共用部
07 分之系爭大樓屋頂平臺，依上開規定，自負有修繕、管理及
08 維護之作為義務，如違反該作為義務，即係違反保護他人之
09 法律，如致生損害於他人，應負不作為之侵權行為責任。

10 2. 查，系爭大樓區分所有權人會議於106年7月15日，決議由訴
11 外人正霖實業公司得標施作頂樓防水工程，復於同年12月9
12 日因該公司資格不符，決議廢標、重新招標，再於107年12
13 月8日重新招標，於108年12月21日由懋旺工程行得標頂樓防
14 水工程，被告則於同年月26日與懋旺工程行簽立工程合約
15 書，於109年5月11日施作完成驗收等情，有系爭大樓第27屆
16 第1次區分所有權人大會會議紀錄、第28屆第2次區分所有權
17 人大會會議紀錄、第28屆區分所有權人大會會議紀錄、第29
18 屆區分所有權人大會會議紀錄、工程合約書、系爭大樓第30
19 屆頂樓防水工程驗收會議紀錄各1份可參（見本院卷(一)第
20 53、59、65、69、73至79、119頁），堪認被告自106年7月
21 起，即已知悉系爭大樓頂樓防水層應予修繕，被告於近3年
22 後之109年5月11日始修繕完畢，自有過失怠於修繕而違反作
23 為義務之不作為情事。

24 3. 復觀諸臺北市土木技師工會之鑑定報告書，鑑定結論(一)、(二)
25 載明，系爭房屋頂版上方為系爭大樓頂樓，系爭大樓重新鋪
26 設防水層後即不再有滲漏水現象，技師評估研判原來之滲漏
27 水應係頂樓之防水層失效所致；又由照片可見系爭房屋之天
28 花板損壞係輕鋼支撐架斷裂，使天花板掉落，以此損壞狀況
29 評估，應係天花板承受超過支撐輕鋼架可承受之重量，導致
30 輕鋼架斷裂掉落所致，研判是頂版滲漏後，水流入天花板由
31 天花板吸收變重，最後重量超過輕鋼架之支撐能力而斷裂，

01 故天花板損壞係滲漏水引起等語明確（見鑑定報告書第5至6
02 頁），足見被告怠於修繕頂樓防水層與系爭房屋滲漏水具有
03 相當因果關係。又被告怠於修繕頂樓平臺防水層之不作為，
04 係違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段保護他人之法
05 律，且致生損害於原告，依首開說明，被告應依民法第184
06 條第2項前段規定，負不作為之侵權行為損害賠償責任。

- 07 4. 復按，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應
08 依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第11條
09 第1項前段定有明文。被告雖抗辯原告起訴前，未請求系爭
10 大樓區分所有權人會議進行修復漏水之決議，其訴應予駁回
11 云云。惟本件原告請求如附表編號2所示之費用，均係修復
12 原告所有系爭房屋天花板所支出之費用，非屬共用部分及其
13 相關設施之拆除或重大修繕，自無須依上開規定，依區分所
14 有權人會議之決議為之。

15 (四)、被告應負之損害賠償範圍：

- 16 1. 另按，因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有
17 損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；負損害賠償
18 責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損
19 害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀
20 所必要之費用，以代回復原狀，民法第197條第1項、第213
21 條第1、3項亦有明文。原告於108年7月15日，已起訴主張依
22 民法第184條第1、2項規定，請求被告將系爭房屋修復至不
23 漏水狀態（見北簡卷第3、4頁反面），嗣因被告自行修復屋
24 頂防水層而撤回該項聲明，並變更聲明為請求被告給付附表
25 編號2所示之回復原狀修繕費用（見本院卷(一)第391至393
26 頁），因原告先後主張均係請求侵權行為損害賠償，僅係主
27 張之回復原狀方法有異，自應以原告起訴時即108年7月15
28 日，作為原告請求之時點。故被告抗辯原告自108年6月14日
29 即可請求修復費用，其遲至110年6月23日始訴請給付修復費
30 用，已罹於時效云云，難認有據。

- 31 2. 至於原告修復因漏水損壞天花板之費用，依鑑定報告所載，

01 系爭房屋之天花板已因損壞而全部拆除，假設全部重新施作
02 天花板，修復所須費用得以單價乘以面積計算，目前輕鋼架
03 礦纖天花板（不含拆除）每平方公尺之施工及材料單價約為
04 390元，系爭建物之所有權狀面積共249.74平方公尺，以此
05 計算天花板之重做費用約97,400元，再加計原告拆除之費用
06 等節，有鑑定報告可參（見鑑定報告書第6至7頁），而原告
07 因拆除及清運損壞之天花板輕鋼架，支出如附表編號2-1所
08 示之金額，亦有統一發票3紙為憑（見本院卷(一)第259頁），
09 足見原告支付回復原狀所必要之費用，包含天花板修復費用
10 97,400元，以及附表編號2-1所示費用166,950元，合計共
11 264,350元（計算式：97,400+166,950=264,350）。原告
12 雖提出附表編號2-2、2-3所示統一發票（見本院卷(一)第407
13 頁），惟該等發票僅籠統記載天花板之修復費用，未詳細記
14 載明細，且該部分費用亦與鑑定報告所載金額重複，故難認
15 該等費用具有必要性。

- 16 3. 另按，租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危
17 及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已
18 知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約；租
19 賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔
20 者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其
21 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
22 租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第424條、第430條
23 分別定有明文。參諸原告與善牧基金會簽立之系爭租約，載
24 明雙方租賃期限自105年4月16日起至110年4月15日止，且無
25 承租人善牧基金會得提前終止契約之約定（見北簡卷第7至8
26 頁），就系爭租約未規範部分，自得於不違反雙方契約意思
27 範圍內，適用前開民法租賃之相關規定。
- 28 4. 本件系爭租約未限制承租人之契約終止權，且承租人未拋棄
29 其終止契約之權利，則無論系爭房屋有無危及承租人之安全
30 或健康，承租人因出租人不履行修繕義務而行使終止權時，
31 仍應符合民法第430條之規定。原告僅提出善牧基金會寄送

予原告之函文，載明系爭大樓屋頂嚴重漏水，嚴重危及辦公同仁之安全，依民法第424條行使終止租約權，於108年7月20日前搬遷完畢等語（見北簡卷第13頁正反面），無任何善牧基金會催告原告修繕租賃物之證據資料，已難認符合終止契約之要件。原告於本院最後一次言詞辯論期日復陳稱善牧基金會於終止系爭租約前，僅撥打電話請原告至現場查看，無書面通知等語（見本院卷(二)第242頁），自亦無從認定善牧基金會有循前開民法第430條定期催告出租人修繕之終止契約程序。

5. 又細觀原告所提與善牧基金會簽立之終止房屋租賃契約書，明確記載因善牧基金會終止系爭契約，雙方同意訂立條款如下：「第1條：雙方確認系爭契約於108年7月20日終止。…」等語（見本院卷(一)第405頁），足認兩造實際上係合意於108年7月20日終止系爭契約。原告主張其因被告之不作為侵權行為，致承租人善牧基金會單方終止系爭租約，受有附表編號1所示租金損害云云，殊難憑採。

六、結論：

- (一)、被告於107年5月25日至108年9月1日間，有未經許可容許巨勳公司設置廣告牌之行為，惟被告行為與屋頂平臺防水層遭破壞不具有因果關係，原告不得以被告前開行為，請求侵權行為損害賠償。又被告有過失未立即維修頂樓平臺防水層之不作為侵權行為，被告應賠償原告支付回復原狀所必要之費用，包含天花板修復費用97,400元及附表編號2-1所示費用166,950元，合計共264,350元。從而，原告依民法第184條第2項前段規定，請求被告賠償264,350元，及自原告110年6月25日民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日（即110年6月26日，見本院卷(一)第461頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。
- (二)、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，本院就原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣

告假執行；至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

民事第八庭 法 官 吳佳樺

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

書記官 黃湘茹

附表：

編號	請求項目		請求金額 (新臺幣)	證據頁碼
1	108年7月21日起至110年4月15日止之租金損失		1,575,000 (計算式： 【75,600÷30×25】+ 75,600×20)	本院卷(一)第405頁
2	2-1	「天花板輕鋼架損壞」 拆除及清運費用	166,950元 (計算式： 44,100+53,550+ 69,300)	本院卷(一)第259頁
	2-2	「輕鋼架與天花板」修 復費用	126,000元	本院卷(一)第407頁
	2-3	「天花板鋼筋裸露除鏽 暨環氧樹脂結構補強+ 水泥補平」修復費用	189,000元	本院卷(一)第406至 407頁
	小計		481,950元	