

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4219號

原告 華宮大廈管理委員會

法定代理人 謝仲恆

原告 謝雅玲

上二人共同

訴訟代理人 劉宏邈律師

被告 高吉廣告股份有限公司

法定代理人 張燕玲

訴訟代理人 竇韋岳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年3月6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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時原主張被告於門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號大樓頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）架設廣告看板，導致頂樓樓板地磚毀損及防水層破損及原告謝雅玲之住處天花板漏水，原告華宮大廈管理委員會（下稱原告管委會）依民國108年1月3日與被告所簽訂之房屋招牌租賃合約書（下稱系爭租賃合約）第9條約定，原告謝雅玲依侵權行為之法律關係，分別請求被告負損害賠償責任，並聲明：(一)被告應給付原告管委會新臺幣（下同）931,350元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息。(二)被告應給付原告謝雅玲658,350元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於111年10月5日當庭就原告管委會部分，追加依民法第184條第1項前段規定為請求（見本院卷第47頁）。核其所為乃基於被告於系爭頂樓平台架設廣告看板之同一基礎事實而為主張，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告管委會前與被告簽訂租賃契約，將系爭頂樓平台出租被告，供被告架設廣告看板，嗣雙方續約，並於108年1月3日簽訂系爭租賃合約，約定租賃期間自108年3月5日起至113年3月4日止。然被告於租賃期間，廣告看板設置之基座，因整體設計規劃不當、材質不良生鏽嚴重，導致廣告看板底座重心不穩，造成頂樓樓板地磚龜裂、隆起膨空及防水層破損，涉及漏水及安全性問題，經委請廠商至現場會勘後，預估系爭頂樓平台之維修回復原狀費用為931,350元。系爭租賃合約第9條明定外牆施作若造成漏水及安全性問題均由被告負責，可知被告並非僅負善良管理人注意義務，更須負無過失擔保責任，自無民法第432條第2項但書適用餘地。又被告基於系爭租賃合約，本有預見其就廣告看板架設行為所招致之漏水及安全性問題應格外謹慎小心，卻未妥善保管、維修廣告看板設置之基座，顯未盡善良管理人注意義務，原告管委會得依系爭合約第9條約定及民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償931,350元。

(二)原告謝雅玲為臺北市○○區○○○路0段000號12樓房屋（系爭12樓房屋）之住戶，樓上即為系爭頂樓平台，然被告承租系爭頂樓平台期間，廣告看板設置之基座，因整體設計規劃不當、材質不良生鏽嚴重，導致廣告看板底座重心不穩，造成原告謝雅玲住處之天花板漏水，餐廳、廚房、臥室天花板有多處滲漏水、潮濕滴水情形，經委請廠商至現場會勘後，

01 預估原告謝雅玲之維修回復原狀費用為658,350元。被告因
02 廣告看板設置不當，導致原告謝雅玲住處之天花板漏水問
03 題，兩者間具有相當因果關係，原告謝雅玲得依侵權行為之
04 法律關係，請求被告賠償658,350元等語。

05 (三)並聲明：1.被告應給付原告管委會931,350元及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被
07 告應給付原告謝雅玲658,350元及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准
09 宣告假執行。

10 二、被告辯稱：

11 (一)原告管委會依系爭租賃合約請求被告負損害賠償責任部分，
12 原告指控損壞防水層之問題，並非存在於系爭租賃合約期間
13 內，兩造早於103年3月5日即已簽訂租賃契約，系爭租賃合
14 約係前契約之續約，且簽約當時原告管委會出租被告之頂樓
15 位置已出現漏水之事，被告與時任原告委託之防水廠商曾共
16 同會勘現場，確保防漏水工程之施作與被告所架設之工作間
17 不會互相影響，原告指控之毀損部分於被告租賃時既已存
18 在，原告管委會為出租人，自有修繕之義務。若原告指控之
19 損害皆係被告所致（假設語），被告所架設之看板基座有臺
20 北市政府核發之使用執照及建築師、結構技師、土木技師核
21 發之安全證明書及簽證報告，皆有依約或物之性質而定之方
22 法為使用，方導致此結果，依民法第432條第2項但書，原告
23 不可向被告請求損害。又系爭租賃合約第9條約定僅限於
24 「外牆施作」，惟被告未為任何外牆施作，僅有架設位於頂
25 樓之鐵架，且被告同意系爭租賃合約第9條約定，係考量該
26 工程確實不會影響外牆施作方為此擔保，被告不可能答應就
27 頂樓架設工程須負無過失責任此種不公平條件，亦不合於一
28 般交易習慣。

29 (二)原告謝雅玲請求被告對負侵權行為損害賠償責任部分，原證
30 4照片看不出拍攝地點，無法證明係被告之任何行為所導
31 致。且原告所指控之看板基座問題於103年間即發生，均早

於被告設置廣告看板基座之時點，而與被告之行為無關，且108年間又以系爭租賃合約換約，原告迄今方提起訴訟已超過2年時效；縱認原告於103年至108年間均不知有侵權行為情事，原證2照片係於109年2月7日拍攝，原告最晚於109年2月7日知悉被告侵權之事實，約於111年5月10日提起本件訴訟，已超過2年時效。

(三)依鑑定報告可知原告主張之漏水問題皆與被告無關，原告未能舉證被告有何故意過失或違反善良管理人注意義務，即應駁回原告之訴，且原告主張之系爭頂樓平台及12樓房屋漏水之損害金額均與鑑定報告不符，顯係高估而無理由等語。

(四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第231至232頁）：

(一)原告管委會於103年間與被告簽訂租賃契約，將系爭頂樓平台出租被告，供被告於系爭頂樓平台架設廣告看板，嗣雙方續約，並於108年1月3日簽訂原證1之系爭租賃合約，約定租賃期間自108年3月5日起至113年3月4日止。

(二)原告謝雅玲為系爭12樓房屋之住戶，其住處樓上即為系爭頂樓平台。

四、本院判斷：

原告主張被告架設廣告看板，導致系爭頂樓平台地磚毀損、漏水及系爭12樓房屋天花板漏水等情，業經被告否認與架設之廣告看板有關，並以前詞置辯。是本件應審酌者有：(一)系爭頂樓平台地磚毀損、漏水及系爭12樓房屋天花板漏水之原因為何？可否歸責於被告？(二)原告管委會主張被告應依系爭租賃合約關係、侵權行為法律關係就其損害負責，以及原告謝雅玲主張被告應依侵權行為法律關係就其損害負責，有無理由？茲論述如下：

(一)系爭頂樓平台地磚毀損、漏水，及系爭12樓房屋天花板漏水之原因為何？可否歸責於被告？

1.經本院囑託台北市土木技師公會鑑定，鑑定結果記載：「□

01 鑑定經過及結果...(五)透過上開儀器檢測，其操作流程及
02 鑑定人員之判斷分述如下：1. 鑑定作業前，檢視勘驗各受測
03 位置對應濕度設施現況（參考各受測位置現況圖），12樓現
04 況為天花板連接頂樓平台位置現況漏水現象，由現況看出其
05 漏水狀況。2. 108號12樓，部分牆面嚴重潮溼壁癌狀況情
06 形。3. 於108號頂樓平台進行積蓄水及灑水作業前後模擬下
07 雨狀況，檢視現況結構體漏水與廣告基座有無關聯性，檢測
08 濕度計相對比較值是否漏水，並參考基座相對位置，下方是
09 否漏水。4. 108號12樓即頂樓積蓄水及灑水測試前，進行室
10 內紅外線及混凝土濕度檢測並記錄。以紅外線熱影像儀判
11 讀，異常判讀採用「相對比較法」意即相同受測面、同一區
12 塊、相等條件下進行比對，區分濕度或漏水範圍，再紀錄混
13 凝土濕度計（或稱水分計）量測混凝土濕度相對值，以便與
14 積蓄水後之檢測值比較。5. 108號頂樓平台測試噴灑水受測
15 位置約90分鐘。此狀況模擬下雨狀況，透過測試作業，可檢
16 測其漏水原因位置，是否為結構體或是廣告基座造成（附件
17 四檢測說明，編號1至編號8，P. 22-P. 29）。6. 108號頂樓部
18 分積蓄水及灑水檢測模擬下雨約90分鐘濕度明顯提高狀況，
19 部分檢測區域因前日下雨，檢測前已有滴水現象，部分區域
20 受測濕度相對提高。（六）...表1：檢測前後量測濕度表。
21 （說明：位置1至6之影響原因均為防水層，位置6備註無法
22 測試，另位置7備註牆面、位置8備註冷氣漏水）」、「十
23 一、鑑定分析...項次1，囑託鑑定事項：臺北市○○區○○
24 ○路0段000號頂樓平台地磚損壞、漏水及108號12樓天花板
25 漏水成因為何？鑑定論點說明：漏水成因為頂樓防水層失效
26 所至（致）」，有該公會112年10月3日北土技字第11220038
27 40號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）為憑（系爭鑑定報
28 告書第4至第9頁），可見鑑定機關已根據滲漏水檢測、實際
29 勘驗及檢測濕度數據比較及相關資料，本諸鑑定人專業知識
30 而作成鑑定結論，認定漏水之成因乃系爭頂樓防水層失效所
31 致。

01 2.原告雖主張系爭頂樓平台地磚毀損、漏水及系爭12樓房屋天
02 花板漏水致其受有損失乃可歸責於被告，並以照片、報價等
03 為據（北司補卷第19至52頁、本院卷第173至177頁），惟依
04 系爭鑑定報告書記載：「項次2，囑託鑑定事項：是否與架
05 設廣告看板基座有關？如有關，架設廣告看板基座所占比例
06 為何？鑑定論點說明：1.經現場查驗磁磚脫層若基座所造
07 成，則為基座附近或是全面性，又磁磚脫層區域不在基座周
08 邊判定為原有施工問題或自然因素（地震及熱漲冷縮）。2.
09 頂樓積蓄水測試，確實造成12樓室內漏水，若12樓漏水為
10 廣告看板基座施工造成，亦因為基座下方並為輻射像擴散。
11 3.因漏水處均不在廣告看板基座下方，造成漏水非基座主
12 因。4.綜上歸納出漏水成因不在廣告看板基座，成因在防水
13 層。5.本報告僅對鑑定當天儀器設備測得結果作為滲漏依
14 據。」，另附圖2：檢測作業照片二右下角並標繪「脫層位
15 置，不在基座範圍」（見系爭鑑定報告書第8、9頁），可知
16 系爭頂樓平台毀損、漏水與原有施工問題或自然因素（地震
17 及熱漲冷縮）有關，而與被告廣告看板架設無關，又系爭12
18 樓房屋漏水處非系爭看板下方，其漏水原因並非廣告看板之
19 基座，而係上述防水層失效之問題，原告復未就防水層失
20 效，係因被告架設廣告看板所致，加以舉證以實其說，則
21 原告主張系爭頂樓平台地磚毀損、漏水及系爭12樓房屋天花
22 板漏水致其受有損害乃可歸責於被告，難認有據。

23 3.原告復主張系爭鑑定報告書中漏水檢測點編號6、8，為廣告
24 看板基座旁亦有地磚磁磚空心、膨拱、爆裂損壞現象，但鑑
25 定機關漏未檢測，以及鑑定機關並未使用空鼓槌工具則其如
26 何認定地磚毀損、拱破、爆裂損壞與基座無關一節，就此部
27 分，業經鑑定機關於113年1月1日北土技字第1132000123號
28 函覆本院：「編號6為內側右邊房間，於鑑定報告檢測說明
29 第29頁，並非其所述未檢測，編號8為左側靠近客廳房間，
30 於鑑定檢測說明第31頁，漏水明顯為冷氣冷凝水漏水，原告
31 排除檢測。以上均非原告所述，均有查明。」、「就初勘原

告所述範圍，覆勘鑑定範圍，均已鑑定完畢，編號6及編號8於鑑定報告第29頁31頁，均已鑑定完畢」等語（本院卷第197、199頁），可見本件並無原告所指看板基座旁有地磚磁磚空心、膨拱、爆裂損壞現象但鑑定機關漏未檢測之情事，被告指摘系爭鑑定報告書有漏未鑑定之違誤云云，並非有據。又鑑定機關已本於其專業說明其鑑定之方法，業如前述，自難以鑑定機關並未使用原告認為應使用之鑑定工具，逕論鑑定報告結果具有缺失而不可採。

(二)原告管委會主張被告應依系爭租賃合約關係、侵權行為法律關係就其損害負責，以及原告謝雅玲被告應依侵權行為法律關係就其損害負責，有無理由？

1.原告管委會與被告間之系爭租賃合約第9條固記載：「外牆施作，若造成漏水及安全性問題皆為乙方（即被告）負責。」（北司補字卷第17頁），而本件被告之系爭廣告看板乃設置於系爭頂樓平台，而非施作於大樓外牆，況依系爭鑑定報告書所載漏水原因乃防水層失效所致，而此並無事證顯示係被告所致，是原告管委會稱被告應依系爭租賃合約關係就其損害負責云云，並非有據。

2.又系爭頂樓平台地磚毀損、漏水及系爭12樓房屋天花板漏水，既與被告之廣告看板設置無關，業如前述，自難認被告有何侵權行為，原告依侵權行為法律關係請求被告就其損害負損害賠償責任云云，亦難認有據。

五、從而，原告管委會依系爭租賃合約第9條約定及民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償所受損害931,350元，原告謝雅玲依侵權行為之法律關係，請求被告賠償所受損害658,350元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，均認與判決之結果均無影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
02 民事第二庭 法 官 王雅婷

03 以上正本係照原本作成

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
07 書記官 朱俶伶