

裁判字號：臺灣高等法院 99 年上易字第 817 號民事判決

裁判日期：民國 99 年 11 月 30 日

裁判案由：侵權行為損害賠償

臺灣高等法院民事判決

99年度上易字第817號

上訴人 林菊枝

訴訟代理人 陳靜育律師

上訴人 登峰造極管理委員會

法定代理人 謝煒貞

訴訟代理人 張麗玉律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，兩造對於中華民國99年5月25日臺灣士林地方法院98年度訴字第313號第一審判決，各自提起上訴，本院於中華民國99年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事 實 及 理 由

一、上訴人林菊枝（下稱林菊枝）主張：

(一)伊為登峰造極社區內區分所有建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路11之4號14樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。

民國（下同）93年8月起，系爭房屋每逢下雨，客廳、前後陽台、臥室、廚房、餐廳、浴室天花板、八角窗之牆壁即發生多處滲漏，造成油漆剝落，裝潢受損，牆壁龜裂，室內傢俱損壞，經查發現係因登峰造極社區大樓（下稱系爭大樓）屋頂及14樓外牆防水發生問題，應由上訴人即登峰造極管理委員會（下稱登峰造極管委會）負責修繕，然伊多次向其反應並促請修繕，均未獲置理，伊乃以拒繳管理費為同時履行抗辯，雙方因此於94年12月26日以「登峰造極管委會將系爭房屋屋頂之漏水修復完畢後林菊枝為管理費之繳納」為條件達成和解。詎登峰造極管委會遲至95年5月31日始進行屋頂防水工程，且完工後仍發生漏水，至外牆部分則因未為修繕仍有漏水之問題，伊再以存證信函催告其儘速修繕，惟亦未獲置理；嗣登峰造極管委會於97年間進行系爭大樓外牆修繕工程，惟對八角帷幕牆仍不願修繕，造成該處漏水持續加劇，伊不得已於97年4月起棄住系爭房屋。是登峰造極管委會違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段及同法第36條第2款之修繕義務，致系爭房屋發生損壞，伊自得依侵權行為法則請求損害賠償；如認登峰造極管委會不具侵權行為能力，亦應認其與區分所有權人間具有委任關係，即伊亦得依公寓大廈管理條例第10條第2項及民法之委任關係，請求登峰造極

管委會負損害賠償責任。

- (二)登峰造極管委會因遲延修復公共區域共用部分，致系爭房屋受損，伊已支出室內壁癌修復費用新台幣（下同）28,000元、裝潢木作費用70,600元及油漆費用36,000元；另因系爭房屋漏水嚴重，致伊無法居住使用，受有自97年4月起至98年1月止10個月相當於租金之損失，以每月8萬元計，共計80萬元，均應由登峰造極管委會賠償。又伊居住區域遭受破壞，生活受嚴重干擾，顯已侵害伊居住安寧之人格法益且情節重大，致伊精神上承受極大痛苦，爰依民法第195條第1項前段之規定，請求登峰造極管委會賠償精神上之損害20萬元。再登峰造極管委會遲未修繕共有部分，伊乃於98年1月間僱工施作系爭大樓外牆玻璃帷幕窗之防水工程，支出修繕費用5萬元，自得依不當得利及無因管理之規定，請求登峰造極管委會給付。至伊為施作上開工程，曾繳交10萬元施工保證金予登峰造極管委會，嗣該工程於98年4月間施作完成，登峰造極管委會即應返還上開保證金（此部份，林菊枝受敗訴確定，以下不另贅論）。並聲明：(一)登峰造極管委會應給付林菊枝1,156,600元，及自98年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、登峰造極管委會則以：

- (一)伊乃依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，並不具有實體法上之權利能力，自難認有實體法上侵權行為能力，林菊枝依侵權行為法律關係為請求，於法自屬無據，且其請求權已罹於時效。
- (二)公寓大廈管理條例第10條第2項前段及同法第36條第2款規定，均僅在規範公寓大廈管理委員會得行使之職務範圍及內容，非著重於他人權益之保障，其立法目的亦非專為保護個人或特定關係人，自非民法第184條第2項所稱保護他人之法律；另依公寓大廈管理條例第3條第9款、第29條第2項規定，委任關係乃存在於管理委員與全體區分所有權人間，管理委員會與各住戶間並不存有委任關係，是林菊枝依民法第184條第2項及第544條之規定請求，均乏所據。
- (三)林菊枝於94年10月28日曾以相同事實主張伊違反公寓大廈管理條例第10條第2項之修繕義務，而依侵權行為及民法第767條所有權侵害排除之法律關係，向原法院聲請調解在案，並於同年12月26日調解成立，自不得就同一事件再行起訴。
- (四)伊於94年間曾為系爭大樓頂樓平台防水修繕工程多次召開管理委員會議討論，並召開區分所有權人會議決議頂樓平台四周及女兒牆部分重作防水工程，兩造成立調解後，伊即積極進行共有部分屋頂平台防水修繕工程，經廠商報價比價後，由訴外人天依實業有限公司（下稱天依公司）承作，且於95年5月19日全部完工，同年月31日辦理驗收，並經林菊枝確認14樓平台已全部整修完成，伊自無故意或過失之不法情事可言。另林菊枝就其主張系爭房屋之漏水係因系爭大樓屋頂

、八角窗玻璃帷幕未修繕所致、與其居住安寧之人格法益受侵害間有何因果關係及何以受有租金損害80萬元等情，均未舉證以實其說；且其主張系爭房屋修復費用亦未扣除折舊。

(五)再林菊枝因自行修繕系爭大樓共有部分，所主張無因管理之為本人支出必要費用或主張不當得利受有免除支付義務之利益之人，均為登峰造極社區之各區分所有權人，而非伊。是林菊枝依不當得利及無因管理之規定，請求伊賠償其所支出之修繕費用，亦屬無據。

(六)縱認伊有任何給付之義務，伊亦得以林菊枝所積欠自93年11月起至95年3月止之管理費195,406元為抵銷等語，資為抗辯；並聲明：(一)林菊枝之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審為林菊枝一部勝訴、一部敗訴之判決，判決登峰造極管委會應給付林菊枝29,044元本息，而駁回林菊枝其餘之請求。林菊枝就駁回其相當於租金之損害80萬元之敗訴部份，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於林菊枝上開部分廢棄。(二)登峰造極管委會應再給付林菊枝80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。答辯聲明：駁回登峰造極管委會之上訴。登峰造極管委會亦就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於登峰造極管委會部份廢棄。(二)上開廢棄部分，林菊枝在第一審之訴駁回。答辯聲明：駁回林菊枝之上訴。

四、兩造不爭執之事實（見原審卷第250-251頁）：

(一)林菊枝為系爭房屋之所有權人，該房屋坐落於登峰造極社區內，位於A棟建物最頂層。

(二)登峰造極社區於94年6月25日召開區分所有權人會議，決議社區A、B二棟大樓頂樓平台四周及女兒牆部分重作防水工程，並全權委託登峰造極管委會決定處理。登峰造極管委會嗣於95年3月8日委託訴外人天依公司進行頂樓平台防水工程，該項工程於95年5月19日完工，並於同年月31日辦理驗收。

(三)兩造就系爭房屋頂樓平台滲漏水問題，於94年12月26日在原审法院94年度士簡調字第218事件中調解成立，調解內容為：「□聲請人（即登峰造極管委會）同意相對人（即林菊枝）每月應繳管理費為11,524元。□聲請人同意於95年3月31日前修復臺北市○○區○○路11之4號14樓之漏水，修復完畢後，相對人願意同時給付聲請人自93年11月起至95年3月止，共17個月份之管理費195,406元。」

(四)林菊枝曾以存證信函催告登峰造極管委會就系爭房屋漏水問題進行修繕。

(五)登峰造極管委會係於97年6月25日委由訴外人啟揚鋁業有限公司（下稱為啟揚公司）承攬「登峰造極社區甲乙棟樓帷幕玻璃矽利康換新工程」，並於97年11月間施作完畢。

(六)林菊枝分別於97年12月5日及98年3月11日委託訴外人一一清防水補漏工程有限公司（下稱為一一清公司），進行系爭房

屋八角窗玻璃帷幕外牆之滲漏水修復、防水工程，及室內牆面之油漆、壁癌處理工程，該等工程均至98年4月間完工。

(七)林菊枝積欠自93年11月起至95年3月止之管理費195,406元，至今猶未給付予登峰造極管委會。

五、本件經協商兩造確認爭點為：

(一)本件是否為重複起訴？

(二)林菊枝以登峰造極管委會違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段及同法第36條第2款之修繕義務，而依民法第184條第2項、第195條第1項前段之規定，訴請登峰造極管委會賠償外牆及玻璃帷幕漏水、防水修復費5萬元，室內油漆因漏水剝落及壁癌之修復費28,000元、裝潢木作部分70,600元、36,000元，因無法使用系爭房屋之相當於租金損失80萬元及精神慰撫金20萬元，有無理由？

- 1.登峰造極管委會是否有實體法上侵權行為能力？
- 2.林菊枝侵權行為之請求，是否已罹於消滅時效？
- 3.登峰造極管委會是否有違反保護他人法律之侵權行為？
- 4.系爭房屋漏水之原因是否係因系爭大樓屋頂、八角窗玻璃帷幕牆未修繕所致？
- 5.林菊枝是否受有損害？金額若干？

(三)林菊枝併依民法第544條之規定，為損害賠償之請求，有無理由？

—兩造間有無委任之法律關係？

(四)林菊枝依不當得利及無因管理之規定，請求登峰造極管委會給付外牆及玻璃帷幕漏水、防水修復費5萬元，有無理由？

(五)林菊枝以登峰造極管委會未修復漏水為由，拒絕繳交管理費為同時履行抗辯，有無理由？

(六)登峰造極管委會以林菊枝所積欠管理費為抵銷之抗辯，有無理由？

六、按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得調為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院19年上字第278號判例參照）。經查，兩造就系爭大樓頂樓平台滲漏水問題，固曾於94年12月26日在原法院94年度士簡調字第218事件中調解成立。惟林菊枝於聲請調解時，係依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段及同法第767條之規定，請求登峰造極管委會應配合僱工將系爭大樓頂樓之給防水系統設施予以整修防漏，不得將水滲漏入其所有系爭房屋內及由登峰造極管委會負擔全部整修費用。該事件調解成立內容則為：「☐聲請人（即登峰造極管委會）同意相對人（即林菊枝）每月應繳管理費為11,524元。☐聲請人同意於95年3月31日前修復臺北市○○區○○路11之4號14樓之漏水，修復完畢後，相對人願意同時給付聲請人自93年11月起至95年3月止，共17個月份之管理費195,406元。」各節，有

調解筆錄及民事聲請調解狀附卷可稽（見原審卷第15頁、第71-74頁）。而林菊枝於本件訴訟則係依民法第184條第2項、第196條、第767條、第544條、第172條及第179條及住戶規約之規定，訴請登峰造極管委會就其因系爭房屋漏水所受之損害負賠償責任，並為返還修繕費用之請求。此核與上開調解事件之聲明及訴訟標的，俱非相同，自非同一事件，而無一事不再理原則之適用。是登峰造極管委會抗辯：本件訴訟有違既判力原則，林菊枝起訴顯不合法，應予駁回云云，自非可採，合先敘明。

七、林菊枝依侵權行為及委任之法律關係訴請損害賠償部分：

(一)按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管理委員會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。且因同條第2項明定：「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告知區分所有權人」，與民事訴訟法第65條訴訟告知之規定旨趣相當，而受訴法院亦得依同法第67條之1規定，依職權通知各區分所有權人，賦與各區分所有權人參與該訴訟程序之機會，則將來確定判決之既判力，依同法第401條第2項規定及於各區分所有權人，即具正當化之基礎。對於未受告知或通知之區分所有權人，因係非可歸責於己之事由而未獲參與訴訟程序機會，即未獲事前之程序保障，如認有不能提出足以影響判決結果之攻擊或防禦方法，致對其不利之情事，自得依同法第507條之1以下有關事後程序保障規定之第三人撤銷訴訟程序行使權利，其應有之權益亦獲確保。否則，公寓大廈管理條例規定管理委員會有當事人能力，即失其意義，當

非立法本意（最高法院50年台上字第2719號判例意旨，最高法院98年度台上字第790號、98年度台上字第792號判決參照）。是公寓大廈管理委員會倘基於公寓大廈管理條例或規約約定而負有義務，因未盡其義務致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，公寓大廈管理委員會本身縱非最後之損害責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得以公寓大廈管理委員會為被告起訴請求。從而，登峰造極管委會抗辯：因公寓大廈管理委員會不具實體法上侵權行為能力，林菊枝尚不得依侵權行為之法律關係對其請求損害賠償云云，自乏所據。

- (二)次按，公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責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權人按其共有之應有部分比例分擔之」。同條例第36條第2款規定：「管理委員會之職務如下：…□共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」。堪認共有及共用部分之修繕乃屬公寓大廈管理委員會之職務無疑。又按，受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條亦有明文規定。則林菊枝主張：公寓大廈之住戶與管理委員會間，就共用部分之修繕應有委任關係，登峰造極管委會並依兩造間之委任契約，就系爭大樓頂樓及外牆之共用部分負修繕之責任等語，亦堪採信。
- (三)再按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。次按，受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條亦有明文。經查，林菊枝主張：登峰造極管委會違反公寓大廈管理條例上開規定及兩造間之委任契約，未就系爭大樓頂樓屋頂及外牆之共有部分進行修繕，致林菊枝所有系爭房屋發生滲漏之情，雖為登峰造極管委會所否認，並抗辯：有關係系爭大樓頂樓防水之修繕工程，早於兩造調解成立後之95年3月間即委由訴外人天依公司進行屋頂平台之修繕，另於97年6月25日再委由訴外人啟揚公司承攬大樓帷幕玻璃牆矽利康換新工程，並均已施作完成，是林菊枝所有系爭房屋縱有滲漏與損害，應與系爭大樓共有部分之屋頂及外牆無關，登峰造極管委會亦無故意或過失云云，並提出工程契約書、修繕工程相關照片等為證。而證人即負責上開修繕工程之人員高肇健、劉國昌及楊國鑫就曾承攬施作上開工程之情，亦分別於原審到庭結證明確（見原審卷第147-149頁）。則登峰造極管委會於上開期間曾就系爭大樓進行上述修繕工程，固無可疑。惟查，登峰造極管委會既於95年及97年間曾就系爭大樓屋頂平台及外牆帷幕玻璃窗進行修繕，即堪認該大樓之屋

頂、外牆於兩造成立調解前，乃至各該修繕工程進行前，應有因防水不良而發生滲漏之情事。再審酌證人即於登峰造極管委會之上開修繕工程施作後，受林菊枝委任進行系爭大樓外牆防水修繕工程之姜禮桂於原審證稱：「我有去系爭房屋查看過漏水，是林菊枝找我去的，時間是在97年11、12月份就有去看，林菊枝說房子有漏水，修繕的時間是在98年1月份，去看的時候客廳、主臥室、兩間房間、廚房及大門玄關均有漏水，只要下雨我們就有去看，看了5、6次，一下雨就會滴水，雨停一天就不滴了，滴水的地方大約有10幾處，嚴重的地方有3、4處，我們是在下雨天的時候先作記號，好天氣的時候再用水管噴外牆，發現又漏水，所以確定是外牆漏水，外牆包括屋頂及平台，主要是外牆的部分，漏水是因為外牆跟屋頂交接處和外牆的磁磚縫隙、外牆跟窗戶交接處、外牆有龜裂的地方有滲水，我們是作填縫膠，再整面刷防水膠，這是因為防水工程沒有做好，屋頂平台處沒有作，但交接處有作，總共做了四面外牆，有帷幕窗的那面外牆也有作，窗框和外牆交接處也有作，陸陸續續花了10個工作天」、「有作屋內的壁癌處理」、「壁癌的產生據我看都是漏水造成的」、「外牆漏水的時間應該有3年以上」等語（見原審卷第146-147頁）。益證登峰造極管委會於95年、97年間就系爭大樓屋頂及外牆進行防水修繕工程後，系爭房屋仍持續滲漏，且其滲漏之發生確係因外牆與屋頂、窗戶交接處及磁磚縫隙、外牆龜裂之防水工作未妥善施作所造成無疑。從而，登峰造極委員會否認系爭大樓之頂樓及外牆有何滲漏，亦否認林菊枝受有任何損害，且抗辯：林菊枝縱受有損害，與系爭大樓之漏水間並無因果關係云云，均不足採信。登峰造極管委會既違反其對系爭大樓共有部分之修繕義務，且致林菊枝所有系爭房屋發生漏水，其處理委任事務顯有過失，並已不法侵害林菊枝之權利至明。則林菊枝依侵權行為及委任契約之法律關係，訴請登峰造極管委會就其所受損害負賠償責任，自無不合。

- (四)又按，負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人並得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條定有明文。經查，林菊枝主張：因登峰造極委員會未注意系爭大樓共用部分之防水維護及修繕，致林菊枝所有系爭房屋室內之天花板及裝潢因滲漏水而毀損，伊為回復原狀支出修繕費用等語，已據其提出照片數幀及估價單影本等件在卷為憑。再審酌證人姜禮桂證稱：系爭房屋內的壁癌產生據伊看都是漏水造成的，伊有作壁癌處理，先把壁癌的部分打掉，再做一層防水，也就是結構的補強高壓灌注藥劑，再把水泥補回去，壁癌工程費用為22,000元等語（見原審卷第146-147頁）；證人劉柏亨證稱：伊有在系爭房屋做過裝修，大概是98年3月24日左右，伊把木頭壞掉的部分拆除更新，五金生鏽的

部分也要處理掉重新做，天花板、櫃子浸到水的也都換新，伊認為損壞的原因應該是從外面進水，全部工作做了約兩個禮拜，工程費約12、3萬元是木作部分的實作工程款，林菊枝就伊告知屬於浸水壞掉的部分計算損壞修理部分為70,600元，因此另行開立收據，浸水部分有些可以局部換修，有些必須全部修理，伊係依照上開方法作為裝修之標準等語（見原審卷第190-191頁）；證人劉招益則證稱：伊是從98年4月1日至4月11日左右，於系爭房屋進行油漆工程，是在木作完成後進去油漆，漏水所產生壁癌部分也有油漆，林菊枝委託伊時，伊有去看現場，發現漏水很嚴重，因為很多房間都有局部漏水，所以伊把全部房子都重新油漆過，木作做好伊也有油漆，全部工程款8萬餘元，經核算漏水部分為36,000元等語（見原審卷第191頁）。堪認林菊枝為修復系爭房屋滲漏所造成室內裝潢毀損，所支出之費用應計為128,600元無疑。惟系爭房屋係於83年11月15日為第一次登記，有建物登記謄本可稽，則迄98年4月間林菊枝將系爭房屋室內裝潢修復為止，其原有裝潢材料自有折舊。且林菊枝所支出上開修復費用128,600元，亦應包括材料與工資在內。則登峰造極管委會抗辯：計算林菊枝為回復原狀所支出費用之損害時，應扣除材料折舊部分等語，應值憑採。然林菊枝既未能舉證證明所支出上開修復費用中材料支出金額若干，則本件應有民事訴訟法第222條第2項所規定：「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」之情形。本院審酌本件一切情狀，認林菊枝所支出費用之材料與工資比例應以1：1計算，即材料部分費用應為64,300元為允洽。又依台灣地區住宅類建築工程造價參考表所示，建築物裝潢之耐用年數為10年，惟折舊率超過50%者，以50%為限之規定。併參酌依行政院公佈之固定資產折舊率表，依定率遞減法每年折舊206/1000計算，因其折舊率已超過50%，其折舊額應以50%即32,150元為限。是於扣除折舊後，材料部分之費用應為32,150元，加計工資部分則為96,450元。從而，林菊枝依侵權行為及委任契約之法律關係訴請登峰造極管委會賠償因房屋滲漏所造成室內裝潢毀損之損害於96,450元之範圍內，自應准許。

- (五)林菊枝再主張因登峰造極管委會遲未進行共用部分之修繕，致系爭房屋滲漏損壞嚴重，伊已於97年4月間搬離系爭房屋至舊屋居住，而上訴人因有舊屋居住而無須另行租賃他人房屋之利益，不應由侵權行為人即登峰造極管委會獲得，則自97年4月起至98年1月止之期間內，林菊枝受有無法居住使用系爭房屋之損失即相當於月租8萬元計算之損害共80萬元，亦應由登峰造極管委會負賠償責任云云。不僅為登峰造極管委會所否認，且林菊枝就系爭房屋是否已因漏水而全然喪失居住之功能，而非必需遷入舊屋居住不可乙節，並未舉證以實其說；況系爭大樓保全人員即證人吳金郎於原審證稱：

伊於97年11月21日擔任保全工作，到職時沒有人住，目前沒有人住，林菊枝未住在裡面之原因不清楚等語（見原審卷第201頁）、證人陳治宇亦證稱：伊從96年1月起擔任保全人員，系爭房屋大概在97年6月至9月之前有人住，之後沒有人住，原因不清楚等語（見原審卷第202頁），均無法證明林菊枝搬離系爭房屋之原因，及於97年4月即搬離等情，參酌林菊枝實際上並無租金之支出，及預期有租金之收入等一切情狀，則林菊枝主張其受有無法居住使用系爭房屋之80萬元損害云云，尚難憑信，所請求80萬元之損害賠償，自不能准許。林菊枝上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由。

(六)又不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。查林菊枝所有系爭房屋既因數年來之滲漏，致室內裝潢毀損，林菊枝長期住居於漏水系爭房屋，需忍受因環境潮濕及漏水所帶之不便及干擾，堪認並非單純財產權受侵害結果所引致之不便或不適，且已對於林菊枝居住安寧之人格法益造成侵害，洵無疑義。則林菊枝主張：其得依民法第195條規定請求登峰造極管委會賠償精神上之損害，應為可採。茲審酌系爭房屋漏水之程度，及漏水情形持續長達數年等一切情狀，認林菊枝所請求精神上之損害賠償應以10萬元為允當，在此範圍內之請求，應予准許。

(七)綜上，林菊枝依侵權行為及委任契約之法律關係請求登峰造極委員會賠償之損害，計為196,450元（96,450+100,000=196,450）。至於登峰造極管委會雖另抗辯：縱認林菊枝得依侵權行為之法律關係向登峰造極管委會請求損害賠償，其請求權亦於罹於消滅時效云云。然按，民法第197條第1項「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅」之規定，如係一侵害狀態之繼續延續者，自應以不法侵害之行為終了時起算其時效（最高法院94年度台上字第148號判決參照）。而本件林菊枝係就登峰造極管委會消極不履行其對系爭大樓共用部分之修繕義務之不法行為所造成之損害請求賠償，依前揭說明，其時效應於登峰造極管委會不法侵害行為終了即履行修繕義務之時起算。又系爭房屋係於98年1月間始由林菊枝自行委請訴外人一一清公司進行修繕始修復漏水乙節，已經證人姜禮桂結證屬實（見原審卷第146頁）。林菊枝旋於98年1月23日提起本件訴訟，自未罹於時效。從而，登峰造極管委會所為時效抗辯，並無理由。

八、林菊枝依不當得利及無因管理之規定訴請給付系爭大樓外牆修繕費用部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。另按，未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知

之意思，以有利於本人之方法為之。管理人違反本人明示或可得推知之意思，而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，雖無過失，亦應負賠償之責；如其管理係為本人盡公益上之義務，或為其履行法定扶養義務，或本人之意思違反公共秩序善良風俗者，不適用之，民法第172條、174條亦有明文。又管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條亦有明文。經查，登峰造極管委會依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2項規定，既須就系爭大樓共有部分負修繕、管理、維護之責，且應自公共基金中支付其費用，已如前述，而林菊枝為修復系爭大樓共用外牆之滲漏，自行僱請訴外人一一清公司進行修繕工程，並支出工程費用28,000元乙節，亦據證人姜禮桂結證屬實（見原審卷第146-147頁）。顯然登峰造極管委會確為林菊枝所管理事務即大樓共有部分修繕事務之本人，且因而受有利益無疑。則林菊枝依不當得利及無因管理之規定，於訴請登峰造極管委會償還所支出之必要費用28,000元之範圍內，為有理由，在此範圍內之請求，亦應准許。

九、登峰造極管委會以林菊枝積欠自93年11月起至95年3月止之管理費195,406元為抵銷抗辯部分：

- (一)按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責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權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。又區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，同法第21條亦有明文。經查，有關林菊枝積欠自93年11月起至95年3月止之管理費195,406元，至今猶未給付予登峰造極管委會乙節，已經認定於前。則登峰造極管委會抗辯：林菊枝應給付所積欠上開管理費，並以此與林菊枝於本件之請求為抵銷等語，洵屬有據。
- (二)林菊枝雖主張：因登峰造極管委會遲未就系爭大樓共用部分之防水進行修繕，且未就賠償伊所受損害，伊因而拒繳管理費以為同時履行抗辯云云。然按，公寓大廈之管理委員會，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作而成立之組織，此觀諸公寓大廈管理條例第3條第9款規定即明。而由同法第36條關於管理委員會職務之規定，並參酌同法第37條至第39條等規定內容，亦可知管理委員係受住戶選任，承全體住戶之委任處理事務，對全體區分所有權人負擔管理義務，應對區分所有權人會議負責，並非對於個別住戶負有特定之義務。至於區分所有權人負有繳納管理費之義

務，乃基於公寓大廈管理條例、規約規定或協議等關係而生。顯然管理委員會執行管理職務，與區分所有權人繳納管理費之義務，並非源於同一雙務契約而生，亦即二者並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行之抗辯。是以，登峰造極管委會雖有未履行其對系爭大樓共有部分修繕義務之情事，亦非林菊枝得執為拒絕繳納管理費之法律理由，所為同時履行抗辯，自無足採。從而，登峰造極管委會以其對於林菊枝上開管理費債權與林菊枝於本件所主張損害賠償及返還修繕費用之債權互為抵銷，為有理由。經抵銷後，則林菊枝得請求登峰造極管委會給付之金額應計為29,044元。

十、綜上，林菊枝於請求登峰造極管委會給付29,044元，及自起訴狀繕本送達後之98年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息範圍內，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。原審就上開請求應准許部分為登峰造極管委會敗訴之判決，並無不合；登峰造極管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；就上開林菊枝請求不應准許部分為其敗訴之判決，亦無不合；林菊枝上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無理由。

十一、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

據上論結，本件兩造上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 99 年 11 月 30 日
民事第二庭

審判長法 官 林敬修
法 官 張靜女
法 官 劉勝吉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 99 年 12 月 2 日
書記官 周月琴