臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第216號

上　訴　人　泰郡春天大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王培川

訴訟代理人　黃斐瑄律師

　　陳樹村律師

複代理　人　陳慶合律師

附帶上訴人　鄧孟鳳

訴訟代理人　張志明律師

　　吳致頤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年7月23日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第293號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴人之上訴駁回。

原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項請求部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人應再給付附帶上訴人新台幣125,828元，及其中新台幣10萬元自民國112年2月8日起，新台幣25,828元自民國115年3月21日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、附帶上訴人主張：伊所有高雄市○○區○○段○0000○號即門牌號碼高雄市○○區○○路00號3樓之2建物（下稱系爭房屋），位於泰郡春天公寓大廈（下稱系爭大廈）3樓，伊為系爭大廈之區分所有權人。因系爭大廈公共污水管遭廢棄物堵塞，致糞污水自系爭房屋倒灌漫溢，伊於民國111年8月16日返家時發現系爭房屋內糞便污水漫流遍及全室，污損裝潢

（關於裝潢損失另成立調解），經向上訴人反應後，上訴人委由水電業者於同年8月17日凌晨拆除馬桶疏通管線，系爭房屋內因糞便積水造成之髒污，則由伊於同年8月31日清除完成，並於同年9月1日開始進行拆除裝修工作，詎於同年9月8日再度發生污水溢流（下稱系爭事件）。上訴人未善盡系爭大廈共用污水管之管理維護義務，致污水排水管阻塞而生系爭事件，造成系爭房屋交易價值減損，並侵害伊之居住安寧情節重大，爰依民法第184條第1項、第191條第1項、第195條規定，請求賠償房屋交易價值減損新臺幣（下同）336,327元及精神慰撫金10萬元等語。並聲明：上訴人應給付附帶上訴人436,327元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（附帶上訴人其餘敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍，不贅述）

二、上訴人則以：伊定期委請廠商抽化糞池、清洗截油槽、污水馬達槽，已盡管理維護之責，經疏通管線後，阻塞之內容物為毛髮、貓砂等家庭廢棄物，伊難以預知其他住戶之行為，就系爭事故之發生無故意或過失可言。又經以高壓水刀清理後，迄今已未再發生污水溢流之情形，難認系爭房屋有交易價值減損之情形，且伊已積極處理污水溢流，無侵害附帶上訴人居住安寧權而情節重大之情形，附帶上訴人請求賠償系爭房屋交易價值減損損失及精神慰撫金，於法無據等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人給付附帶上訴人310,499元本息，駁回其餘請求，上訴人不服提起上訴，附帶上訴人就敗訴部分一部提起附帶上訴。上訴人於本院上訴及答辯聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，附帶上訴人在第一審之訴駁回；㈢附帶上訴駁回。附帶上訴人於本院附帶上訴及答辯聲明：㈠原判決駁回附帶上訴人後開請求部分廢棄；㈡上開廢棄部分，上訴人應再賠償附帶上訴人125,828元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起，25,828元自民事二審答辯㈡暨附帶上訴㈡狀繕本送達翌日起，均至清償日止，

按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人之上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠附帶上訴人為系爭房屋之所有權人，係系爭大廈之區分所有權人。

㈡附帶上訴人於111年8月16日返回系爭房屋時，發現因系爭大廈共用污水排水管遭雜物阻塞，造成糞便污水溢流至系爭房屋內，經上訴人委由水電業者於同年月17日凌晨拆除馬桶疏通管線，附帶上訴人於清理時發現已因積水造成系爭房屋內裝潢及家具毀損，系爭房屋屋內髒汙迄同年月31日始清除完畢。

㈢嗣經上訴人委由水電業者於111年9月3日進行管線高壓疏通，並於同年9月8日再次將馬桶拆除進行處理。上訴人另於同年10月1日委請業者以高壓水刀進行共用污水管清理，迄今未再發生溢流情形。

㈣系爭大廈係於93年11月29日建造完成。

㈤針對系爭房屋因系爭事件致裝潢及家具毀損所生回復原狀費用，兩造於原審以55萬元達成調解。

㈥系爭房屋因系爭事件致屋內裝潢及家具毀損，附帶上訴人於111年9月1日開始拆除裝修工程，工程於同年10月底完工，系爭房屋自111年8月16日系爭事件發生時起至裝修工程完工時止，附帶上訴人因污水溢流致無法居住在系爭房屋。

五、得心證之理由：

㈠附帶上訴人請求系爭房屋因系爭事件貶損之交易價值，有無理由？數額若干？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。次按公寓大廈共用部分、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；管理委員會之職務包括：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款、第3款規定甚明。故如公寓大廈管理委員會怠於進

行共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護、清潔、一般改良等事務，即屬違反其注意義務，如因此造成他人損害，對於被害人所受損害自應負賠償義務。

2.查，系爭事件肇因於系爭大廈共用污水排水管遭雜物阻塞，造成糞便污水溢流至系爭房屋內，系爭房屋內裝潢及家具因而毀損一情，為兩造所不爭執，而該公共污水管線屬系爭大廈專有部分以外供共同使用之共用部分，揆諸前開規定及說明，應由上訴人負責修繕、管理、維護，污水管線因堵塞致生系爭事件，自屬上訴人未盡注意義務所致，附帶上訴人依民法第184條第1項前段請求賠償損害，自屬有據。上訴人雖辯稱其定期委請廠商抽化糞池、清洗截油槽、污水馬達槽，已盡管理維護之義務云云，惟委請廠商處理之內容，未包含公共排污水管之疏通維護，無從解免其責任。

3.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。民法第196條定有明文。次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院106年度台上字第2099號意旨參照）。

4.而查：

⑴原審囑託高雄市建築師公會鑑定系爭房屋是否因系爭事件致交易價值減損及減損數額，該會鑑定結果認：①雖糞管疏通後鑑定標的物至今雖未再發生阻塞情況，此僅係說明該等糞管管線於鑑定當時，其排污功能尚順暢，並無絲毫不會發生之意思表達。因鑑定標的物相關之二樓底板公共排污水橫管坡度不明，地下一公共排污水橫幹管坡度不符，且公共排污水橫幹管疏通前未施作管道內視鏡檢查，問題是否已解決不明，未來仍存在阻塞風險。市場參與者因此會擔心瑕疵問題

增加風險或不確定性，且即使目前雖未再發生阻塞情況，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性及瑕疵品深植人心之不良印象等等之心理影響，造成持有風險上升。如在交易市場尚有相類似之物件可供選擇，消費者必定選擇其他標的物，導致不動產價值降低。故鑑定標的物再度因排污水幹管阻塞導致污水倒灌全室，仍存在風險及不確定性，導致存有交易性貶損即所謂污名價值減損，而影響鑑定標的未來在市場上的交易價值。②依比較法、收益法及成本法估算系爭房屋無瑕疵時之正常合理價格為13,084,620元，乘以污名價值減損率3.06%，以起訴時為基準日計算，系爭房屋因系爭事件交易價值減損額為336,327元等語（見外放鑑定報告書第10頁、本院卷第126、140頁）。

⑵上訴人雖辯稱上開鑑定報告未依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（下稱系爭估價指引）之「貳、原則」第2點規定，在評估系爭房屋瑕疵之污名價值減損前，先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題間之因果關係，及分析污名效果是否顯著時，從收益性及市場性風險進行分析，蓋收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低，市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低等各項因素，進行評估鑑定，鑑定報告均未予詳述，應難採為判斷瑕疵價值減損之依據云云。

⑶惟上開鑑定報告已說明系爭大廈因橫管坡度不明、橫幹管坡度不符，前未施作管道內視鏡檢查，未能確保將來不再阻塞，目前雖未再發生阻塞情況，但擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性等心理影響未能排除，在交易市場尚有相類似之物件可供選擇，消費者必定選擇其他標的物，導致不動產價值降低，因此存有交易性貶損即所謂污名價值減損，即已說明認定污名效果顯著之理由，並無上訴人所稱未符合

系爭估價指引之情形，上訴人此部分指摘難認有據。審酌在不動產供需市場，系爭房屋因曾有公共管線阻塞而污水溢流情事，且因有橫管坡度不明、橫幹管坡度不符等情事，未能確保將來不再阻塞，系爭房屋之交易價值勢必有所減損，附帶上訴人主張系爭房屋因系爭事件致生交易價值減損，其因系爭事件受有交易價值減損損失336,327元，應屬有據。

㈡附帶上訴人請求賠償慰撫金有無理由？數額若干？

1.按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項定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格法益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決參照）。

2.查，上訴人未定期疏通系爭大廈公共管線，致公共污水排糞管之污水外溢至系爭房屋內，導致屋內裝潢及家具毀損，附帶上訴人因此於111年9月1日開始拆除裝修工程，工程於同年10月底完工，系爭房屋自111年8月16日系爭事件發生時起至裝修工程完工時止，附帶上訴人因污水溢流致無法居住在系爭房屋等情，為兩造所不爭執，已如前述，自屬對附帶上訴人居住安寧之人格利益有所侵害，附帶上訴人因此需暫時搬遷長達2月有餘，並花費心力以回復原狀，對其生活確實造成重大干擾，顯已超越一般人所能容忍之程度，堪認已達情節重大程度，附帶上訴人請求上訴人賠償非財產上之損失，要屬有據。爰審酌附帶上訴人之學歷、工作(見原審審訴卷第106頁)、財產所得狀況（見本院禁閱卷第191頁），以及系爭事件對附帶上訴人所致影響等一切情狀，認附帶上訴人請求賠償精神慰撫金10萬元，尚屬允當，應予准許。

六、綜上所述，附帶上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人應給付附帶上訴人436,327元（即交易價值減損336,327元+精神慰撫金10萬元），及其中410,499元(310499元+10萬元)自起訴狀繕本送達翌日即112年2月8日起，25,828元自

民事二審答辯㈡暨附帶上訴㈡狀繕本送達翌日即115年3月21日（見本院卷第182頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審判命上訴人給付310,499元本息，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴；另原審駁回附帶上訴人請求上訴人給付125,828元本息部分，尚有未洽，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　陳雅芳