

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第582號

上訴人 李俊霖

訴訟代理人 侯志翔律師

被上訴人 李長潤

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 吳承諺律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國111年10月27日本院板橋簡易庭110年度板簡字第1024號第一審判決提起上訴，經本院於113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國（下同）109年8月30日買受上訴人所有坐落於新北市○○區○○路0號5樓之18房屋及其基地（下稱系爭房屋），約定總價新台幣（下同）960萬元，並簽署不動產買賣契約書（以下簡稱系爭契約），上訴人於系爭契約之不動產標的現況說明書勾選「無滲漏水情形」、「共有部分無分管協議」、「無被他人占用情形」，約定於109年10月23日交屋。但被上訴人於109年9月26日發現系爭房屋之陽臺、浴室發生嚴重排水口堵塞倒灌淹水，水淹至牆面上20公分高處留下明顯水痕，木質地板牆壁濕爛滋生大量害蟲，並協商延至109年11月11日交屋，然上訴人雖修補牆面油漆，惟並未解決淹水問題及修繕淹水全部損害，僅簽立「淹水後部分牆面壁癌保固書」（下稱系爭保固書）擔保日後壁癌之維護，惟點交之後，系爭房屋又陸續

發生多次排水口倒灌導致淹水，導致嚴重壁癌現象以及害蟲叢生，之後始經由證人劉泳詮及系爭房屋5樓社區line群組之管理委員李秉融之證述，可知倒灌淹水係因共用管線堵塞汙水逆流所致，需每半年請水電業者疏通共用管線一次，上訴人卻故意隱匿未告知，一旦發生淹水之情事，將毀損屋內財物，干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住品質，自屬減少房屋通常效用之瑕疵，並減損系爭房屋之價值，以系爭房屋之完工期為86年5月1日，耐用年數為60年，自111年起算尚餘36年需支出保養水管費用，自得請求減少價金即已支付疏通水管費用共新台幣（下同）1萬5200元、疏通水管基金1000元、水管修繕費用13萬5000元及修繕淹水費用37萬1385元。被上訴人於交屋後發現，系爭房屋所在5樓樓層之共有部分遭他人增蓋隔間占用，並由5樓之17住戶李旻達收取租金，經5樓樓層住戶及管委會主任委員曹盛文表示，並行之多年，可見上訴人卻惡意隱匿共有部分遭人占用之瑕疵，當減損系爭房屋之價值及通常效用。是就上開瑕疵，上訴人應負出賣人之瑕疵擔保責任，以「系爭共有佔用部分面積之原購買價金，扣除公共基金之減免金額」計算，請求減少價金3萬5321元，以上合計55萬7906元。被上訴人於109年9月26日即交屋前知悉系爭房屋有淹水瑕疵時，即向上訴人及仲介紀海雲表示欲解除契約，嗣110年2月1日再次出現淹水問題，被上訴人於110年2月4日即向上訴人提出減少價金之請求，是被上訴人之減少價金之請求，並未罹於民法第365條規定6個月之除斥期間，況上訴人係故意隱瞞瑕疵，依同條第2項規定，被上訴人亦不受6個月除斥期間之拘束。爰依民法第359條、不當得利之規定，求為判決，上訴人應給付被上訴人55萬7906元，及自民事變更聲明暨準備（四）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行等情。

二、上訴人則以：

01 (一)依據證人李旻達(即五樓委員)之證述：「五樓管線沒有常
02 常淹水，擔任委員期間只找廠商清理過一次。」、證人李秉
03 融(五樓委員)亦證稱：「大約109年9月底開始有淹水之狀
04 況，淹水頻率109年9月底至110年12月底有三、四次，淹水
05 原因據不同師傅表示是社區管線堵塞，我98年購入到000年0
06 月間都沒有一個月有一次淹水情形，110年11月16日社區召
07 開臨時區權會討論五樓淹水適宜，該次開會討論一戶收取一
08 千元，110年12月11日有請廠商疏通，師傅做完工程後，只
09 有一戶有反應有個別狀況，後來就沒有社區性的淹水。」等
10 語，況上訴人持有房屋期間均未曾發生排水倒灌情形，被上
11 訴人明顯誇大系爭房屋之瑕疵。

12 (二)上訴人會同仲介現場查看，木地板拆開後，只有些許積水不
13 致淹沒全屋，並無證據顯示有被上訴人所主張淹水20公分，
14 上訴人現場查看時幾乎都是乾的，師傅拆開地板重鋪內部也
15 是乾的，實際上通管完、重新鋪設地板後，即未再發生排水
16 倒灌之問題，此後被上訴人入住即禁止上訴人再前往察看，
17 亦不同意由法院前往系爭房屋會勘現狀，無法僅憑被上訴人
18 單方說法即認為排水倒灌致淹水高達20公分。

19 (三)兩造109年11月11日已簽訂系爭保固書，約定從踢腳板上方
20 開始20公分看得到的牆面，如因109年9月26日倒灌水事件而
21 產生出壁癌，並經舉證(委任紀海雲找師傅確認)，賣方需
22 保固1.5年，並非石英地磚、牆面批土油漆、窗框全部都與
23 排水倒灌有關而全面更換，系爭保固書應認兩造就系爭排水
24 倒灌瑕疵已成立私法上和解，被上訴人應只能依兩造約定行
25 使權利，別無再主張減少價金之餘地。退一步言，縱然被
26 上訴人仍得請求減少價金(按：假設語上訴人否認之)，被
27 上訴人請求金額522,585元，亦屬無據：

- 28 1. 被上訴人主張36年分攤清通水管費預計為13.5萬元云云，僅
29 提出110年11月16日5樓臨時區權會議討論有支出15,000元
30 「疏通全區5樓排水枝幹之平面排水管」，且該次15,000元
31 係管委會出6,500元，五樓住戶出1萬元，並無被上訴人所主

張每兩個月5樓24戶住戶固定要花費1萬5000元通水管費用之證據。

2. 被上訴人主張房屋陽台、浴室發生排水倒灌淹水裝潢損壞修繕支出修繕費用云云，惟查，衡情陽台、浴室與客廳、房間、廚房區域都有門檻高度，淹水應不致淹及全屋。無須將原地板石英碑非木作部分，或拆除並重新施作更好之拋光石英磚的，亦無需全屋壁面油漆及修補新作牆批土7萬8,000元，更無須施作木作隔間修補範圍，牆面吸水壁癌剔除粉光，及更換全室踢腳板。僅原有淹水木地板部分損壞，且全新更換應考慮折舊，為何需公共區保護工程施作範圍及理由，況經證人王清吉於審理時證述僅粉刷牆面，並未實際施工，否認該單據之真正。

(四) 依公寓大廈管理條例第10條、第11條，系爭排水倒灌之原因為何，涉及責任歸屬，自始未經鑑定，依上開法文規定應視區分所有權人專有部分所致或共用部分所致分別定其責任，原審已囑託台灣省結構技師公會鑑定僅因被上訴人認為鑑定費用太高而捨棄鑑定，改以私下委託之工程行出具一張估價單即作為其損害賠償之依據實嫌速斷。

(五) 關於共用部分5樓隔間出租部分：查系爭隔間出租行為為建商與第一批購買房屋之人之決議，有證人曹盛文證述在卷，5樓委員證人李旻達及李秉融亦證稱「間隔套房出租是社區蓋好時就存在，買房子的時候就已經是這樣」等語，依據公寓大廈管理條例第24條第1項規定，被上訴人應繼受套房出租之權利義務。系爭套房出租之收益在挹注公共基金，並未減損出賣標的物本身價值，出租收益全體區分權人都同等受惠，被上訴人主張因此受有價值減損之瑕範，應屬誤會。再者，不動產價值昂貴，衡情購買房屋之人都會反覆查看屋況，詢問瞭解大樓管理情形，尤其買賣標的物與出租套房都在5樓至為明顯，被上訴人購買前看屋時極易察覺，又有5樓區域標示平面圖可查，豈能諉稱不知，若被上訴人抗辯不知有隔間出租套房，應屬有重大過失，依據最高法院49年台上

2544號判決先例，被上訴人不能主張瑕疵擔保權利。次按公寓大廈管理條例第3條第1項，法律上所謂「有無分管協議存在」當指多數人共有一物之不動產共有人間之分管協議，與區分所有權之概念尚有不同，上訴人應負之瑕疵擔保責任範圍應僅限於專有部分之權利坪數有無短少瑕疵，依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分之管理係管理負責人或管理委員會之權責，並非各別區分所有權人所能擔保。且系爭隔間套房出租係由全體住戶決議而屬既有之管理事實，所得基金用於社區大樓共用部分，能否謂瑕疵已非無疑。上訴人於標的現況說明書上勾選「無被他人占用」，應指專有部分無被他人無權占用之情形，並無能力擔保「共有部分有無遭人占用」，蓋公寓大樓住戶繁雜，樓梯間或頂樓遭不肖住戶長期占用，或長期堆放雜物，要令各別區分所有權人對買受人負瑕疵擔保責任，與社會通念及經驗法則不符。「無被他人占用」應指被無權占用始構成產權糾紛之瑕疵，系爭出租套房既本於租賃而為占用，能否謂遭他人無權占用之瑕疵亦屬有疑。

(六)惟共用部分之價值減損如何等同專有部分之價值減損，系爭公共基金為社區管理修繕之共益財產，隨時用於修繕支出，每月仍繼續有收益，為流動資產，何以僅將餘額作為被上訴人主張權利瑕疵擔保責任損益相抵，原審一方面認為有出租收益之事實，另一方面又認為隔間出租減損價值，並以基金餘額拿來扣除後作為被上訴人之損害，其依據為何，未見原審說明。又依據最高法院110年度台上字第3191號判決意旨，被上訴人主張上訴人應負瑕疵擔保責任，既經上訴人所否認，被上訴人自應就房屋瑕疵及其損害並兩者間之因果關係，及減少價金之數額負舉證責任，且上訴人於一審一再主張系爭房屋以低於一般行情出賣給被上訴人，減少價金數額應就系爭房屋買受時之價值與當地市場行情比較，被上訴人對審判長諭知陳報鑑定單位，主張由上訴人負舉證責任及負擔鑑定費，容有誤會。

01 三、原審判決為上訴人應給付被上訴人55萬7906元及自111年6月
02 7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並依職權
03 宣告假執行及免為假執行，上訴人不服，提起上訴，並聲
04 明：原判決廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
05 回，被上訴人則為答辯聲明：駁回上訴。

06 四、兩造不爭執之事項（見112年3月21日筆錄，本院卷第111至1
07 14頁）：

08 （一）被上訴人於109年8月30日買受上訴人所有系爭房屋，約定買
09 賣價金960萬元，約定房屋點交日最遲不得逾109年10月23
10 日，簽定如上訴人於原審提出之系爭契約（見原審卷第27-4
11 8頁），系爭契約之不動產標的現況說明書勾選「無滲漏水
12 情形」「共有部分無分管協議」「無他人占用情形」（見本
13 院卷第39-41頁）。

14 （二）兩造於109年11月11日簽立原證7之系爭保固書，有被上訴人
15 於原審提出之系爭保固書為證（見原審卷1第93頁）。

16 （三）被上訴人於109年12月15日、110年2月1日共支出清理水管費
17 用共1萬5200元及111月2月14日分擔支出清通水管基金1000
18 元，有被上訴人於原審提出之原證8之收據為證（見原審卷1
19 第95~97頁），且為上訴人所不爭（見原審卷2第135頁、111
20 年7月11日筆錄），以上合計1萬6200元。

21 （四）系爭房屋之5樓共有部分增蓋隔間占用如原證10、11-1之平
22 面圖、原證11-2之照片所示（見原審卷1第121-129頁、第33
23 7-347頁），且隔間出租套房，於社區大樓蓋好時就已存
24 在，經證人曹盛文證述在卷（見原審卷1第275-278頁、110
25 年12月13日筆錄）

26 五、本件爭點是：被上訴人依據民法第359條、第179條之規定，
27 請求上訴人因淹水及共有部分遭占用之瑕疵，請求淹水部分
28 減少價金52萬2585元（15200+371385+13500+1000），他人
29 占用共有部分減少價金3萬5321元，是否有理由？

30 （一）系爭房屋是否有物之瑕疵？

31 甲、就被上訴人主張淹水部分之瑕疵而言：

01 1. 依據系爭契約所附之不動產標的現況說明書，係記載「現況
02 有無滲漏水或壁癌之情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他
03 戶）」，「委託前6個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌？」，上
04 訴人勾選「否」（見原審卷1第41頁）。準此，不動產標的現
05 況說明說所擔保之瑕疵，為因系爭房屋之水管滲漏水至他
06 戶，或他戶之房屋之水管滲漏至系爭房屋，並因此產生壁癌
07 之情形，顯與上訴人主張因排水不良倒灌而導致淹水之情形
08 不同，合先敘明。

09 2. 被上訴人主張系爭房屋因共用管線設計不良造成系爭房屋有
10 排水倒灌造成淹水之瑕疵云云，並提出被上證1群組對話、
11 原審卷原證17第255、257頁LINE對話紀錄、劉泳詮之證詞為
12 據，然為上訴人所否認，並以證人李旻達、李秉融之證詞為
13 據。經查：

14 (1) 證人曹盛文即系爭社區之財務委員於原審審理時證述：「管
15 委會有一張收據顯示110年3月3日有通過一次水管，位置是
16 在四樓的交證廳上，是五樓水管匯流的位置，此後就沒有再
17 通水管，並不是每個月去通水管，大約半年到一年會去通水
18 管，不只有通五樓，也會去處理三、四、六樓，也會請專業
19 人來保養，至於五樓有沒有淹水不清楚。」等語，參以證人
20 李旻達即系爭社區5樓委員於原審審理時證述：「(法官問：五
21 樓管線是否常常淹水？)偶爾，沒有常常。」(法官問：五樓
22 是否會定期請廠商通水管？)我擔任委員的時候有找廠商清
23 理過一次，之後就沒有問題，所以沒有長期合作。」(法
24 官問：有無看過對話裡房子淹水的照片？)沒有看過。」等語
25 (見原審卷第278頁、110年12月13日筆錄、第309頁、111年
26 2月14日筆錄)，證人即五樓委員李秉融證述：「(法官問：
27 就你所知五樓的管線是否有淹水狀況？)大約從109年9月底
28 開始有淹水的狀況。但現在已經沒有這個狀況。」(法官問：
29 淹水狀況頻率？)就我的印象，109年9月底至110年12月底有
30 三、四次。」(法官問：是否知道淹水原因？)據不同師傅
31 表示，是社區的管線堵塞。」(法官問：淹水區域包含哪幾

01 個地方？個別住戶狀況我無法一一詳述。就我所知，五樓整
02 層連通的，反應有淹水的都是五樓住戶。」「(法官問:在此
03 之前，五樓是否有經常淹水的情形？一個月一次以上？)就
04 我印象，我從98年購入到000年○月間，都沒有一個月有一
05 次的淹水情形。」「(原告訴訟代理人問:110年12月11日進
06 行疏通後，管線裡是否有清出什麼東西？)看不出來有清出
07 什麼，師傅是利用通管線的馬達，將裡面的淤積刮除，並把
08 髒東西沖掉。」「(原告訴訟代理人問:師傅是否有做U型管
09 線的更改？)是。為了讓未來比較好清理，並且減少阻塞」
10 等語（見原審卷1第313-317頁、111年2月14日筆錄），另證
11 人劉泳詮(即清理水管師傅)於原審審理時證述：「(法官問：
12 當天疏通水管的情形如何？)很久都沒有疏通、保養過，裡
13 面都阻塞了，管委會通知我去也現場疏通。但我到現場，實
14 際上疏通出來的東西看不出來，只是推斷應該是些毛髮、廚
15 餘，但出來的都是已經絞碎過後隨著水流出來的。」「(法
16 官問:你跟寶閣麗社區的五樓，是否有固定的合作關係？)該
17 社區偶爾會叫我去通水管，但不是通五樓。」「法官問:包
18 含管委會跟住戶，去寶閣麗社區五樓疏通水管過幾次？)」
19 「(法官問:依照你去疏通五樓水管的狀況，你認為，淹水的
20 原因為何？)水管裡有雜物堵塞，造成不通。」「(法官問：
21 這部分，你是否有辦法判斷，跟當初建築物裡面的水管設
22 計，有沒有關連？)」一個樓層分成套房，大約有三十戶左
23 右，而排水孔都是共用一個兩吋的出口，又都是水平的管
24 線，從四樓上方排出，沒什麼衝擊力，很容易阻塞。」
25 「(法官問:當天去現場施作的時候，管委會或住戶，是否有
26 表示過五樓的淹水狀況頻繁？)有，是一個姓李的總幹事跟
27 我說的。」「(法官問:他是否有說淹水頻率為何？)沒
28 有。」「(法官問:你說姓李的總幹事，是否有說明具體的
29 淹水狀況？)」他是說他們用戶用水排不出去，就會淹到地
30 板。」「(原告訴訟代理人:如果當初管線的設計，有一點斜
31 度，是否就不會造成阻塞？)」對。但一個樓層有三十幾個

01 住戶共用，水管的長度要很長，斜度很難抓，因為建築沒有
02 辦法承擔斜度。」「(原告訴訟代理人L那如果排水的孔多一
03 點，不集中在一個，是否會改善?)對，這就是靠分流，但
04 工程也是很浩大。但管委會目前的計畫，就是叫我定期去保
05 養，因為上次我施作完以後，管委會有表示就沒有繼續淹
06 水，目前還沒敲定下一次的保養日。」「(原告訴訟代理
07 人:所以從110年12月至111年3月是否固定要通一次?)對，
08 目前作法是這樣。」「(原告訴訟代理人:方才提示的李秉融
09 有說，堵塞原因是寵物毛髮，是哪裡看到的?)並沒有實際
10 看到寵物毛髮，只是因為住戶間很多人養寵物，所以這樣推
11 斷。」「(原告訴訟代理人問:110年12月時，有施作U型存水
12 彎，是否如此?)我是把U型管拿掉，作成直的。目的就是加
13 強水流得衝擊力。」包含本次，我總共去通過三次」等語
14 (見原審卷2第13-18頁、111年4月28日筆錄)，準此，依據
15 上開證人證述，參互以觀，系爭社區並無經常發生淹水或一
16 個月淹水一次之狀況，而證人劉泳詮於111年4月28日言詞辯
17 論期日亦證述:僅前往3次清水管等情，從而，系爭房屋係因
18 長期未清理或保養水管導致排水倒灌而淹水，難以認定有經
19 常性淹水之狀況，從而，被上訴人主張系爭房屋每一個月發
20 生一次排水管倒灌所產生之淹水，導致系爭房屋無法居住之
21 情形，顯與事實不符。

- 22 (2)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
23 事訴訟法第277條定有明文。準此，被上訴人主張系爭房屋
24 有公共管線設計不良導致淹水之瑕疵，自應由被上訴人就其
25 有利於己之事實負舉證責任。被上訴人前開主張，於原審提
26 出之原審卷1第257-259頁line對話紀錄及原審卷1第319-327
27 頁之開會紀錄、公告及收據、原審卷1第357-377頁之line對
28 話紀錄、原審卷2第67-77頁之line對話紀錄；證人劉泳詮之
29 證詞為證。然為上訴人所否認，並提出原審卷1第291頁之前
30 房客之對話紀錄為憑，然查，上開line對話內容均為屋主間
31 或住戶間之推論，況劉泳詮僅為施工之水電師傅，並未陳述

01 系爭房屋係因管線設計不良而導致淹水，而上訴人之前房客
02 亦陳述並無發生居住期間因排水倒灌所產生之淹水狀況等情
03 （見原審卷1第291頁），準此，系爭房屋是否如被上訴人主
04 張有管線設計不良等物之瑕疵，需經具有公信力之鑑定單位
05 鑑定，始作為有利於被上訴人之判斷，然被上訴人並未鑑
06 定，自未就其有利於己之事實舉證證明之，自難為有利於被
07 上訴人之認定。被上訴人主張由上訴人就淹水瑕疵並非共用
08 管線設計不良所導致之事實負舉證責任云云，自有誤會。

09 (3)系爭房屋所在之樓層原為一商場，經建商改建後變成一層24
10 戶之一般事務所，有原審卷1第285頁之建築物概要表明細可
11 按。因此，系爭房屋同一樓層之居住人數眾多，有可能因使
12 用方式不符合正常使用方式，或未定期清理水管，或未定期
13 保養水管，造成長期多人使用管線而導致排水管線排水阻塞
14 倒灌，此由證人李秉融證述「將裡面淤積刮除，並將髒東西
15 清掉」，劉泳詮證述「應該是些毛髮、廚餘」等語，（見原
16 審卷1第315頁、原審卷2第13頁），如因毛髮或其他雜物造
17 成排水阻塞倒灌之淹水，難以認定為系爭房屋之瑕疵。

18 (4)上訴人請求本院前往系爭房屋現場勘驗，經被上訴人系爭房
19 屋仍有租客為由而未前往勘驗，經被上訴人具狀陳明（見本
20 院卷第265頁），嗣經被上訴人提出系爭房屋之現場照片如
21 本院卷第285-308頁所示，並無法證明系爭房屋仍有淹水之
22 狀況。況經證人王清吉即製作原審卷1第141頁預算建議書之
23 廠商於本院審理時證述：僅製作壁面油漆，並未施作其他工
24 程項目，原審卷2第129頁之面額37萬1385元發票已作廢等語
25 （見本院卷第129-135頁、112年5月16日筆錄），足見，被
26 上訴人主張系爭房屋是否因排水倒灌而淹水導致須支出37萬
27 1385元之修繕費云云，自有疑問。

28 (5)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
29 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
30 權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責
31 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或

01 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
02 從其規定，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改
03 良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共
04 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。
05 公寓大廈管理條例第10條、第11條定有明文，被上訴人主張
06 系爭房屋之公共管線設計不當，或因公共管線所造成之淹水
07 所為之修繕或管理，自可歸責於公共基金或區分所有權人，
08 而非可歸責專有部分的區分所有權人。況被上訴人提出之公
09 告顯示因系爭房屋之公共管線之改良，係由管理委員會出
10 資6500元等情，足以認定系爭房屋所在之公共管線之管理，
11 並非可歸責上訴人，被上訴人自不得認定為物之瑕疵而請求
12 減少價金，至為明確。

13 乙、就系爭房屋約定共有部分是否遭他人占用而言：

- 14 1. 被上訴人主張系爭房屋之5樓共有部分增蓋隔間占用如原證1
15 0、11-1之平面圖、原證11-2之照片所示（見原審卷1第121-
16 129頁、第337-347頁），且隔間出租套房，於社區大樓蓋好
17 時就已存在，經證人曹盛文、李旻達證述在卷（見原審卷1
18 第275-278頁、110年12月13日筆錄、第309頁、111年2月14
19 日筆錄），且為上訴人所不爭，合先敘明。
- 20 2. 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員
21 會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守
22 原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，
23 公寓大廈管理條例第24條第1項定有明文。又公寓大廈等集
24 合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分
25 或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認
26 共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有
27 共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三
28 人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常
29 即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98
30 年度台上字第633號判決意旨參照），準此，系爭房屋所在
31 共有部分業經隔間出租作為支付管理費之用，為建商與第一

01 批購買系爭房屋之分管協議，經證人李秉融、曹聖文證述明
02 確（見原審卷1第277頁、第314頁），並經上訴人於原審提
03 出原審卷2第293頁之line對話為證，揆之前開說明，被上訴
04 人自應受分管協議之拘束。

05 3. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
06 人或管理委員會為之。公寓大廈管理條例第10條第2項前段
07 定有明文。準此，公寓大廈之共用部分，應由管理委員會管
08 理之，並非由個別區分所有權人管理，亦非個別區分所有權
09 人所得置喙，系爭房屋所在之共用部分，經區分所有權人決
10 議將之隔間套房出租，並將租金使用於所有區分所有權人，
11 況系爭房屋之共用部分，係經全體區分所有權人決議將出
12 租，收取租金，並非遭他人無權占用，自非物之瑕疵，被上
13 訴人之主張，自有誤會。

14 4. 依據系爭契約所附之不動產標的現況說明書，係記載「共用
15 部分是否有分管協議?」、「是否有被他人占用情形?」，上
16 訴人均勾選「否」，是否有約定專用，約定共用部分（例
17 如：露臺、或頂樓經約定為特定人使用等，若是，請提供相
18 關文件），上訴人勾選「是」（見原審卷1第39頁），準
19 此，不動產標的現況說明書所擔保之內容，應指系爭房屋之
20 共用部分是否有分管協議及系爭房屋是否有他人占用之情
21 形，而共用部分已有特約約定由五樓區分所有權人出租後之
22 租金並作為管理費使用等情，並非上訴人所得置喙，已如前
23 述，則系爭契約所指共有部分之分管協議係指共有人對於可
24 得管理處分之共用部分，始有分管協議之約定，但本件大樓
25 之共用部分並非上訴人所得管理處分或使用，並不符合是否
26 共有物之分管協議之要件，從而，自難認定為物之瑕疵。

27 5. 系爭房屋之共用部分，業經區分所有權人決議出租使用並以
28 租金作為管理費使用，被上訴人已受有減少管理費支出之利
29 益，被上訴人主張共用部分之出租導致減少系爭房屋之價值
30 等事實，並未舉證以實其說，況系爭房屋所登記之共用部分
31 之面積，並未因出租而減少，上訴人以減少共用面積做為減

少價金之依據，並扣除收受之管理費利益之計算方式，顯無理由。

6. 至於減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之『應有價值』比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算。而民法第三百六十條之損害賠償請求權，關於物之損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非『原來狀態』，而係『應有狀態』，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。」（最高法院101年度台上字第1916號判決意旨參照），被上訴人主張因系爭房屋之共用部分遭五樓管理委員會出租使用，導致價值減損等情，並未經由鑑定機關鑑定，舉證以實其說，自難認定系爭房屋因占用部分出租而受有損害，自難認定有何物之瑕疵可言。

(二)被上訴人依據民法第359條、第179條之規定，請求上訴人因淹水及共有部分遭占用之瑕疵，請求淹水部分減少價金52萬2585元（15200+371385+13500+1000），他人占用共有部分減少價金3萬5321元，是否有理由？

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第354條、第359條前段分別定有明文。而買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，則出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照）。

查被上訴人於系爭房屋交屋後因發現系爭房屋有排水倒灌導致淹水及共用部分遭他人占用之瑕疵，請求上訴人減少價金云云，然查，系爭房屋並無被上訴人主張物之瑕疵，已如前述，則被上訴人請求減少價金，並依據不當得利之規定，請求上訴人給付55萬7906元，並無理由，應予駁回。

六、被上訴人依據民法第359條、第179條之規定，請求上訴人給付被上訴人55萬7906元及自民事變更聲明暨準備（四）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命上訴人給付並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第463條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第三庭 審判長法官 賴彥魁

法官 吳幸娥

法官 徐玉玲

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

書記官 王思穎