臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第237號

上　訴　人　潘雪珍

000000000000000000

訴訟代理人　郭怡均律師（法扶律師）

被上訴人　　凱撒生活園邸管理委員會

000000000000000000

法定代理人　鄧智

訴訟代理人　陳昭全律師

複代理人　　陳葛耘律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國114年3月27日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2728號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項部分，及訴訟費用之裁判（除減縮及確定部分外），均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣16萬4967元，及自民國112年11月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用（除減縮及確定部分外）由被上訴人負擔新臺幣25萬9000元，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之同意，不得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。查上訴人於原審主張其於民國000年00月25日向原審被告○○○購買門牌號碼○○市○○區○○路0段0○00號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落基地（合稱系爭房地），系爭房屋交屋後，因發現系爭房屋之主臥室窗戶上方天花板及牆面有壁癌現象（下稱系爭

瑕疵），經鑑定系爭瑕疵形成原因之一為系爭房屋外牆多處馬賽克剝落及裂縫，致外牆含水進而造成室內牆面壁癌，被上訴人為系爭房屋所在凱撒生活園邸社區（下稱系爭社區）之管理委員會，有負責修繕、管理及維護社區共用部分之責任，卻疏於維護、修繕社區大樓外牆，致上訴人受有損害，爰依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人應給付新臺幣（下同）24萬9052元本息【另請求○○○、○○○、○○不動產經紀有限公司（下稱○○公司，上3人並合稱○○○等3人）不真正連帶給付部分，經上訴人與○○○等3人於本院成立調解】；嗣於本院審理時，則主張依民法第184條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定為請求權基礎（見本院卷第73、336頁），並更正聲明請求被上訴人應給付16萬4967元本息（見本院卷第311頁），核上訴人所為請求權基礎之追加，係與原訴之基礎事實同一；並減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於000年00月25日與○○○簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價738萬元購買系爭房地，並已完成過戶點交。嗣伊於000年05月30日發現系爭房屋有系爭瑕疵，經社團法人○○市土木技師公會（下稱鑑定機關）鑑定系爭瑕疵形成原因之一為系爭房屋外牆多處馬賽克剝落及裂縫，致外牆含水進而造成室內牆面壁癌，被上訴人為系爭社區之管理委員會，有負責修繕、管理及維護社區共用部分之責任，卻疏於維護、修繕社區大樓外牆，致伊受有損害。爰依民法第184條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求判命被上訴人給付伊16萬4967元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決【原審判決○○○給付上訴人3萬7638元本息，駁回上訴人其餘之訴，並為准、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴，並為訴之減縮如上；其餘非在本院審理範圍部分，不予贅述】。並上訴聲明：㈠原判決駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡上開

廢棄部分，被上訴人應給付上訴人16萬4967元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭房屋位在系爭社區大樓第8層，所在位置甚高，無從以肉眼觀察到系爭房屋外牆馬賽克剝落、裂縫等情事，倘非住戶反應系爭房屋外牆外觀存有裂縫等情，伊無從得知，伊在鑑定報告完成前，無從知悉系爭瑕疵原因是否可歸責於伊，伊在鑑定報告完成後，也主動提出由伊修繕系爭房屋外牆，卻遭上訴人拒絕，另系爭社區於000年0月15日區分所有權人會議（下稱區權會）決議通過社區大樓外牆進行全面性修復與拉皮作業，已與承包廠商簽立契約，並搭設鷹架施工，伊並無疏於維護、修繕大樓外牆之過失，倘上訴人須優先協助改善系爭瑕疵，伊可請廠商先至系爭房屋以高壓灌注止水之方式止漏。伊對於鑑定報告鑑定之修補費用部分，無意見，但系爭房屋滲漏水部分既可修復根治，自無造成交易價值減損之虞，該鑑定報告卻推估系爭房屋於修復滲漏水後，仍造成交易價值減損，該部分鑑定自非可採等語，茲為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造就本件為爭點整理如下：（本院卷第150至151、336頁）

㈠、不爭執事項：

１、上訴人與○○○於000年00月25日簽立系爭買賣契約，約定由上訴人以總價738萬元，向○○○購買系爭房地。系爭買賣契約由○○公司居間仲介，並向買賣雙方收取仲介報酬。

２、系爭房地於000年0月5日移轉所有權登記予上訴人，○○○並於同年月7日將系爭房地點交予上訴人。

３、○○○於系爭契約之現況說明書之「現況是否有滲漏水」欄，勾選「否」。

４、系爭契約第17條特別約定第2項記載：「本出售標的賣方裝修裝潢部分，於交屋日起負6個月瑕疵擔保之責，未整修部分，依現況點交，賣方不負瑕疵擔保之責」。

５、○○○為系爭房屋樓上（9樓）所有權人，與系爭房屋為同

棟大樓之上下樓層。

6、被上訴人於00年00月19日經公寓大廈管理條例所定主管機關准予備查。

7、上訴人於000年0月27日寄發○○○○○郵局第000000號存證信函通知○○○及○○公司其於000年0月30日發現主臥室窗戶四周圍及上方天花板因滲水產生壁癌，窗戶外露台以水泥封起來等情。

8、原審卷第193頁，為上訴人（標示代號A）、○○○之代理人○○○（標示代號B）、○○公司人員○○○（標示代號C）、代書○○○（標示代號D)間之對話。

9、系爭房屋之滲漏水原因經原審送請鑑定機關鑑定，其各項修補費用、責任方及減損金額等詳如原判決附表所示。

㈡、爭點：

上訴人依民法第184條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被上訴人給付16萬4967元本息，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、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。復按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；管理委員會，指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，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；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；管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。為公寓大廈管理條例第3條第4、9款、第10條第2項前段、第36條第2款所明定。查：

1、本件經原審囑託鑑定機關鑑定，發現系爭房屋主臥室窗戶上

方樑、天花板、窗簾盒、窗戶旁、窗台下牆面確實有壁癌情形，而關於造成窗戶旁牆面之壁癌，並研判其中關於主臥室窗戶旁牆面部分，係因外牆多處馬賽克剝落及裂縫處，而可能致使外牆含水進而造成室內牆面壁癌等情，有鑑定報告（外放）足參（見第7至8頁）；再參諸系爭社區管理委員會定期會議紀錄，亦有關於社區外牆剝落、外牆磁磚脫落、大樓住戶外牆滲漏水問題之討論；另於000年9月份定期會議紀錄並記載：8E2（即系爭房屋）外牆滲水討論案，說明：住戶反映裝修期間發現靠近外牆牆面有水痕等語（見本院卷第101至129頁、189頁），亦與鑑定報告結論大致相符。足見上訴人主張系爭房屋外牆因馬賽克磁磚剝落及裂縫而造成系爭房屋滲漏水，致主臥室窗戶旁牆面形成壁癌等情，堪信屬實。

２、又系爭社區大樓外牆屬共用部分，依前揭公寓大廈管理條例之規定，管理委員會即被上訴人負有管理、修繕、維護等義務，而依被上訴人上開000年9月份定期會議紀錄，被上訴人業經住戶反映外牆可能有滲漏水之情形，惟被上訴人均未提出其後續有針對系爭房屋進行檢查或修繕之證明，而至本件鑑定機關鑑定後，乃至言詞辯論終結前，均未就外牆馬賽克磁磚剝落及裂縫導致系爭房屋滲漏水之情況進行修繕，亦為被上訴人所不爭執（見本院卷第336頁），堪認被上訴人就共用部分之管理、維護應有過失，並造成上訴人系爭房屋受有損害，則上訴人依據民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被上訴人負損害賠償責任，自屬有據。又被上訴人並未同意依鑑定機關建議之修繕方法為上訴人修繕，或針對上開滲漏水情形向上訴人提出具體修繕計畫，徒言辯稱上訴人拒絕其修繕，上訴人不得請求損害賠償云云，自無可採。

㈡、復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。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第21

3條第1、3項定有明文。又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110年度台上字第2857號判決意旨參照）。

查：

1、關於被上訴人所致系爭房屋滲漏水部分之修復，鑑定機關針對滲漏水之原因及情形，建議以「外牆防水彈性漆塗佈」、「內牆止漏灌注（對應外牆裂縫處）」方式修復，所需修復費用為8萬9250元、1萬8900元，共10萬8150元（見鑑定報告第8至11頁），尚屬合理可採，兩造就金額部分亦不爭執（見不爭執事項９）。被上訴人雖辯稱其已與訴外人○○工程有限公司簽立工程契約書（下稱系爭工程合約）進行修繕，上訴人不得再請求云云。惟觀之被上訴人提出之系爭工程合約（訂約日期標註114年10月，立契約人簽名欄空白），為系爭社區大樓之外牆拉皮更新工程，施作內容為外牆泥作、防水、油漆等工程（見本院卷第341至358頁），核與鑑定機關針對系爭房屋滲漏水之具體狀況所建議之修復工項不同，已無從認系爭工程合約之施作確係回復系爭房屋應有狀態之方法。況且，迄本件言詞辯論終結前，被上訴人尚未就系爭房屋上述滲漏水情形進行修繕，則上訴人依上開規定，請求被上訴人給付修繕費用10萬8150元，即屬有據。

2、另關於上訴人請求系爭房地因上述滲漏水所致交易價值減損部分，鑑定機關先依比較法及收益法評估系爭房地於正常屋況之價格，再採用成本法、評點法評估系爭房地因系爭瑕疵所致價值減損之情形，鑑定機關考量系爭房屋因漏水所造成無法出租期間之機會成本（即租金損失）、利息損失；因漏水等所形成使用之不便利性、居住使用心理層面之不適性、造成不具備市場競爭力、修復後再次發生漏水造成額外增加

維修費用之可能性；並決定系爭瑕疵影響價格減損因素對購買者意願程度之評定率，推算系爭房地因系爭瑕疵存在結果造成價值減損之金額為24萬9052元，而依被上訴人造成系爭房屋滲漏水之比例計算，認應分擔減損金額為5萬6817元【4萬6887元+9930元=5萬6817元】（參鑑定報告第11頁）。被上訴人雖抗辯，系爭房屋修繕後，應無交易價值之減損，上訴人應不得請求云云。然而，依據鑑定報告所載，可知房屋滲漏水狀況縱經修繕後，仍可能造成交易價值減損，況且，於本件言詞辯論終結前，系爭房屋上開滲漏水狀況尚未修繕，系爭房屋交易價值減損之情形仍然存在，是被上訴人此部分抗辯，亦無可採。

3、基上，本件上訴人請求被上訴人賠償之金額應為16萬4967元【計算式：10萬8150元+5萬6817元=16萬4967元】。

五、綜上所述，上訴人依據民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被上訴人給付16萬4967元，及自起訴狀繕本送達翌日（上訴人於原審已減縮利息起算日自送達最後一位原審被告即○○公司之翌日，見原審卷第144、185、202頁）即000年00月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審判決上訴人此部分敗訴，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原判決此部分，並改判如主文第二項所示。又本判決所命給付部分，金額未逾150萬元，無假執行宣告之必要，原審駁回此部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，仍予維持。

六、末查，本件訴訟費用為第一審裁判費5510元、第二審裁判費5175元、初勘費用5000元、鑑定費用44萬5000元，共計46萬685元，據上訴人陳報在卷，被上訴人亦無意見（見本院卷第331、337頁）。則本件考量上訴人與○○○等3人於114年8月14日成立調解，並同意○○○、○○○負擔本件訴訟費用為3萬6000元、3萬元（見本院卷第247至248頁），及上訴人於一審起訴後減縮聲明請求，及本件兩造勝敗情形，爰諭

知第一、二審訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

民事第九庭　　審判長法　官　吳崇道

法　官　林孟和

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日