臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1044號

上　訴　人　綠水建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　施定宏

訴訟代理人　周威良律師

　　蔡政憲律師

被上訴人　　大北大社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林天門

被上訴人　　姚高德

上二人共同

訴訟代理人　王嘉斌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年7月25日臺灣新北地方法院107年度訴字第2831號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，民事訴訟法第446條第1項定有明文。本件上訴人於原審係依民法第184條第1項前段、後段及第188條規定，請求被上訴人連帶賠償其損害（見原審卷第257頁）。嗣於本院追加民法第184條第2項之規定為請求，經被上訴人表示同意（見本院卷第151頁），應予准許。另上訴人於本院陳明不再主張依民法第184條第1項前段為請求（見本院卷第134頁），合先敘明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊為大北大社區集合住宅（下稱大北大社區）

起造人，興建完工後召開區分所有權人會議，選任管理委員，成立管理委員會即被上訴人大北大社區管理委員會（下稱大北大社區管委會）。大北大社區管委會原訂有大北大社區代銷及仲介帶看屋管理辦法（下稱帶看屋管理辦法），規定房屋仲介人員於例假日帶看銷售房屋須事先經管委員書面同意，惟伊於民國107年4月30日與大北大社區管委會召開協調會（下稱系爭協調會）達成協議（下稱系爭協議），大北大社區管委會同意將上揭例假日帶看屋規定改採報備制，惟被上訴人即大北大社區管委會主委姚高德（下稱姚高德）於107年9月15日、9月16日、9月29日、9月30日及同年10月6日、10月7日、10月10日、10月13日、10月14日等9天例假日（下稱系爭9天例假日）未依系爭協議讓伊帶看屋，致受有損害，爰依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項之規定，求為命被上訴人連帶給付新臺幣（下同）60萬3,858元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴），並為訴之追加。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人60萬3,858元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：大北大社區管委會於系爭協議同意放寬讓上訴人帶看屋改採報備制，係以上訴人履行系爭協議所定義務為前提，惟上訴人未履行系爭協議第一條㈢防火門及㈣緊急發電機部分之義務，伊多次發函催促上訴人履行未果，遂於107年9月14日起拒絕履行系爭協議，並主張同時履行抗辯，回復夜間及例假日帶看採同意制。且上訴人未舉證證明受有何損害等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、查，上訴人主張：伊為大北大社區起造人。大北大社區管委會原訂有帶看屋管理辦法，嗣於107年4月30日與伊達成系爭協議，同意例假日放寬讓上訴人帶看屋改採報備制。大北大社區主委姚高德於系爭9天例假日不同意上訴人帶看屋等

情，有系爭協議在卷足稽（見原審卷第99頁至第101頁），且為兩造所不爭執，堪信真實。

四、上訴人主張：姚高德於系爭9天例假日未依爭協議放寬讓上訴人帶看屋，致伊受有60萬3,858元之損害，被上訴人應負連帶賠償責任云云，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠證人即系爭協調會主持人賀世中證稱：大北大社區管委會因與上訴人進行公設點交發生爭議，乃向新北市政府工務局申請介入。當時大北大社區因為公設點交與修繕不順利，所以管委會把帶看屋當作制衡工具。當初大北大社區阻擋上訴人帶看屋是因為社區泳池漏水、鍋爐不亮、外牆掉漆、電線未包皮、電梯維修、垃圾間風管等幾百項爭議。伊為協助兩造調解召開系爭協調會。因為防火門內裝填充材因化學物品造成鏽蝕，上訴人願意改。當天雖達成系爭協議，但後續仍有履行問題等語（見原審卷第238-242頁），可知上訴人、大北大社區管委會因上開公設問題召開系爭協調會，雙方在系爭協調會互相讓步而成立系爭協議，系爭協議具有和解之性質，雙方各負履行義務，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第152、262頁）。

㈡審諸系爭協議第一條第㈢、㈣項約定：「防火門部分1.綠水建設（即上訴人）表示原商檢局所召開之協調會，所承諾品質抽檢方式，包商宜賢表示生產線將全面停擺，非常規品管程序，無法配合。2.綠水建設提出替代品管方案，採製程抽驗三次，由技師陪同，技師費用由綠水建設負責，若發生不合格則增加兩次抽驗，此外社區自行增加次數者費用由社區自行負擔。3.進場改善時程表，綠水建設於107年5月4日前提送工務局與大北大社區。4.後方不銹鋼門128扇，採10%抽驗，（13扇）檢查鏽蝕情況。防火門品管所有文件要依規定檢送工務局備查」、「緊急發電機部分，綠水建設於107年5月31日提出改善方案，保固1年」；第三條約定：「廠商（帶看）需求，雙方同意變更如下：1.開放時段相同，改採

報備制。2.收費部分，同仁免收7人（名冊3日內提出），客人部分不變」，顯見上訴人及大北大社區管委會就系爭協議各有應負履行義務，此為兩造所不爭執。又帶看屋管理辦法第參條第一項第2款原規定「例假日及夜間17：00～20：00：需事先經管理委員會書面同意者，方得帶看屋」；參以賀世中上開證詞，相互勾稽，堪認被上訴人同意例假日放寬帶看屋管理辦法之限制，改採報備制之方式，係以上訴人履行系爭協議第一條第㈢、㈣項所定義務為前提。上訴人辯稱：兩造應各自履行義務，兩造義務各自獨立，被上訴人不得以伊未履行而拒絕履行其義務云云，核無足採。

㈢再查，上訴人於系爭協議成立後，未如期履行其義務，被上訴人乃於107年8月3日、8月29日、9月14日、12月4日委請律師發函要求改善，此有律師函暨回證在卷足憑（見原審卷第103-135頁），上訴人亦不爭執系爭協議第一條第㈢項所定義務迄於本件爭執後始履行完畢（見本院卷第263頁），則姚高德以上訴人未履行系爭協議義務為由，而於系爭9天例假日依原帶看屋管理辦法辦理（即上訴人帶看屋需事先經管理委員會書面同意），拒絕放寬採報備制讓上訴人帶看屋，難認係故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人。則上訴人主張姚高德應負民法第184條第1項後段之賠償責任云云，為無足採。

㈣上訴人又主張：姚高德於系爭9天例假日不同意上訴人帶看屋，違反公寓大廈管理條例第3條第2款、12款、第4條規定，核屬違反保護他人之法律，應依民法第184條第2項負賠償責任云云（見本院卷第244頁）。惟按公寓大廈管理條例第1條第1項規定：「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例」，可知公寓大廈管理條例係針對該公寓大廈之管理維護而制訂，已難謂係以保護區分所有權人為目的之法律。況公寓大廈管理條例第3條第2款、12款係針對專有名詞為定義，並無保護個人法益之內涵可言。至公寓大廈管理條例第4條雖就區分所有權人專有部分設有排他性之

規定，惟姚高德於系爭9天例假日依帶看屋管理辦法第參條第一項第2款規定拒絕上訴人銷售人員攜同不特定之非住戶人員進入社區，並非針對上訴人（區分所有權人）使用專有部分為限制，難謂有違反公寓大廈管理條例第4條規定情事。況帶看屋管理辦法乃大北大社區第一屆區分所有權人會議依公寓大廈管理條例規定決議通過，並經大北大社區管委會公告施行多年（見原審卷第75頁）。上訴人因姚高德執行上開帶看屋管理辦法，主張其違反公寓大廈管理條例第3條第2款、12款、第4條規定云云，洵無足採。

㈤綜上，姚高德並未違反民法第184條第1項後段、第2項之規定，不負侵權行為損害賠償責任，既如前述，則上訴人主張應負民法第188條連帶賠償責任，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第188條第1項之規定，請求被上訴人連帶給付60萬3,858元及法定遲延利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第184條第2項規定為請求部分，亦為無理由，應併予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　楊雅清

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　林桂玉