臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1345號

上　訴　人　華美航運股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭雲慶

訴訟代理人　朱文德

被 上 訴人　時代通商廣場大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　紀春錦

訴訟代理人　蕭玉杉律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國109年8月28日臺灣臺北地方法院108年度訴字第5617號第一審判決提起上訴，本院於110年4月27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之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣捌萬叁仟壹佰壹拾陸元，及自民國一百零八年十一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為林明津，嗣變更為紀春錦，有臺北市政府都市發展局民國109年11月25日就被上訴人報備改選紀春錦為主任委員一案准予備查之函文可考（見本院卷第93、95頁），並具狀聲明承受訴訟（見本院卷第89、91頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為臺北市○○區○○○路0段000號時代通商廣場大樓（下稱系爭大樓）13樓之2房屋（系爭房屋）區分

所有權人，於102年6月10日起至103年6月9日止，將系爭房屋出租給崇能科技事業股份有限公司（下稱崇能公司），崇能公司於租期屆滿後拒絕交還系爭房屋，經伊提起訴訟，臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）臺北簡易庭以103年度北簡字第9443號判決崇能公司應將系爭房屋交還伊，惟訴外人即崇能公司負責人鄭秉紳不知去向致無法及時交還。嗣伊於104年4月7日徵得鄭秉紳同意，由其派人開鎖後，伊之管理部經理朱文德會同被上訴人之總幹事許智淵、助理陳毓婷入內查看屋況，發現外牆、玻璃窗框漏水滲進室內，造成室內地毯等裝潢毀損，而外牆、玻璃窗框屬全體區分所有權人共有，應由被上訴人負責維護與修繕，朱文德乃就外牆、玻璃窗框漏水部分當場告知許智淵要求修繕，然被上訴人並無任何動作，伊遂自行僱請貴豪室內裝修有限公司（下稱貴豪公司）進行室內裝潢及受損部分修繕，貴豪公司承辦人黃盈鳳設計師於裝潢期間，亦有將上開漏水情形再度告知許智淵，又全部修繕費用經伊與貴豪公司議價後實際支付新臺幣（下同）為25萬元（含稅，以下未標示「未稅」者同），伊僅就其中項目7至14關於外牆漏水滲進室內之修復部分，按受損比例請求8萬3,116元等情，爰依民法第184條1項前段、第197條第2項、第179條規定，求為命被上訴人給付上訴人8萬3,116元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（上訴人於原審係請求被上訴人給付室內修繕費8萬3,116元及系爭房屋於修繕期間不能出租之相當於租金損失97萬2,000元，共計105萬5,116元本息，原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上訴人僅就其中室內修繕費8萬3,116元本息部分提起一部上訴；其餘相當於租金損失97萬2,000元本息部分，則未聲明不服，此部分業已確定，不在本院審理範圍）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人8萬3,116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。

二、被上訴人則以：伊管理系爭大樓共用部分即「大樓所屬外牆磁磚及其接縫面防水、伸縮縫、窗框及氣窗孔外部矽膠更新」等（下稱系爭共用部分）維護及修繕義務，曾於99年12月15日，與訴外人笠盟實業有限公司（下稱笠盟公司）簽訂承攬工程合約書，將系爭共用部分之修繕更新等工程事項（下稱系爭工程），以140萬元交由笠盟公司承攬。嗣笠盟公司承攬施作系爭工程，經伊驗收合格後，於100年5月5日出具「保固書」，是伊對於系爭共同部分之管理、維護、修繕已盡完全之責，系爭房屋之外牆、玻璃窗框亦無漏水，自無上訴人所述全係因伊未能作好系爭共用部分之外牆、玻璃窗框維護才造成系爭房屋漏水之情事。又伊未曾受上訴人通知關於系爭大樓外牆、玻璃窗框漏水滲進系爭房屋而需僱工修繕乙事等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第67、68頁）

㈠上訴人自76年10月6日起迄今，為系爭大樓內系爭房屋之區分所有權人。

㈡林明津分別於104年5月至104年11月、108年10月25日至109年8月28日有擔任被上訴人管理委員會主任委員。

㈢系爭大樓附屬物、外牆、玻璃窗及其框架依被上訴人規約第8條第3款規定，為全體區分所有權人所共有並共同使用（即屬公設部分）。

㈣系爭大樓公用部分之管理、維護、修繕，由管理委員會（即被上訴人）處理，其費用由全體區分所有權人或住戶，按區分所有權比例分擔，此為被上訴人規約第15條第3款所明定。

㈤上訴人於104年5月間曾委請貴豪公司裝修系爭房屋，系爭房屋自104年5月15日起迄同年11月20日間並未出租他人。

㈥上訴人於104年11月20日將系爭房屋出租並交付給益向公司，自105年1月1日起每月租金162,000元。

㈦被上訴人就系爭共用部分即「大樓所屬外牆磁磚及其接縫面防水、伸縮縫、窗框及氣窗孔外部矽膠更新」等維護及修繕

義務工程於99年12月15日交由笠盟公司承攬。嗣笠盟公司施作完成並驗收合格後，於100年5月5日出具「保固書」，保固施作項目自100年5月起5年內之材料及品質。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被上訴人是否疏於維護及修繕系爭大樓外牆、玻璃窗框，導致系爭房屋滲水，造成上訴人室內裝潢受損？

1.上訴人主張被上訴人疏於維護及修繕系爭大樓外牆、玻璃窗框，導致系爭房屋滲水，造成其所有系爭房屋室內裝潢受損，乃聘請貴豪公司修復乙情，業據提出系爭房屋於整修前牆壁、地板有水漬之照片及上訴人於104年4月7日會同當時總幹事與助理查看系爭房屋之照片、貴豪公司承作系爭房屋裝潢整修之請款申請書、統一發票及報價單為證（見原法院109年度司北調字第1688號卷，下稱調字卷，第30至33頁，及原審卷第87至91、193、195頁），且參諸證人即當時於貴豪公司擔任設計師之黃盈鳳於本院具結證稱：上訴人於104年6月間將系爭房屋裝潢裝修工程發包給貴豪公司，伊是貴豪公司之承辦人，伊當時到系爭房屋看見窗台與地毯都有漏水的痕跡，木作窗台已經有翹曲的現象，漏水延伸到牆壁、地面，漏水原因為系爭大樓是玻璃帷幕，防水材可能年久，已經變質，所以系爭大樓外牆應該有漏水，因為外牆是用玻璃與窗框組合而成的，就是玻璃帷幕，窗框漏水與外牆漏水是一樣的，貴豪公司是施作室內牆部分，而室內牆滲水是因外牆漏水造成的等語（見本院卷第102至104、106頁），是據上所陳，足認系爭房屋之窗台、牆壁、地面於104年4至6月間確實有發生漏水情事，且漏水原因係因系爭大樓外牆漏水所造成，被上訴人辯稱證人黃盈鳳所證為推測之詞云云，即屬無稽。

2.被上訴人雖辯稱上訴人將系爭房屋出租予崇能公司期間，承租人迄遷出系爭房屋前均未曾反應有外牆、窗框漏水情事，可證系爭房屋並無應由其負責修復之漏水情形等語。經查，上訴人主張其與崇能公司間就系爭房屋之租賃契約期間至10

3年6月9日止，崇能公司於租期屆滿後拒絕交還系爭房屋，經其提起訴訟，臺北地院臺北簡易庭於103年12月1日以103年度北簡字第9443號判決崇能公司應遷讓返還系爭房屋，惟崇能公司負責人鄭秉紳不知去向致無法及時交還，其乃聲請臺北地院民事執行處強制執行，於104年5月15日始點交系爭房屋等情，業據提出臺北地院臺北簡易庭103年度北簡字第9443號判決、臺北地院104年4月7日北院木103司執福字第148555號執行命令為憑（見調字卷第23至29頁），堪信為真正，是崇能公司於103年6月9日起已無權繼續占有使用系爭房屋，且於103年12月1日經法院判決應遷讓返還系爭房屋予上訴人，則衡情崇能公司自不會關心系爭房屋有無漏水，亦不會向被上訴人反應系爭房屋有漏水情事，故縱使崇能公司於遷出系爭房屋前均未曾反應有外牆、窗框漏水情事，亦難以此推認系爭房屋於104年4月至6月間無漏水情事，因此，被上訴人前開所辯，尚無可取。

3.被上訴人復辯稱：其曾於99年12月15日與笠盟公司簽訂承攬工程合約書，將系爭共用部分修繕更新之系爭工程，以140萬元交由笠盟公司承攬，笠盟公司施作系爭工程，經其驗收合格後，於100年5月5日出具保固5年之保固書，104年間尚在保固期間內，是其對於系爭共用部分之管理、維護、修繕已盡完全之責等語，並提出承攬工程合約書、保固書為證（見原審卷第33至49頁），惟查，即使系爭大樓外牆、玻璃窗框之防水工程尚在前述合約之保固期間內，然被上訴人仍須隨時注意系爭大樓外牆、玻璃窗框之防水功能是否已失效，並即時通知笠盟公司履行保固責任，以防止漏水情事之發生，方屬已盡管理維護之責，因此，被上訴人未即時發覺系爭大樓外牆、玻璃窗框之防水功能有瑕疵而有漏水之情形，致未能即時通知保固廠商即笠盟公司履行保固義務，即難認被上訴人對於系爭共用部分包含外牆、玻璃窗框之管理、維護、修繕已盡完全之責，因此，被上訴人前開所辯，尚無可取。

4.綜上，上訴人主張被上訴人疏於維護及修繕系爭大樓外牆、玻璃窗框，導致系爭房屋滲水，造成其所有系爭房屋室內裝潢受損乙情，堪信為真正。

㈡上訴人是否因此受有支出修復費用8萬3,116元之損害？被上訴人是否無法律上原因，因此受有應支出而未支出之利益8萬3,116元？

1.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。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。又民法第179條規定之不當得利，凡無法律上之原因，而一方受利益，致他方受損害，即可成立，至損益之內容是否相同，及受益人對於受損人有無侵權行為，可以不問（最高法院65年台再字第138號判例要旨參照）。

2.上訴人主張其裝修系爭房屋之全部修繕費用，貴豪公司原報價27萬0,764元，經雙方議價後實際支付25萬元，其中關於外牆漏水滲進室內之修復部分，為報價單項目7至14，按比例為8萬3,116元等情，業據提出請款申請書、報價單、統一發票、請求金額一覽表為憑（見調字卷第30至34頁），且證人黃盈鳳證稱：原證五貴豪公司之報價單，是伊與伊設計團隊製作的，根據報價單金額第1張是27萬0,764元、第2張是9,450元，經雙方議價後請款只有25萬9,000元，其中關於外牆修復是第7至14項，金額總計是18萬5,510元（未稅），因為漏水延伸到牆壁、地面都要修補，且從室內做防水措施就可以阻隔外牆滲水進來，貴豪公司有請防水工程人員作高壓灌注，會從隙縫滲入防水牆。原證六部分可能是上訴人已經按照百分比扣除，因為貴豪公司是施作整間房屋，上訴人已經支付此部分金錢等語（見本院卷第103至105、107、108頁），足認上訴人主張其為修復因系爭大樓外牆、玻璃窗框漏水致系爭房屋室內損害部分，總計花費8萬3,116元乙情，洵堪採信。

3.上訴人主張其於104年4月7日就外牆、玻璃窗框漏水部分當

場告知當時總幹事許智淵要求修繕，然被上訴人並無任何動作，其遂自行聘請貴豪公司進行室內裝潢及受損部分修繕，貴豪公司承辦人黃盈鳳設計師於裝潢期間，亦有將上開漏水情形再度告知許智淵等語。被上訴人辯稱：笠盟公司承攬施作系爭工程，經驗收合格後，於100年5月5日出具「保固書」，內載「茲保證台北市○○○路○段000號時代通商廣場大樓外牆磁磚面(一樓～十八樓)所屬含伸縮縫、窗框、氣窗孔、玻璃鋁窗之間等矽利康更新及大樓外牆面向南側之磁磚面修補及廁所外牆水管破裂處理等更新工程，自驗收合格日(一00年五月五日起)五年內保證施工材料及品質無不良情況。如有任何瑕疵含內牆面滲漏及磁磚脫落(限緊鄰隔棟面向南方)等現象(天災及人為因素之破壞不在此限)，本公司將於三天內儘速修復至貴大樓滿意為止。」，是其已經有修繕，且104年還在保固期間內，其無不當得利，亦未曾受上訴人通知關於系爭大樓外牆、玻璃窗框漏水滲進系爭房屋而需僱工修繕等語，並提出前述保固書（見原審卷第49頁）及舉證人即時任總幹事許智淵、總幹事助理陳毓婷之證述為證。

4.經查，證人黃盈鳳證稱：貴豪公司在施工時發現外牆有漏水，104年6月到現場看，有向上訴人反應，伊與伊同事一起前往被上訴人處繳納保證金時，伊同事亦有跟總幹事說，請總幹事與上訴人協調，總幹事說好等語（見本院卷第105至107頁），足認被上訴人確實有收到系爭大樓外牆漏水致系爭房屋需進行修繕之訊息。又上訴人提出時任總幹事許智淵、總幹事助理陳毓婷於104年4月7日陪同上訴人之職員進入系爭房屋查看崇能公司遺留物品之照片（見原審卷第193、195頁），對照前開照片與上訴人所提系爭房屋整修前照片（見原審卷第87、195頁），可見照片左前方確實有大片水漬存在，是上訴人主張其有於當時告知許智淵、陳毓婷系爭大樓外牆、玻璃窗框漏水滲進系爭房屋而需僱工修繕乙節，即非全然無據，被上訴人辯稱許智淵、陳毓婷進入系爭房屋，只

為了點交做準備而已云云，即無可採，且證人許智淵於原審具結證述：「(問：104年5月至11月間區分所有權人華美航運股份有限公司進行大樓13樓之2裝潢修繕，你是否知悉？…)沒有印象…」、「(問：華美航運股份有限公司有無向你反應漏水問題？)我沒有印象，我接到外牆漏水反應只有七樓住戶」等語（見原審卷第143、144頁）；及證人即總幹事助理陳毓婷於本院具結證稱：伊不確定上訴人有無曾經向被上訴人反應過房子外牆、玻璃窗框漏水，但是如果有反應的話，伊都會直接告訴主任，原證16照片2張（即證人在系爭房屋內之照片），其中原審卷第195頁照片中之人是伊、原審卷第193頁照片上男生是許智淵，伊想不起來伊當時去系爭房屋裡面是做什麼，時間也不記得等語（見本院卷第100、101頁），是前揭二位證人或因時間已逾5年以上而均不記得上訴人有無於104年4月間告知系爭房屋外牆、玻璃窗框漏水，然據上所證亦無從據該二證人證述否認上訴人有為前揭通知之情事。因此，綜上以觀，堪認被上訴人於104年4月7日或最遲於104年6月間貴豪公司施工前，業已收到系爭大樓外牆漏水致系爭房屋需進行修繕之訊息。

5.按「損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人。」，民法第197條定有明文。又「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。」，亦為公寓大廈管理條例第10條第2項前段所明定。被上訴人未即時發覺系爭大樓外牆、玻璃窗框之防水功能有瑕疵而有漏水，致未能即時修補該漏水，無論是否以保固方式為之，顯然未盡其維護及修繕系爭大樓外牆、玻璃窗框之規約第15條第3款及公寓大廈管理條例第10條第2項前段所定之義務，已如前述，因此，造成系爭房屋滲水致室內裝潢受損，則上訴人主張被上訴人應依民法第184條第1項前段對其負侵權行為損害賠償責任，亦即對系爭房屋室內裝潢受損部分負有修復之責任，即屬有據。又

上訴人對被上訴人之上述民法第184條第1項前段損害賠償請求權，業已罹於消滅時效，且被上訴人為時效消滅抗辯乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第69頁，原審卷第177頁），且上訴人因被上訴人受通知後不修復系爭房屋因外牆、玻璃窗框漏水所受之損害，而自行修補系爭房屋室內裝潢受損之處，支出8萬3,116元，受有損害，被上訴人因上訴人之室內裝潢損害已修復而免除該修復義務，受有利益。因此，上訴人依民法第197條第2項、第179條規定，請求被上訴人給付室內修繕費8萬3,116元，即屬有理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第197條第2項、第179條規定，請求被上訴人應給付上訴人8萬3,116元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年11月1日（於108年10月31日送達被上訴人，見調字卷第46頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論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項所示。另就上開應准許部分，原判決駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不當，但本判決所命被上訴人應給付部分，金額未逾150萬元，本院判決後即告確定，無諭知假執行之必要，故結論並無不合，併予敘明。

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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　18　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　林佑珊

法　官　賴秀蘭

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　林淑貞