最高法院民事判決

111年度台上字第1352號

上　訴　人　廖敏熒

訴訟代理人　劉志賢律師

被 上訴 人　陽明花園大廈管理委員會

法定代理人　何勝雄

訴訟代理人　趙培宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年1月25日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度上更一字第8號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件於第三審上訴程序中，被上訴人之法定代理人由吳明玲變更為何勝雄，有臺北市政府都市發展局函在卷可稽，何勝雄聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、本件上訴人主張：伊為○○市○○區○○○路000巷00弄陽明花園大廈（下稱系爭大樓）0號7樓（下稱系爭房屋）之區分所有權人，與被上訴人間就共有部分之修繕、管理、維護等事項，有概括委任關係，被上訴人未妥善維護、修繕系爭大樓屋頂平台（下稱系爭平台），致系爭房屋發生嚴重漏水。伊於民國103年3月24日通知被上訴人修繕，被上訴人遲至105年1月28日始修繕完成，其管理事務顯有疏失，應賠償伊該段時間共計22個月相當於租金之損害共新臺幣（下同）241萬9,516元等情。爰依民法第184條第1項前段、第544條擇一規定，求為命被上訴人給付上開金額本息之判決。

三、被上訴人則以：上訴人於103年3月間並未要求伊修繕漏水；因漏水原因未釐清，伊是否有修繕義務未定，兩造對高額價差之修繕工法意見相左，伊基於職責應審慎評估。伊於上訴

人另案訴請修復漏水訴訟之臺灣士林地方法院（下稱士林地院）104年度士簡字第207號（下稱另案修復漏水事件）判決確定後，即依該判決主文所載方式修復系爭平台防水層，並無怠於修繕、違反注意義務情形。系爭房屋雖有滲漏水，並非完全不能使用，上訴人復無出租之計畫，自未受有相當租金之損害。又上訴人未配合釐清漏水事實，縱認其受有損害，亦與有過失等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：就上訴人依侵權行為請求部分，因被上訴人受系爭大樓全體區分所有權人之委任為共用部分之維護、修繕，其之委員未受報酬為無償委任，依民法第220條第2項規定，被上訴人所負之善良管理人注意義務，應從輕酌定之。系爭平台之漏水於101年9月經訴外人羅國榮（即一鑫防水工程行）修復，羅國榮同意於完工5年內負保固之責，惟上訴人並未返回系爭房屋居住，仍空置系爭房屋，且未表明使用、收益系爭房屋之需求。上訴人103年3月24日寄送被上訴人之存證信函，並未要求被上訴人應隨即修繕該漏水，故被上訴人於接獲上訴人上開函文時，尚未有修繕之作為義務。被上訴人於同年4月10日回復上訴人之存證信函除否認有漏水情事外，並表示雙方應共同協商漏水問題及查明原因，且於關涉修繕費用之施作工法確定前，未為系爭平台漏水之修繕，係衡量上訴人尚無未能使用系爭房屋所生預期之損害，及全體區分所有權人分擔費用之權利義務，暨維護管理委員會依職責處理系爭大樓事務之原則等，難謂被上訴人有未盡善良管理人之注意義務。上訴人於103年5月20日自行委請台北市土木技師公會鑑定，認系爭房屋頂樓板防水層破損致系爭房屋滲漏水，上訴人於同年11月26日向士林地院起訴請求被上訴人排除系爭房屋漏水原因，及應依該鑑定報告所示方法為修復（即另案修復漏水事件），起訴狀繕本於同年12月19日送達被上訴人，上訴人此時始舉證系爭房屋漏水係因防水層破損所致，其要求修復之意思表示始到達被上訴人而發生效力。

惟被上訴人就系爭平台之管理、維護、修繕義務，其僅須達未漏水之狀況，尚不受個別區分所有權人主張修繕方式之拘束。上開另案修復漏水事件經士林地院於104年10月5日判命被上訴人應依台灣營建防水技術協進會（下稱防水協會）鑑定報告所示修復方法，修復系爭平台至不再漏水之狀態，因兩造均未上訴，於同年11月27日確定。經上訴人聲請強制執行，執行法院核發限期強制履行命令，被上訴人於該執行命令所命之期限內同年12月20日委請訴外人中嘉工程有限公司（下稱中嘉公司）依該判決主文所示方法修復系爭房屋屋頂之防水層，於105年1月28日完工，並以低於防水協會鑑定修繕費用46萬7,838元之37萬5,000元修繕完成，益明其係為兼顧上訴人及系爭大樓全體區分所有權人之利益，難認有欠缺善良管理人之注意義務，自不負侵權行為責任。另就上訴人依委任關係請求部分，因兩造間所成立之委任契約為無償，被上訴人處理委任事務，依民法第535條規定，僅負與處理自己事務同一之注意義務，而被上訴人並未違反善良管理人注意義務，衡情自未違反與處理自己事務同一之注意義務，其遲延修繕系爭平台漏水既無過失，自不負民法第544條之賠償責任。從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第544條規定，請求被上訴人給付241萬9,516元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、按因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。而過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，亦即以一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失。此與債之效力，即債權人與債務人相互間所受之拘束，依民法第220條第2項（規定於第二編債第三節債之效力第一款給付）規定，過失之責任，依事件之特性而有輕重，如其事件非予債務人以利益者，應從輕酌定之情形不同。查上訴人於103年3

月24日即通知被上訴人系爭房屋天花板仍有水漬，存在漏水情形，因未獲修繕，乃於同年11月26日向士林地院起訴請求被上訴人修繕系爭大樓屋頂漏水（即另案修復漏水事件），該院於104年10月5日判命被上訴人應將系爭房屋漏水原因予以排除，並依照防水協會鑑定報告所示修復方法，修復至不漏水之狀態，於同年11月27日確定，並經上訴人聲請強制執行，執行法院核發限期強制履行命令後，被上訴人始於同年12月20日委請中嘉公司依該判決主文所示方法修復系爭房屋之防水層，迄105年1月28日完工，為原審認定之事實。乃原審就上訴人依民法第184條第1項前段請求被上訴人損害賠償部分，未遑查明上開各項情形，加以研判審認被上訴人是否不為謹慎理性之人在相同情況下所應為之行為，徒以被上訴人之委員執行系爭大樓平台之維護、修繕事務，未受報酬為無償委任，依民法第220條第2項規定，其所負善良管理人之注意義務，應從輕酌定，認被上訴人已盡善良管理人之注意義務，而為上訴人不利之判決，自有未合。次按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第535條定有明文。原審雖認兩造間之委任契約為無償，依上述規定，被上訴人處理委任事務，僅負與處理自己事務同一之注意義務，惟就原審認定之前開事實，未審究被上訴人是否依委任人之指示，已盡與處理自己事務之同一注意義務，逕以被上訴人已盡依民法第220條第2項規定從輕酌定之善良管理人注意義務，遽認被上訴人遲延修繕系爭平台漏水為無過失，不負賠償之責，不免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　13　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　陳　麗　玲

法官　游　文　科

法官　管　靜　怡

法官　邱　瑞　祥

本件正本證明與原本無異

書　記　官　趙　　婕

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　21　　日