最高法院民事判決

108年度台上字第576號

上　訴　人　東方明珠公寓大廈管理委員會
法定代理人　羅昌鑑
訴訟代理人　林禮模律師
被 上訴 人　麗寶建設股份有限公司
法定代理人　吳寶田
訴訟代理人　高亘瑩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國106年3月28日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1236 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人法定代理人已變更為羅昌鑑，有新北市板橋區公所函可稽，其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先此敘明。

其次，上訴人主張：被上訴人為東方明珠公寓大廈（下稱系爭大廈）起造人，因施工瑕疵，致使系爭大廈之公共設施發生不規則裂損，應對買受系爭大廈之區分所有權人，依買賣關係負瑕疵擔保責任。系爭大廈公共設施之裂損，欠缺出賣人所保證之品質，亦構成債務不履行責任，且違反建築法第39條之保護他人法律規定。伊為系爭大廈公共設施之管理者，自得對被上訴人請求修繕費新臺幣（下同）300 萬元。又系爭大廈因都市設計審議，須提供地下1樓到地上3樓予新北市政府專用，便利其進出，設有其餘住戶無法使用之E電梯，但該電梯之機坑除占用上開空間外，尚占用到地下2樓、地上4樓公共設施之空間，減少社區住戶公共區域之使用空間，欠缺出賣人所保證之品質，應賠償面積減少之損失79萬8,002元等情。爰依民法第360條、第227條、第226條第 1項、第184條第2項等規定，求為命被上訴人給付379萬8,002元及加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：上訴人與伊無買賣契約存在，其本於買賣關係為本件之請求，為當事人不適格。上訴人所主張之公共設施裂損，

非伊施工不當造成，且公共設施業已點交予上訴人，伊自無需負出賣人瑕疵擔保及債務不履行損害賠償責任。另伊係依建築技術規則施工，並未違反建築法，亦無侵權行為可言。E電梯機坑部分，伊亦係按圖施工，不構成瑕疵及債務不履行情事，且上訴人或住戶均未因此受有損害等語置辯。

原審將第一審所為命被上訴人給付上訴人300 萬元本息部分之判決廢棄，改判駁回上訴人在第一審之訴，並駁回其上訴，無非以：上訴人係依系爭大廈區分所有權人會議決議，就系爭大廈公共設施之瑕疵對被上訴人提起本件訴訟請求賠償，當事人適格並無欠缺。上訴人曾於民國100年10 月向新北市政府工務局陳情，稱因訴外人愛板新紀股份有限公司在系爭大廈基地旁之24地號土地興建曼哈頓金融大樓（下稱曼哈頓建案），造成系爭大樓受有鄰損（下稱系爭鄰損事件），並於101年5月選定臺灣省結構工程技師公會（下稱臺灣結構技師公會）為系爭鄰損事件之鑑定，作成房屋結構安全鑑定報告書（下稱系爭鄰損鑑定報告），上訴人因而與曼哈頓建案施工者昶明營造股份有限公司（下稱昶明公司）達成和解，獲賠150萬元。依系爭鄰損鑑定報告第11 項所載勘查結果，系爭公共設施裂損瑕疵，係以系爭鄰損事件發生時之狀況為憑。系爭大廈係98年10月竣工，區分所有權人於99年4 月成立管委會，被上訴人曾於同年5月17 日致函上訴人，要求進行公共設施驗收與管理權移交事宜，上訴人在辦理公共設施驗收程序時，發現有原判決附表所示裂損，衡情應留下紀錄並要求修繕，但上訴人並未提出相關資料以實其說，難認該公共設施於99年上半年間交付區分所有權人使用，及移交上訴人管理時，即缺少被上訴人所保證之品質。又依系爭鄰損鑑定報告鑑定結果，及結構技師林家鍾之證詞，可知99年10月間系爭大廈公共設施裂損即已存在。系爭鄰損鑑定報告雖研判係因鑑定標的物之高樓區結構相對於外圍區結構產生相對變形，以及施工時混凝土灌漿後乾縮等因素所引起；林家鍾亦證稱系爭鄰損事件發生前之裂縫，不是昶明公司的問題，就是原先大樓蓋的時候就存在的等語，似認系爭大廈之裂損，為系爭大廈自身施工時所產生，應由系爭大廈起造人

負責。然細觀系爭鄰損鑑定報告，可知曼哈頓建案動工前所做之鄰房現況鑑定範圍，包含與該建案基地毗鄰之23、25地號土地上建案，斯時25地號土地上之建案仍在施工中，則系爭大廈之公共設施裂損情況，究係因系爭大廈營造商施工時之問題所生，抑或係於該大廈完工後因受毗鄰之25地號土地上建案施工影響所導致，非無疑問。林家鍾之前述證詞及系爭鄰損鑑定報告結果，未考慮系爭現況鑑定報告所附之系爭大廈裂損照片拍攝時，與系爭大廈基地毗鄰之25地號土地上另有建案正在施工之因素，即認系爭大廈公共設施之裂損並無外力介入，誠屬率斷，而不可採。證人林家鍾亦證稱，另外的2/3 責任不在其鑑定範圍，之前的損害不曉得是誰造成的等語，核與臺灣結構技師公會就系爭鄰損鑑定報告函覆補充說明函記載，有關裂損責任歸責比率非該鑑定案之鑑定項目等語相符，顯然系爭鄰損鑑定報告之鑑定範圍，未包含裂損責任歸責比例之認定，無從以之作為被上訴人應就裂損負擔2/3責任之證據，難以認定系爭大廈公共設施在99年10 月間出現之裂損情事，應由被上訴人負出賣人瑕疵擔保責任，亦不能認應由被上訴人依民法第360條規定負損害賠償責任。其次，E 電梯機坑占用共用設施部分。該機坑部分突出於系爭大廈4 樓公共設施，部分自地下2 樓公共區域之天花板向下延伸。惟被上訴人係按圖施工，未違反相關建築技術規則，且系爭大廈區分所有建物房屋買賣契約書，並無機坑不得使用公共區域空間約定，被上訴人亦未為保證，非屬缺少保證之品質情形。又被上訴人於買賣契約書所附各樓層平面圖，即以虛線標示E電梯機坑有使用到上開公共區域空間，自不能因之認有滅失或減少價值、通常或契約預定效用情事。況E電梯性質上為共用部分不屬專有部分，縱因都市設計審議而約定為特定區分所有權人專用，亦不改變其性質，則該電梯之機坑使用共用部分空間，並未致全體區分所有權人權益受損，上訴人主張其得依不完全給付規定準用同法第226條第1項，請求被上訴人賠償，同屬無憑。再者，上訴人復未舉證證明被上訴人有違反建築法第39條規定，及未按核定圖說及說明書施工情事，且未說明系爭大廈公共設施之裂損與前開法條之違反有何

關連性，空言主張被上訴人應依民法第184條第2項規定賠償其公共設施裂損之修復費300萬元本息，及減少面積使用瑕疵損害 79萬8,002元，洵無足取。綜上所述，上訴人依民法第360條、第227條、第226條第1項、第184條第2 項等規定，請求被上訴人給付379萬8,002元本息，為無理由等詞，為其判斷基礎。

按法院認定事實應憑證據為之，該證據固不以直接證據為限，惟以間接證據推論待證事實者，需與待證事實具關連，其推論不得違背經驗法則、論理法則。又所憑推論事實存否之間接證據，應依舉證責任分配法則命負舉證責任一方提出後，曉論兩造就該證據方法與待證事實關連性為辯論，再於判決中說明採否之理由。原判決以被上訴人於99年5月17 日即函上訴人要求就系爭大廈公共設施為驗收與管理權移交事宜，上訴人當時如發現公共設施有裂損之瑕疵，自會以文字記載並要求修繕，而上訴人未提出相關資料，因此推論並無上開瑕疵存在。惟查，依舉證責任分配原則，被上訴人就系爭大廈公共設施已經驗收之利己事實，應負舉證責任。且系爭公共設施於何時點交或移交於上訴人，上訴人於原審亦提出公設點交清冊（原審卷80頁，上證2號），稱係102年至103 年間，始陸續進行點交。原判決雖以被上訴人提出之函為憑，但該函既僅係要求上訴人配合移交，尚難據之推論兩造確已完成移交行為，進而認定該公設部分當時並未存在裂損瑕疵之事實。原判決自有未依舉證責任分配法則之失，並有以與待證事實無必然關連性之證據推論待證事實之嫌。其次，關於E電梯機坑占用公共設施部分，上訴人於原審係主張該電梯之機坑因設計高度不足，因而突出致4 樓樓地板淨高縮減，被上訴人應負物之瑕疵擔保責任（原審卷74頁）。乃原判決僅以區分所有建物房屋買賣契約書，被上訴人查無保證機坑不得使用公共區域空間，並無缺少保證之品質等語，漏未就該機坑高度設計有無上訴人指摘之設計高度不足之缺失，造成4 樓樓地板淨高縮減之瑕疵一節，予以審認，亦有判決不備理由之失。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。

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　　108　　年　　5　　月　　15　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　沈　方　維

法官　陳　靜　芬

法官　張　競　文

法官　蘇　芹　英

法官　魏　大　喨

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　27　　日