

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1044號

原告 王淑娟

訴訟代理人 楊志凱律師  
蔡尚琪律師  
謝承霖律師

被告 河堤公園大廈管理委員會

法定代理人 周震球

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、被告之法定代理人原為史瑞林，於本院審理時變更為周震球，業據其聲明承受訴訟（本院卷第169頁），並有高雄市三民區公所函文可稽（本院卷第171至172頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。
- 二、原告主張：伊為高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋為河堤公園大廈之區分所有建物。被告依公寓大廈管理條例第36條第3款規定，負有管理系爭房屋騎樓（下稱系爭騎樓），避免系爭騎樓之地磚破裂而影響通行安全之義務。詎被告竟未禁止他人於系爭騎樓上停放及騎行機車，造成系爭騎樓之地磚因他人停放及騎行機車而破損，致系爭房屋自民國112年7月1日起至同年12月31日止無法出租，伊因此受有租金損害新臺幣（下同）20萬元，爰依民法第184條第1項前段、第2項，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告20萬元，及自民事訴之聲明

01 更正暨補正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率  
02 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則以：系爭騎樓為專有部分，依公寓大廈管理條例第10  
04 條第1項應由原告自行負責修繕、管理、維護，且騎樓依法  
05 於不影響通行之情形下仍可停放機車，若有違停情形，亦應  
06 由執法單位取締，原告應自行向執法單位檢舉等語，資為抗  
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)原告於91年9月4日取得系爭房屋之所有權（權利範圍全  
10 部），系爭房屋為河堤公園大廈之區分所有建物。

11 (二)系爭騎樓為系爭房屋之專有部分。

12 (三)系爭騎樓地磚於112年2月及同年4月間有發生破損情形。

13 (四)原告自109年9月1日起至112年6月30日止，以每月3萬5,000  
14 元，將系爭房屋出租予訴外人許淑妙。

15 (五)許淑妙於上開租約屆滿後，本有意向原告續租系爭房屋，然  
16 因系爭騎樓地磚破損影響其開設早餐店，而改向隔壁492號  
17 房屋承租。

18 (六)原告於113年2月2日將系爭房屋出租予訴外人翁佩娟，並約  
19 定租期為113年2月2日至118年4月14日，約定租金為每月5萬  
20 元。

21 五、得心證之理由：

22 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
23 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
24 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能  
25 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2  
26 項定有明文。依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會  
27 係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組  
28 織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維  
29 護事務。又管理委員會之職務包括公寓大廈及其周圍之安全  
30 及環境維護，此觀公寓大廈管理條例第36條第3款即明。而  
31 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分

01 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；共  
02 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人  
03 或管理委員會為之，此為公寓大廈管理條例第10條第1項、  
04 第2項前段所明定。可見公寓大廈管理委員會就共用部分、  
05 約定共用部分之區域，負有維護安全及環境維護之義務，而  
06 專有部分則應由區分所有權人自行為之。

07 (二)原告主張被告未禁止他人於系爭騎樓停放及騎行機車，已違  
08 反公寓大廈管理條例第36條第3款所規定之安全及環境維護  
09 義務，應依民法第184條第1項前段負賠償責任等語。惟查，  
10 系爭房屋為河堤公園大廈一樓之區分所有建物，系爭騎樓為  
11 系爭房屋之專有部分（見不爭執事項(一)、(二)），依公寓大廈  
12 管理條例第10條第1項規定，屬專有部分之系爭騎樓之修  
13 繕、管理及維護，本應由區分所有權人即原告為之，並參以  
14 高雄市政府交通局113年12月11日函文內容略以：騎樓除需  
15 依法保留通行空間外，其餘騎樓空間可作為騎樓所有權人自  
16 主管理之機慢車停車空間等情，有上開函文在卷可稽（見本  
17 院卷第145頁），可知系爭騎樓依法固應提供行人通行，至  
18 於是否要規劃為機車停車空間，供他人騎行並停放機車，此  
19 為系爭騎樓之區分所有權人即原告可自行決定，而非被告之  
20 法定職務，自難責令被告負責系爭騎樓之安全及環境維護。  
21 況原告自109年9月1日起至112年6月30日止，以每月3萬5,00  
22 0元，將系爭房屋出租予訴外人許淑妙（見不爭執事項  
23 (四)），觀諸許淑妙承租系爭房屋之租賃契約書，其內並無禁  
24 止系爭騎樓規劃為機車停車空間，供他人騎行並停放機車之  
25 特別約定，有上開租賃契約書在卷可參（見審訴卷第347至3  
26 53頁），且原告於租賃期間內均未表示異議，堪認原告同意  
27 承租人許淑妙得自由使用系爭騎樓，包含規劃作為機車停車  
28 空間使用，難認被告有何違反公寓大廈管理條例第36條第3  
29 款之侵權行為，原告上開主張洵不可採。

30 (三)原告固主張：公寓大廈管理條例第36條第3款為保護他人法  
31 律，被告違反上開規定令他人於系爭騎樓停放及騎行機車，

01 造成系爭地磚破損，應負民法第184條第2項之損害賠償責任  
02 等語。惟民法第184條第2項所謂保護他人之法律，係指保護  
03 他人為目的之法律，亦即一般防止危害他人權益或禁止侵害  
04 他人權益之法律而言（最高法院98年度台上字第1333號判決  
05 意旨參照），公寓大廈管理條例第36條旨在明定管委會之職  
06 掌、工作範疇，並非防止危害他人權益或禁止侵害他人權益  
07 之法律，自難認係民法第184條第2項所規定之保護他人法  
08 律，是原告上開主張洵不可採。

09 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第2項前段，請求被  
10 告給付20萬元，及自民事訴之聲明更正暨補正狀繕本送達之  
11 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理  
12 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失  
13 所附麗，爰併予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
15 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

18 民事第二庭 審判長法官 何悅芳

19 法官 鄧怡君

20 法官 邱逸先

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

25 書記官 洪嘉慧