

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第17號

上訴人 劉國富

訴訟代理人 張羽誠律師

林石猛律師

被上訴人 百立海洋帝國大廈管理委員會

法定代理人 李政倫

訴訟代理人 江采綸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年12月3日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第297號第一審判決提起上訴，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣壹拾參萬捌仟壹佰肆拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人法定代理人原為林崇翰，嗣於訴訟繫屬後變更為李政綸，且於民國114年10月1日具狀聲明承受訴訟，並提出之高雄市苓雅區公所備查函、民事委任狀在卷足參（本院卷第377-382頁），經核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許，首予敘明。

二、被上訴人起訴主張：上訴人為百立海洋帝國大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人（地址：高雄市○○區○○路000號6樓之2），上訴人於如附表所示時間毀損系爭大樓1樓大廳櫃台（下稱系爭櫃台）之大理石壁面，業經本院刑事庭以

01 112年度簡字第2460號判決上訴人犯毀損罪，是上訴人應賠
02 償修復系爭櫃台前支出包覆材料費新臺幣（下同）14,000
03 元，及系爭櫃台修復費用60,148元，共計74,148元。又上訴
04 人自111年7月起至112年11月19日期間，未經被上訴人核
05 准，在系爭大樓公共區域任意張貼私人傳單共725張，後於1
06 12年12月起至今（書狀提出時間為113年9月11日）期間，繼
07 續在系爭大樓公共區域張貼私人傳單共957張，而上訴人持
08 續在系爭大樓各處張貼私人傳單並非使用可撕除之無痕膠
09 布，而是使用強力膠、保麗龍膠等破壞性黏著劑，除耗費系
10 爭大樓管理人力撕除傳單外，無法撕除之殘膠更需系爭大樓
11 另外花費請清潔公司進行除膠作業，而除膠作業也是以強力
12 溶劑清洗石面，清洗後造成石面損傷而永久留有痕跡，無法
13 回復原有石面狀態，地下室水泥壁面則是一旦將殘膠撕除，
14 即會造成坑洞損傷，必須重新油漆始能修補，前開耗費之人
15 力、物力等皆造成系爭大樓之損害，且依系爭大樓管理委員
16 會組織章程與住戶管理規約附件四「海洋帝國公佈欄（含張
17 貼物）管理辦法」（下稱系爭管理辦法）第11條規定「住
18 （用）戶或廠商未經管委會核准，擅自張貼或散發廣告傳
19 單、設置招牌看板者，管理人員將拍照存證...並應支付每
20 張（件）違規清理費新台幣伍佰元整」，上訴人前開張貼私
21 人傳單，應給付違規清理費841,000元【計算式500元×（725
22 張+957張）=841,000元】。爰依民法第184條第1項前段、
23 系爭管理辦法第11條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)上訴
24 人應給付上訴人915,148元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告
26 假執行。

27 三、上訴人抗辯：伊不爭執有如附表所示毀損系爭櫃台大理石壁
28 面之事實，但被上訴人請求之修復金額過高，且被上訴人請
29 求之包覆材料費欠缺必要性。另伊僅有張貼864張傳單，且
30 被上訴人請求賠償所依據之系爭管理辦法增定案決議（下稱
31 系爭議案），於系爭大樓第10屆第2次區分所有權人會議

01 (下稱系爭第2次區權會)表決時,出席人數僅64位(系爭
02 大樓全體區權人計105位),顯然未達全體區分所有權人之
03 2/3,未合於公寓大廈管理條例第31條之成立要件,系爭議
04 案之決議應不成立而自始、當然不生效力。至於被上訴人主
05 張,系爭議案前有提出於系爭大樓第10屆第1次區分所有權
06 人會議(下稱系爭第1次區權會),該次會議因人數不足流
07 會,其後系爭第2次區權會出席人數64位,已達全體區分所
08 有權人1/5以上出席,符合公寓大廈管理條例第32條規定重
09 新召開會議之出席人數等語,惟該條假決議之適用前提,須
10 符合「同一議案」之法定要件,而被上訴人未能就系爭議案
11 已於系爭第1次區權會提出,且已踐行同條第2、3項會議記
12 錄送達區分所有權人及公告等情提出證明,自難謂有據。縱
13 認系爭管理辦法有效成立,惟遍查公寓大廈管理條例全文,
14 並無就「在公共區域張貼傳單之行為」得處以違規清潔費之
15 相關規定,更未授權被上訴人得逕以決議或制定規約之方式
16 向住戶收取違規清潔費之相關規範,系爭管理辦法第11條有
17 關住戶未經管委會核准張貼或散發廣告傳單者,應支付違規
18 清潔費每張500元之規定,顯已違反法律保留原則之要求。
19 再者,本件被上訴人實際支付之清潔費至多僅20,500元,以
20 每張500元計算違規清潔費計841,000元,實屬過高,應類推
21 適用民法第252條,予以酌減,始屬公平等語置辯。並聲
22 明:(一)上訴人之訴駁回;(二)如受不利判決,願以現金或同額
23 之金融機構可轉讓定期存單供擔保,請准宣告假執行。

24 四、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人不服,提起上訴,
25 並聲明:(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被
26 上訴人則答辯聲明:上訴駁回。

27 五、不爭執事項:

28 (一)上訴人於本案發生時為系爭大樓之區分所有權人。

29 (二)上訴人於附表所示之時間,毀損系爭櫃台之大理石壁面。

30 (三)上訴人因附表行為,經本院112簡字第2460號判決犯毀損他
31 人物品罪,處拘役伍拾伍日,如易科罰金,以新臺幣壹仟元

01 折算壹日。

02 (四)原審卷二第117-393頁照片所示，在系爭大樓張貼傳單之人
03 為上訴人。

04 (五)原審卷二第51-115頁警勤工作日誌登記簿之記載，形式上不
05 爭執。

06 (六)系爭第1次區權會因未達法定出席人數而流會。其後於101年
07 4月7日召開系爭第2次區權會，該次會議中就提案四「新增
08 海洋帝國公佈欄（含張貼物）管理辦法」，形式上經決議通
09 過。（本院卷第205-227頁）

10 六、本院之判斷：

11 (一)上訴人應賠償系爭櫃台維修費74,148元。

12 1.被上訴人主張上訴人於附表所示時間，以紅色麥克筆在系爭
13 大樓1樓系爭櫃台大理石壁面塗鴉書寫，及以榔頭將檯面敲
14 碎之行為，造成系爭廳櫃台大理石壁面覆蓋大面積的紅色麥
15 克筆痕跡（該紅色顏料滲入石材結構內無法徹底清除）、檯
16 面破碎，已減損其外觀、美觀、使用之效用，自屬毀損行為
17 之事實，為上訴人所是認，並據本院112年度簡字第2460號
18 判決被告犯毀損他人物品罪確定，有該刑事判決在卷可佐
19 （原審卷一第23-28頁），堪信被上訴人主張之事實為真
20 實。

21 2.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
22 民法第184條第1項前段定有明文。本件上訴人於上開時、地
23 毀損系爭櫃台大理石壁面，則依上開規定，自應負損害賠償
24 責任，茲就被上訴人請求損害賠償金額，分述如下：

25 (1)被上訴人主張系爭櫃台修復費用60,148元，並提出新日大
26 （石材）實業有限公司（下稱新日大公司）報價單、匯款申
27 請書及銷貨對帳單為證（原審卷一第49頁、卷二第19-21
28 頁），上訴人則辯稱：100年間裝設系爭櫃台大理石壁板僅
29 花費30,000元，其另詢廠商估定修復費用亦僅需費30,450
30 元，並提出100年2月系爭大樓管委會請款單、鎮坤企業有限
31 公司（下稱鎮坤公司）估價單在卷（原審卷一第421、423

頁)。經訊之證人即新日大公司業務經理陳俊銓到庭證稱：遭損毀之系爭櫃台壁面材質是玉石類，這類玉石產地不是大陸就是越南，我看原來被破壞掉的玉石是越南的，因為它顆粒比較細，玉的密度比較大，所以依判斷它是越南的。本次修復使用的石材等級與原來的石材等級差不多，是越南進口，從進口到臺灣裁切再打磨亮面，送到屏東工廠，這就是它的材料費用。而打除費用7,000元部分，就是師傅花2天打除，一天工資3,500元。至於安裝費用，安裝師傅原本跟我報價安裝到好需費1萬元，後來我請師傅優惠，師傅就算我9,200元，因為師傅花了3天安裝。之後還要無縫美容，花了兩天時間處理，一天工資5,000元，因為無縫美容要花2天施作，第一天要補縫填縫，等縫乾了之後，第二天才能做研磨。依我的經驗在11年前，以我換本件的石材，當年只要一才250元，現在1才可以到350元起跳，但這計算方式是建設公司使用的量這麼龐大來計算，而且每年工資都有在漲價等語（本院卷第453-457頁），由前開證述可見被上訴人確實委請新日大公司估價並施作修繕工程，且已如數支付修繕款項，以證人陳俊銓與兩造間並無利害關係，依憑其專業經驗及執行修繕程序親身見聞之事實所為陳述，並無悖於業界施工程序，且選料及施作工法堪足以回復系爭櫃台原來之狀態，則其修繕系爭櫃台壁面所收取之材料費用及工資應合於回復原狀所必要之費用。反觀上訴人提出鎮坤公司估價單，其上並未記載使用何種石材，施工內容有無包含打除、清潔等費用亦不詳，則是否足以回復系爭櫃台原來樣貌，已屬有疑，再參以上訴人所提出100年2月系爭櫃台整修就所需費30,000元，經過11年之通貨膨脹，原物料及工資節節高昇，且本次施作尚包含打除原有壁面，實難要求被上訴人仍以30,450元發包施作，即可回復毀損前系爭櫃台之原況，是上訴人所辯無足可採。

(2)被上訴人主張系爭櫃台修復前支出包覆材料費用14,000元6，並提出系爭大樓管委會112年6月份請款單為證（原審卷

01 一第47頁)，上訴人辯稱：包覆工程是暫時美觀工程，非修
02 繕費用，無必要性等語（本院卷第461頁）。經訊之證人即
03 負責裝修之博賢裝潢企業社負責人蔡博賢到庭證稱：被上訴
04 人跟我說因為裡面破掉的石材不要給人家看到，當時系爭櫃
05 台是冂字型，左手邊立面破掉，三面都有以紅色噴漆寫髒
06 話，所以三面我都使用美耐板包覆，美耐板及強力膠等材料
07 是10,000元，工錢一天算2,000元，共做2天是4,000元等語
08 （本院卷第459-460頁），並提出進料收據為證（本院卷第4
09 67頁），由前開證人蔡博賢購買合板、透心板、樹脂及刷子
10 等材料費已需費9,200元，而兩天工作日每日工資2,000元亦
11 符合市場行情，再加以證人蔡博賢之利潤，此次包覆工程所
12 費14,000元應屬合理。另證人陳俊銓已證述：本件是越南進
13 口的，簽訂合約後到加工到安裝結束，最少要3個禮拜的工
14 作天，這是最少的，因為還要按師傅工期來決定等語（本院
15 卷第454頁），可見系爭櫃台修繕完成至少需3週以上時間，
16 參以系爭櫃台遭上訴人毀損後，迎門即見鮮明紅色字體寫著
17 偌大的「幹」字及「第八屆委員會贊助」，顯然有礙觀瞻，
18 影響系爭大樓門面甚鉅，基此被上訴人確實有於發包修繕前
19 先行包覆遭毀損範圍之必要，故被上訴人此部分之請求為有
20 理由，應予准許。

21 (二)系爭議案之決議，違反公寓大廈管理條例第32條規定不成
22 立。

23 1.按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為
24 其最高意思機關。其區分所有權人會議之決議，依公寓大廈
25 管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條關於社團總會
26 決議效力之規定。次按總會之決議，乃多數社員基於平行與
27 協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其
28 決議必須有一定人數以上之社員出席，此一定人數以上之社
29 員出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，總會決
30 議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題。再就同一次
31 社團法人或非法人團體總會所生之爭執，其法律上之評價容

01 有多種（不成立、不存在、得撤銷或無效），必其決議先符
02 合成立要件，始須探究該決議是否有得撤銷或無效事由之必
03 要（最高法院105年度台上字第393號判決意旨、最高法院10
04 3年度第11次民事庭會議(二)決議意旨參照）。

05 2.次按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區
06 分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上
07 出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人
08 數區分所有權4分之3以上之同意行之；區分所有權人會議依
09 前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所
10 有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召
11 集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有
12 權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上
13 出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區
14 分所有權合計過半數之同意作成決議，公寓大廈管理條例第
15 31條、第32條第1項分別定有明文。而公寓大廈管理條例第3
16 2條第1項，乃為避免區分所有權人會議一再流會，不利於社
17 區管理維護事務之執行，始就「同一議案」重新召集區分所
18 有權人會議時，特予降低區分所有權人會議出席定額及表決
19 定額，俾利於決議之作成。倘若非前次區分所有權人會議原
20 定討論之議案，縱於區分所有權人會議召集人依管理條例第
21 32條第1項重新召集區權會時列為議案，仍非屬公寓大廈管
22 理條例第32條第1項「就同一議案重新召集會議」之情形，
23 其出席定額、表決定額，仍應適用公寓大廈管理條例第31條
24 之規定。

25 3.經查，系爭大樓於100年12月24日召集之系爭第1次區權會，
26 因未達法定人數，宣布流會，其後於101年4月7日召開系爭
27 第2次區權會，出席人數64位，已達全體區分所有權人區分
28 所有權人1/5出席，該次會議並通過系爭議案之決議，有會
29 議簽到表、會議記錄在卷可參（本院卷第205-227頁），且
30 為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），而堪認定。又被上訴
31 人雖主張系爭議案屬於100年12月24日會議原擬討論之議案

01 範圍，已符合公寓大廈管理條例第32條第1項假決議要件等
02 語，並提出前開系爭第1次會議電子檔案及列印之會議手冊
03 （本院卷第383-425頁），惟從該電子檔建立日期為100年12
04 月20日，修改日期為101年4月5日（本院卷第437頁），且會
05 議手冊內容竟有系爭第1次區權會後至系爭第2次區權會召開
06 前期間之工作報告內容呈現（本院卷第403頁-405頁），對
07 此被上訴人亦自承：當時管委會沿用系爭第1次區權會會議
08 手冊之檔案，將該次開會後至系爭第2次區權會前之期間所
09 新增之工作報告再增列上去等語（本院卷第434、437頁），
10 顯見被上訴人於本案訴訟中所提出系爭第1次區權會會議手
11 冊及電子檔均係經過修改，則前開會議手冊是否果真為系爭
12 第1次區權會召開當時之版本，已屬有疑。再者，從系爭第1
13 次區權會議記錄中，僅記載流會一節外，並無任何議案之標
14 題可供確認，此外，被上訴人未能舉證系爭議案屬於100年1
15 2月24日會議原擬討論之議案範圍，是應認係新議案，揆諸
16 前揭說明，就系爭議案之決議，自無管理條例第32條第1項
17 規定之適用，仍應適用公寓大廈管理條例第31條規定，應屬
18 當然。

19 4.次查，101年4月7日召開第10屆第2次區分所有權人會議，應
20 出席人數為105人，實際出席人數64人等情，為兩造所不爭
21 執，並有該次會議記錄在卷可佐（本院卷第217頁）。依此
22 計算，出席系爭會議之區分所有權人比例僅3/5，顯未符合
23 公寓大廈管理條例第32條第1項所定作成決議應有區分所有
24 權人2/3以上出席之要件甚明。準此，系爭第2次區權會既欠
25 缺出席定額之要件，則上訴人主張新增系爭管理辦法決議不
26 成立，自屬可取。

27 (三)上訴人應賠償清潔費64,000元。

28 1.被上訴人主張，上訴人自111年7月在系爭大樓公共區域任意
29 張貼私人傳單共1,010張（本院卷第323-324頁）一節，上訴
30 人固不否認有張貼私人傳單，然僅承認張貼864張（本院卷
31 第362-365、435-436頁）等語，經本院核對被上訴人提出上

01 訴人張貼傳單照片（原審卷一第109-205、217-241、253-29
02 7頁、原審卷二第117-393頁、本院卷第99-156頁），核計上
03 訴人張貼傳單共計為993張（本院卷第243-288頁），又證人
04 即系爭大樓社區總幹事彭世澤於原審證稱：上訴人張貼傳單
05 用膠水、保麗龍膠，後來甚至用強力膠，真的很不好撕，撕
06 下來會碎掉，而且實在黏太多了，影響到其他住戶等語（原
07 審卷二第426-431頁），並對照系爭大樓警勤工作日誌登記
08 簿，以及傳單撕下後留在系爭大樓牆面、公告欄、大門、樓
09 梯間、外牆、窗戶等處殘漬照片（原審卷一第51-115頁、第
10 401-415頁、卷二第23-47頁），堪認已造成系爭大樓清除不
11 易之髒汙，縱系爭管理辦法因前述決議不成立而無法援引作
12 為上訴人之處罰依據，惟上訴人前開所為已侵害系爭大樓之
13 所有權，仍應負損害賠償責任。

14 2.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
15 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
16 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
17 第1項、第3項定有明文。次按當事人已證明受有損害而不能
18 證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，
19 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文，
20 該規定含有證明責任規範存在價值，損害額證明極度困難
21 時，法院基於全辯論意旨及調查證據結果，仍不能獲得損害
22 賠償額確信時，俾使權利容易實現，減輕損害額證明之舉證
23 責任。本件被上訴人所提出上訴人張貼傳單之照片，雖多無
24 拍攝日期，然由系爭大樓監視器影像顯示，上訴人於112年2
25 月間（原審卷一第205頁）起即開始張貼傳單，至113年6月
26 間（原審卷二第390頁）仍有張貼之行為，顯見上訴人張貼
27 傳單之行為長達1年4個月以上，再由傳單撕下後殘留於系爭
28 大樓各處及清潔人員除膠照片，並被上訴人112年12月20
29 日、113年1月31日、113年2月24日、113年5月20日、113年6
30 月24日委外清理除膠作業之請款單（原審卷一第393-417
31 頁、卷二第23-47頁），被上訴人實已證明受有損害，因上

01 訴人行為過於頻繁且量大，故使被上訴人不斷為清理，僅偶
02 能委外處理殘膠，而不能證明其數額或證明顯有重大困難，
03 是本院參酌上訴人張貼傳單之期間、張數，以及被上訴人委
04 外除膠費每次費用約末4,000元，以此為基準計算上訴人應
05 賠償之清潔費用為64,000元（計算式：4,000元×16月＝64,0
06 00元）為適當。

07 七、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段，請求上訴人
08 應給付138,148元（計算式：74,148元＋64,000元＝138,148
09 元）及自起訴狀繕本送達翌日起即112年12月21日起（原審
10 卷一第305頁送達回證）至清償日止，按週年利率5%計算之
11 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
12 應予駁回。原審就上開應予駁回部分，為被上訴人勝訴之判
13 決，並依職權宣告假執行暨免為假執行之宣告，尚有未洽，
14 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
15 由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。至原審就被上訴人上
16 開應予准許部分之請求，為上訴人敗訴之判決，經核並無違
17 誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
18 理由，應駁回此部分之上訴。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
21 此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，爰判決
23 如主文。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
25 民事第二庭 審判長法官 鄭 瑋
26 法官 邱逸先
27 法官 鄧怡君

28 以上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日
31 書記官 林依潔

附表

編號	毀損時間	毀損方式
1	111年7月21日某時	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「第八屆委員會贊助」
2	111年10月8日某時	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「87878」
3	111年10月24日23時19分許	持榔頭將社區1樓大廳櫃台石面敲碎
4	111年11月13日2時22分許	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「幹」
5	111年11月20日23時14分許	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台塗鴉書寫「幹」
6	111年11月24日0時15分許	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「幹」
7	111年11月28日0時0分許	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「幹」
8	111年11月28日15時9分許	持紅色麥克筆在社區1樓大廳櫃台壁面塗鴉書寫「幹」