

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第957號

原告 何世國際股份有限公司

法定代理人 何堉輝

訴訟代理人 焦文城律師

複代理人 顏愷璘律師

訴訟代理人 陳彥成

李金蓉

被告 台鳳帝門大樓管理委員會

法定代理人 邱慧吟

訴訟代理人 黃叙叡律師

陳家雄

王世業

高明輝

上列當事人間請求修繕汽車升降機事件，經本院於民國112年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得就原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴請求：被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號台鳳帝門大樓（下稱系爭大樓）所屬汽車升降機B梯（系爭B車梯）修繕至可以控制於地下一層、二層停等，併申請檢查合格取得使用許可證，或容許原告修繕上開設備至可以停等於地下一、二層，並由被告負擔修繕費用28萬2,135元。嗣於訴訟繫屬中，數度變更聲明，終變更聲明

01 為：(一)、被告應將系爭大樓所屬系爭B車梯之遙控器及系爭B
02 車梯之B1F、B2F專屬車台遙控器兩組共4個（以下合稱系爭B
03 車梯遙控器）交付原告。(二)、被告應修繕系爭B車梯於地下
04 一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或容許原告修繕。原告
05 前揭訴之變更，其請求權基礎事實均針對系爭B車梯使用之
06 爭議，核屬請求權基礎事實同一，且係擴張或減縮應受判決
07 事項之聲明，其所為訴之變更，於法有據，應予准許。

08 二、原告主張：伊為系爭大樓地下一層之1、之2及地下2層之1、
09 之2之區分所有權人，系爭大樓所屬系爭B車梯為共用部分，
10 依公寓大廈管理條例第9條，伊為區分所有權人之一對共有
11 部分亦有使用收益之權限，被告身為管理委員會本應合理管
12 理共用部分，卻妨礙伊對系爭B車梯之使用，一再拒絕交付
13 系爭B車梯遙控器，使伊無法使用系爭B車梯，業已妨礙伊就
14 系爭大樓共有部分使用收益之權利，為此，爰依公寓大廈管
15 理條例第9條、民法第767條第1項中段請求被告交付系爭B車
16 梯之遙控器。又系爭B車梯屬機械停車設備，其出入口寬度
17 應符合法定規範，而依內政部所定之「建築物附設停車空間
18 機械停車設備規範」第三章第3.5項「機械停車設備出規
19 定：「機械停車設備之出入口寬度以停放汽車之全寬加零點
20 五公尺，且不得小於二點二公尺」，然系爭B車梯地下一
21 層、二層之出入口現有寬度僅有2公尺，明顯少於前揭規範
22 要求之2.2公尺，且相較於系爭大樓地下三、四樓之車梯出
23 入口寬度為2.4公尺，系爭B車梯之寬度亦明顯不足，系爭B
24 車梯出入口之現況業已妨礙伊就系爭B車梯之使用收益，伊
25 自得依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告將系
26 爭B車梯於地下一、二層之出入口進行修繕，使其寬度達2.4
27 公尺。此外，兩造曾就系爭B車梯地下一、二層出入口寬度
28 不足一事，於111年8月9日進行協商，協商過程中到場之被
29 告所屬監察委員，業已同意進行上開修繕，依此，兩造業已
30 於111年8月9日就系爭B車梯地下一、二層出入口，修繕改至
31 寬度2.4公尺一事，達成合意（下稱系爭協議），伊自得另

01 依系爭協議請求被告進行上開修繕或同意由伊進行上開修
02 繕。惟嗣後不論係伊所請求之交付系爭B車梯遙控器或進行
03 上開修繕，均為被告所拒。為此，提起本件訴訟，請求被告
04 依前揭公寓大廈管理條例之相關規定，將系爭B車梯之遙控
05 器交付原告，並進行上開修繕等語，並聲明：(一)、被告應將
06 系爭B車梯遙控器交付原告。(二)、被告應修繕系爭B車梯於地
07 下一層、二層出入4口寬度至2.4公尺，或容許原告修繕。

08 三、被告則以：被告從未妨礙原告使用系爭B車梯，系爭大樓可
09 通往原告所有系爭大樓地下1、2層建物之電梯，包括：系爭
10 B車梯及1、3號等2部電梯，原告均可自由使用，就原告主張
11 之系爭B車梯，如原告有使用需求，亦可向被告借用系爭B車
12 梯之遙控器即可使用。至原告要求之專用配發系爭B車梯遙
13 控器部分，因依系爭大樓規約所附「A、B機械式汽車升降機
14 及B3、B4停車場管理為辦法」第3條第10款規定：「本停車
15 場只對區分所有權人或承租人住戶有使用資格，不對外開
16 放。」被告依據上開規定僅將各車梯之遙控器交付予於系爭
17 大樓地下3、4層有停車位之住戶（含區分所權人及承租
18 人），原告並不屬於系爭大樓於地下3、4層有車位之住戶，
19 故未交付系爭B車梯之遙控器予原告，然此亦不妨礙原告使
20 用系爭B車梯，故原告猶依公寓大廈管理條例第9條規定、民
21 法第767條第1項規定，請求被告交付系爭B車梯之遙控器，
22 自屬無據。另關於系爭B車梯地下一、二層出入口部分，內
23 政部所定之「建築物附設停車空間機械停車設備規範」第三
24 章第3.5項「機械停車設備出入口規定：「機械停車設備之
25 出入口寬度以停放汽車之全寬加零點五公尺，且不得小於二
26 點二公尺」，此係主管機關針對建築物附設停車空間機械停
27 車設備所為規定，其規範內容即便有利於原告，對原告而
28 言，僅屬反射利益，而非主觀公權利，原告自不得以此為請
29 求權基礎請求被告進行上開修繕。況系爭B車梯地下一、二
30 層出入口之修繕，需依建築法第25條取得建管機關之審查許
31 可執照，原告並未依法取得許可執照，卻要求被告同意其自

行進行修繕，於法亦有未合，被告自無從同意原告此部分請求。此外，關於系爭B車梯地下一、二層出入口之修繕，兩造從未達成系爭協議，僅係協商過程有被告之監察委員曾為同意被告修繕之發言，然此僅為該監察委員個人之發言，被告並未授權該委員為同意上開修繕之權限，故原告以被告曾允諾進行上開修繕，亦屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

- (一)、原告為系爭大樓地下一層、地下二層區分所有權人之一。
- (二)、系爭B車梯可停於系爭大樓地下1至4樓，B車梯遙控器目前只配發於系爭大樓於地下三、四層有停車位之住戶。
- (三)、系爭大樓組織章程地下樓停車場管理辦法第3條規定：「本大廈地下停車場車輛進入遙控器控制升降梯，非本大樓車輛一律禁止入內，如擅自闖入停放者，由本大廈管理服務中心以來路不明車輛報警拖離。」又系爭大樓A、B機械式汽車升降機車梯及B3、B4停車場管理辦法第3條第10款：「本停車場及對區分所有權人或承租人住戶有使用資格，不對外開放。」
- (四)、系爭大樓B 車梯地下一、二層之出入口寬度現為2公尺。

五、本件之爭點為：(一)、原告得否依公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第1項、民法第767條中段請求被告交付系爭B車梯之遙控器？(二)、被告有無允諾原告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或同意原告進行上開修繕？(三)、原告得否依公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口之寬度至2.4公尺，或原告進行上開修繕？茲分別論述如下：

- (一)、原告得否依公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第1項、民法第767條中段請求被告交付系爭B車梯之遙控器？
 - 1. 按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

01 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
02 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共
03 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
04 或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條
05 第1項、第2項定有明文。

06 2. 次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
07 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
08 之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，
09 準用之。民法第767條亦定有明文。次按當事人主張有利於
10 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
11 前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
12 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
13 實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉
14 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(參見最高法院72年度
15 台上字第4225號民事裁判意旨)。準此，原告就被告未交付
16 系爭B車梯遙控器，業已侵害其之使用系爭大樓共有物權
17 利，即應負證明之責。

18 3. 本件原告主張：被告拒絕交付系爭B車梯之遙控器，有害其
19 使用系爭B車梯之共有物使用收益之權利，故原告得依公寓
20 大廈管理條例第9條第1項、第10條第1項、民法第767條第1
21 項中段規定請求被告交付系爭B車梯之遙控器云云，惟被告
22 所否認，並以前詞置辯，經查：依前述公寓大廈管理條例第
23 10條第2項規定，被告即系爭大樓管理委員會就系爭大樓共
24 用部分有管理之權限，而系爭B車梯屬系爭大樓共用部分，
25 故關於系爭B車梯之管理自屬被告之權責範圍，而關於系爭B
26 車梯之管理，被告目前採行之方式為依系爭大樓組織章程地
27 下樓停車場管理辦法第3條規定：「本大廈地下停車場車輛
28 進入遙控器控制升降梯，非本大樓車輛一律禁止入內，如擅
29 自闖入停放者，由本大廈管理服務中心以來路不明車輛報警
30 拖離。」、系爭大樓A、B機械式汽車升降機車梯及B3、B4停
31 車場管理辦法第3條第10款：「本停車場及對區分所有權人

或承租人住戶有使用資格，不對外開放。」將系爭B車梯遙控器配發於系爭大樓於地下三、四層有停車位之住戶，此為系爭B車梯現行之管理方式之事實，復為兩造所不爭執（見本院卷二第108頁）。由前揭被告就系爭B車梯目前之管理方式觀之，被告就系爭B車梯之遙控器分配方式為僅交付予有車位之住戶（含有車位區分所有權人和承租人），此為對系爭大樓全體住戶一體適用之管理方式，並未針對原告使用系爭B車梯之權利進行剝奪。又審酌被告並已陳明就系爭B車梯如有使用需求之區分所有權人含原告在內，仍可透過向被告借用遙控器之方式使用系爭B車梯，益見，被告就系爭B車梯之管理方式，並未剝奪或侵害原告使用、收益系爭B車梯之權利。此外，原告就被告未交付系爭B車梯遙控器，即形同侵害被告使用收益系爭B車梯之權利一事，並未另行舉證以實其說。衡酌上情，原告主張被告就系爭B車梯之前管理方式，已侵害原告使用系爭B車梯之權利，原告得依公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項規定、民法第767條第1項中段，請求被告交付系爭B車梯之遙控器，於法即有未合，不應准許。

(二)、被告有無允諾原告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或同意原告進行上開修繕？

1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。次按當事人締結契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點，之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立（最高法院69年台上字第1710號民事判決意旨參照）。

2. 原告主張：被告業已允諾原告修繕B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺云云，惟被告所否認，並以前詞置辯，經查：原告就其主張固據其提出錄音譯文為證，

01 惟原告主張被告曾允諾部分之錄音譯文內容僅有：「邱主委
02 （按即被告主委）：施工我們需要發函公告，你們要給申請
03 單。李經理（原告代表人）：廠商報價部分要先確定，雙方
04 要負擔的費用你們要核准。陳彥成（原告代表）：開口部分
05 我們可以先進行，跟車梯廠商報價費用無關係。」高監委：
06 對！開口的部分可以先做，沒有關係我們再跟胡老闆（車梯
07 廠商）這邊研商，我覺得電控部分很簡單啦！不會那麼複雜
08 要準備啦！」有該錄音譯文在卷可稽（見本院卷第95頁），
09 以此觀之，兩造談話之內容，並未明確提及系爭B車梯於系
10 爭大樓地下一層、二層出入口寬度應改建為2.4公尺，已難
11 認兩造確有就此事達成合意之意思表示。且原告主張被告人
12 員曾同意之人為被告之監察委員，而管理委員會之監察委
13 員，其權限依公寓大廈管理條例第29條第3項前段規定：
14 「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權
15 人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責
16 人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一
17 次，其餘管理委員，連選得連任。」準此，管理委員會監察
18 委員負責之範圍僅有監察業務，並非主任委員，並無對外代
19 表管理委員會為意思表示之權限。又被告已陳明：「並未授
20 權該監察委員得同意原告進行上開修繕。」，有言詞辯論筆
21 錄在卷可稽（見本院卷二第107頁），自無從僅以上開討論
22 過程中被告監察委員一句範圍不明之「開口可以先做」，即
23 遽認被告曾允諾原告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、
24 二層出入口寬度至2.4公尺，或同意原告進行上開修繕。是
25 原告主張：兩造曾就此達成系爭協議，核與前揭證據資料認
26 定結果不符，尚難認為可採。則兩造就上開事項既未達成系
27 爭協議，原告猶主張系爭協議存在，被告應履行系爭協議進
28 行上開修繕，即無可採。

29 (三)、原告得否依公寓大廈管理條例第10條第2項規定請求被告修
30 繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口之寬度至2.4
31 公尺，或原告進行上開修繕？

- 01 1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
02 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項定
03 有明文。又按「建築物附設停車空間機械停車設備規範」第
04 三章第3.5項「機械停車設備出入口規定：「機械停車設備
05 出入口寬度以停放汽車之圈寬度加0.5公尺，且不得2.2公
06 尺」。
- 07 2. 原告主張：系爭B車梯之設置屬機械停車設備之設置，其出
08 入口寬度之設置應符合法定規範，而依前揭「建築物附設停
09 車空間機械停車設備規範」第三章第3.5項規定，出入口之
10 寬度需達2.2公尺，系爭B車梯出入口現有寬度僅有2公尺，
11 明顯少於前揭規範要求之2.2公尺，固應由被告負責進行修
12 繕云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：就系爭B
13 車梯屬機械停車設備、寬度僅有2公尺之事實，為兩造所不
14 爭執（見本院卷二第107-108頁），準此，系爭B車梯之地下
15 一、二層出入口寬度僅2公尺，確少於前揭規範要求之2.2公
16 尺。惟系爭B車梯設置之日期與系爭大樓興建完成之日期相
17 同均為82年4月1日，有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷一
18 第119頁），而前揭「建築物附設停車空間機械停車設備規
19 範」則係於89年4月20日始發布，綜觀其法規全文（參見本
20 院卷一第395-403頁），均無溯及既往之規定，故應認前揭
21 「建築物附設停車空間機械停車設備規範」僅向後發生效
22 力，並無溯及既往之效力，亦即系爭B車梯之地下一、二層
23 出入口設置時雖寬度僅有2公尺，然因其設置時並無寬度需
24 達2.2公尺之規定，故其設置時亦無違背法令之處，亦不得
25 因嗣後法令有變更即認定系爭B車梯設置具有瑕疵，而有修
26 繕之必要，是原告依前揭法令規定，主張系爭B車梯一、二
27 層出入口之設置寬度與前揭法令規範不符，被告身為管理機
28 關即有就上開出入口進行修繕之必要云云，即難認為可採。
- 29 3. 原告另主張：系爭大樓地下三、四層之車梯出入口寬度為2.
30 4公尺，系爭B車梯之寬度相較於此，亦明顯不足，足見，系
31 爭B車梯之現況，業已妨礙伊就系爭B車梯之使用收益，原告

自得依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被告將系爭B車梯於地下一、二層出入口之寬度部分改建為2.4公尺或由原告自行進行上開修繕云云，惟查：系爭B車梯一、二層出入口雖寬度僅2公尺，然其設置時並無違背法令之處，已如前述，且原告就系爭B車梯地下一、二層出入口寬度僅2公尺，有何妨礙原告使用收益之處，並未舉證以實其說，則系爭B車梯地下一、二層出入口寬度為2公尺，是否確已妨礙原告使用收益，即非無疑。況系爭大樓地下三、四層之車梯出入口寬度為2.4公尺，與系爭B車梯之地下一、二層出入口寬度為2公尺，兩者寬度雖有不同，亦無法因此即推認系爭B車梯地下一、二層之出入口寬度，具有修繕至2.4公尺之必要，衡酌上情，原告此部分主張，亦無可採。

4. 從而，原告既不能證明系爭B車梯出入口，有進行修繕之必要，原告依公寓大廈管理第10條第2項規定，請求被告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或原告進行上開修繕，亦屬無據。

六、綜上所述，原告既不能證明，被告未交付系爭B車梯遙控器予原告即屬侵害原告使用系爭大樓共用部分之權利，則原告依公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第1項、民法第767條中段請求被告交付B車梯之遙控器，即難認有據。又被告既未允諾原告修繕系爭B車梯於系爭大樓地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或同意原告進行上開修繕，則原告主張，被告曾允諾原告得進行上開修繕，即需依系爭協議履行，亦屬無據。再者，原告既不能證明，系爭B車梯於系爭大樓地下第一、二層出入口寬度部分有修繕之必要，原告依公寓大廈管理第10條第2項規定，請求被告進行上開修繕，或由原告自行進行上開修繕，亦屬無據。從而，原告請求：(一)、被告應交付系爭B車梯遙控器予原告。(二)、被告應修繕系爭B梯於地下一層、二層出入口寬度至2.4公尺，或容許原告修繕，均無理由而應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法經本院斟酌

01 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之
02 必要，併此說明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
05 高雄簡易庭 法 官 林綉君

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
11 書 記 官 羅崔萍