

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第171號

上訴人 王淑娟

訴訟代理人 楊志凱律師  
蔡尚琪律師  
謝承霖律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國114年5月29日臺灣高雄地方法院113年度訴字第1044號第一審判決提起上訴，上訴人並為訴之追加，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審以被上訴人未禁止他人於伊所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之騎樓（下稱系爭騎樓）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，復未盡修繕義務，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台幣（下同）20萬元，依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求被上訴人賠償20萬元。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，於本院追加主張系爭騎樓地磚於112年6月間破損，伊請求被上訴人修繕未果，迫於無奈，自行修繕支出費用8894元，依無

01 因管理法律關係請求被上訴人返還該筆費用(本院卷第57  
02 頁)。經核上訴人之原訴及追加之訴均係本於系爭騎樓之地  
03 磚破損之原因事實，堪認基礎事實同一，合於前述規定，上  
04 訴人為訴之追加應予准許。

05 二、上訴人主張：伊所有系爭房屋位於河堤公園大廈內，依公寓  
06 大廈管理條例(下稱公寓條例)第36條第3款規定，被上訴  
07 人就系爭騎樓有管理及維護修繕之義務，以避免系爭騎樓之  
08 地磚破裂而影響通行安全。詎被上訴人竟未禁止他人於系爭  
09 騎樓上停放及騎行機車，造成系爭騎樓之地磚因而破損，致  
10 系爭房屋自112年7月1日起至同年12月31日止無法出租，伊  
11 受有租金損害20萬元，爰依民法第184條第1項前段、第2項  
12 規定，提起本訴等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應給付上  
13 訴人20萬元，及自民事訴之聲明更正暨補正狀繕本送達翌日  
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，聲  
15 請宣告假執行。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，除  
16 聲明廢棄原判決(假執行部分除外)，求為同原審聲明(一)之  
17 裁判外，並為前述訴之追加而聲明：被上訴人應給付上訴人  
18 8894元，及自民事訴之追加暨補充上訴理由狀繕本送達翌日  
19 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 三、被上訴人則以：系爭騎樓為專有部分，依公寓條例第10條第  
21 1項規定應由上訴人自行負責修繕、管理、維護，且騎樓依  
22 法於不影響通行之情形下仍可停放機車，若有違停情形，亦  
23 應由上訴人自行向執法單位檢舉，由執法單位取締等語，資  
24 為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

25 四、兩造不爭執事項：

- 26 (一)上訴人於91年9月4日取得系爭房屋所有權(權利範圍全  
27 部)，系爭房屋為位於河堤公園大廈內之區分所有建物。  
28 (二)系爭騎樓為系爭房屋之一部，屬專有部分。  
29 (三)系爭騎樓之地磚於112年2月及同年4月間有發生破損情形。  
30 (四)上訴人自109年9月1日起至112年6月30日止，以每月3萬5000  
31 元，將系爭房屋出租予訴外人許淑妙。

01 (五)許淑妙於上開租約屆滿後，本有意向上訴人續租系爭房屋，  
02 然因系爭騎樓地磚破損影響其開設早餐店，而改承租隔壁49  
03 2號房屋。

04 (六)上訴人於113年2月2日將系爭房屋出租予訴外人翁佩娟，並  
05 約定租期為113年2月2日至118年4月14日，約定租金為每月5  
06 萬元。

07 五、茲就兩造之爭點及本院得心證之理由，分述如下：

08 (一)上訴人請求被上訴人賠償租金損害20萬元，有無理由？

09 1.按公寓條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）  
10 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  
11 織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理  
12 維護事務。而同條例第36條第2、3款所明定管委會之職務  
13 為共有及共用部分之清潔、維護、修繕、一般改良，及公  
14 寓大廈及其周圍之安全、環境維護事項，顯不及於專有部  
15 分或約定專用部分。公寓條例第10條第1項並規定專有部  
16 分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有  
17 權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

18 2.經查：

19 (1)系爭房屋為位於河堤公園大廈內之區分所有建物，系爭騎  
20 樓為系爭房屋之一部，屬專有部分，有建物登記謄本可  
21 查，並為兩造所不爭執，依公寓條例第10條第1項規定，  
22 系爭騎樓之修繕、管理及維護，應由上訴人自行為之，上  
23 訴人主張被上訴人就系爭騎樓有管理及維護修繕之義務，  
24 以避免系爭騎樓之地磚破裂而影響通行安全云云，難認可  
25 採。

26 (2)上訴人雖稱系爭騎樓依法需保留通行空間及供行人通行之  
27 用，就該應保留通行部分，已無任意使用該專有部分之權  
28 利而受有限制，僅得作為供公眾使用之範圍，就此部分自  
29 己無就該部分是否規劃為機車停車空間，供他人騎行並停  
30 放機車，可由上訴人自由決定之餘地，實質上屬於共用部  
31 分，被上訴人依公寓條例第10條第2項規定應有修繕義務

01 云云，然騎樓因受道路交通管理處罰條例、道路交通安全  
02 規則所規範，需供公眾通行之用，騎樓所有人係為公益負  
03 有社會義務，與公寓大廈之共用或約定共用部分為全體區  
04 分所有權人共同使用之情形，並不相同。且依高雄市政府  
05 交通局113年12月11日高市交停管字第11351537100號函  
06 謂：依據該局111年1月14日高市交停管字第11130232501  
07 號公告，暨111年5月16日高市交停管字第11138155801號  
08 補充公告機慢車停放騎樓規定，騎樓除需依上述公告保留  
09 通行空間外，其餘騎樓空間可作為騎樓所有人自主管理之  
10 機慢車停車空間等語（原審訴卷第145頁），可見系爭騎  
11 樓保留通行以外之其餘部分之利用，仍取決於騎樓所有人  
12 而非被上訴人，尚不因有保留通行部分，而有公寓條例第  
13 10條第2項之適用，或謂其屬同條例第36條第2、3款規定  
14 之管委會職務範圍。上訴人以前詞謂系爭騎樓實質上屬於  
15 共用部分，被上訴人應有管理及維護修繕義務云云，尚無  
16 可採。

17 (3)上訴人提出系爭騎樓遭人停車之照片（本院卷第107至119  
18 頁），此僅屬該行為人是否對上訴人得自主管理範圍構成  
19 侵害或妨礙之問題，該部分既非共用或約定共用部分，難  
20 認屬於被上訴人依公寓條例第36條第2、3款之職務範圍而  
21 有介入排除之作為義務。上訴人以被上訴人未禁止之，且  
22 未盡修繕義務，致系爭騎樓之地磚破損，原承租人於租期  
23 屆滿後，因此未予續租為由，請求被上訴人賠償租金損  
24 害，自屬無理。

25 (4)上訴人雖謂被上訴人曾於112年4月間系爭騎樓之地磚第一  
26 次破損時先行修繕並要求伊負責修繕費用云云，然此或僅  
27 係被上訴人逕行為上訴人管理事務，尚無從推論系爭騎樓  
28 之地磚修繕屬於公寓條例第36條第2、3款規定之被上訴人  
29 職務範圍。至上訴人所提出臺灣台中地方法院100年度簡  
30 上字第116號民事判決之個案情形與本件並不相同，自難  
31 比附援引為有利上訴人之認定。

01 (5)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
02 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責  
03 任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條  
04 第1項前段、第2項定有明文，被上訴人就系爭騎樓之地磚  
05 破損，並無故意或過失而不作為之情形，且並無違反公寓  
06 條例第36條第2、3款規定，上訴人以前述規定請求被上訴  
07 人賠償租金損害，自不應准許。

08 (二)上訴人追加請求被上訴人返還修繕費用8894元，有無理由？

09 1.按所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事  
10 務之行為而言，且不論適法無因管理或不法管理行為，均  
11 須管理人有為他人管理事務之意思，即以其管理行為所生  
12 事實上之利益，歸屬於該他人之意思，始能對該他人主張  
13 成立無因管理（最高法院103年度台上字第2191號判決意  
14 旨參照）。

15 2.本件被上訴人就系爭騎樓地磚破損並無修繕義務，已如前  
16 述，上訴人主張系爭騎樓地磚於112年6月間破損，請求被  
17 上訴人修繕未果，迫於無奈，自行修繕支出費用8894元云  
18 云，依無因管理法律關係請求被上訴人返還該筆費用，自  
19 無理由。

20 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第2項規定，  
21 請求被上訴人給付20萬元本息，尚非有理，不應准許。原審  
22 判決上訴人敗訴，並無違誤，上訴論旨指摘原判決不當，求  
23 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人另依無因管  
24 理之法律關係，於本院追加請求被上訴人給付8894元本息，  
25 亦無理由，應予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴及追加之訴，均無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

31 民事第二庭

01 審判長法官 楊國祥  
02 法官 楊淑儀  
03 法官 陳宛榆  
04 以上正本證明與原本無異。  
05 本件不得上訴。  
06 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日  
07 書記官 林明慧