

臺灣士林地方法院民事小額判決

113年度湖小字第995號

原告

即反訴被告 夢想家（美夢區）社區管理委員會

法定代理人 方月娥

訴訟代理人 陳芮淇

被告

即反訴原告 王士鳴

訴訟代理人 王福龍

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,200元，及自民國113年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用應由被告給付原告新臺幣1,000元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣3,200元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 四、反訴原告之訴駁回。
- 五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。
- 二、被告辯稱：系爭停車位損壞，伊向原告反映，原告卻稱原告不予管理，伊自無繳交管理費之義務，並依侵權行為法律關係提起反訴，請求原告給付新臺幣（下同）20,000元精神賠償、4,000元因系爭停車位無法使用而須在外停車之費用等語。

01 三、原告依公寓大廈管理條例規定與夢想家（美夢區）社區管理  
02 規約（下稱系爭規約）約定，無維護、保養系爭車位之法律  
03 上義務：

04 (一)按系爭規約第10條第2項就全自動倉儲式停車設備每位每月8  
05 00元之收費標準有明文約定。次按專有部分、約定專用部分  
06 之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分  
07 之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之  
08 修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。公寓  
09 大廈管理條例第10條第1項、第2項前段分別有明文規定。

10 (二)經查，系爭停車位之約定專用部分所有權人為被告，有建物  
11 謄本可證（見本院卷第65頁），該部分非屬公寓大廈管理條  
12 例第10條第2項之共用部分或約定共用部分，依同條第1項規  
13 定即應由被告自行負擔修繕、管理與維護之責任。再查，系  
14 爭規約約定僅明文被告應依系爭規約第10條第2項按月向原  
15 告繳交管理費，而無原告應管理、維護或修繕系爭停車位之  
16 責任分配。被告復無舉證證明原告就系爭停車位應負有管理  
17 之責係出於何種法律或契約之依據，則其僅片面陳稱：原告  
18 不管理，我自無給付管理費之義務等語，難認於法有據。

19 四、退步言之，縱原告就系爭停車位本身無修繕、管理義務，然  
20 就與系爭停車位相連之其他區分所有權人共用部分（如車  
21 道、公設），亦已盡相當維護義務：

22 (一)證人李月惠證稱：我們遇有故障直接找管委會反映，管理員  
23 不理不睬，說他們不管，但後來有人會來修，我不清楚是誰  
24 等語；證人蔡寶春證稱：反映車位故障後建商就會出來處  
25 理，管委會說車位是獨立的，叫我們自己去找建商，我只好  
26 向建設公司黃小姐反映車位壞掉，建設公司才跟訴外人凌光  
27 機械股份有限公司（下稱凌光公司）聯絡等語。參以原告提  
28 出凌光公司維修處理報告書影本，其中客戶簽章欄蓋有原告  
29 之收發章，通知日期自109年7月至110年1月間，異常狀況摘  
30 要欄則包括A區車位不會動、叫車、出車、車塔無法叫車等  
31 字樣（見本院卷第119至153頁），綜合前開證人證述與維修

01 處理報告書可推論：經住戶向建設公司反映後，建設公司應  
02 有轉請原告委任凌光公司於109年7月至110年1月間處理原告  
03 A區車位區分所有權人共用部分之維護事宜，由凌光公司派  
04 員排除故障（即如上開處理報告書上「處理報告」欄位所  
05 載）後交由原告確認。是以，原告於109年8月至110年1月間  
06 確有對系爭車位附近之區分所有權人共用部分盡管理之責乙  
07 情，堪以認定。

08 (二)被告雖辯稱：原告提出的處理報告書無法佐證真的有維修等  
09 語。然查，原告就系爭停車位並無維修義務業如前述，且就  
10 系爭停車位連通至車道、出口之共用部分，維修處理報告書  
11 業由凌光公司就各次原告報修之範圍、損壞態樣、維修經  
12 過、維修結果詳予記載，並均經原告蓋印確認無誤，當可反  
13 映原告委託凌光公司維護區分所有權人共用部分之事實，可  
14 認被告抗辯與事實不符。原告既有針對系爭停車位區分所有  
15 權人共用部分盡維護義務，而得由被告享受原告管理之利  
16 益，其辯稱：原告不修停車位，我拒絕給付管理費云云，即  
17 無正當性，應予駁回。

18 五、本院既認定反訴被告對系爭停車位無管理維護之義務，且反  
19 訴被告就系爭停車位周邊之區分所有權人共用部分業已盡維  
20 護義務，反訴原告請求損害賠償即於法無據，而應予駁回。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

22 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

23 書記官 許慈翎

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載  
26 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟  
27 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送  
28 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附  
29 繕本)。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

31 書記官 許慈翎