

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第26號

原告 范光燮

訴訟代理人 范光懿

被告 中央如意園住戶管理委員會

法定代理人 林文欽

訴訟代理人 楊閔翔律師

複代理人 王晨忠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟參佰參拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴時被告之法定代理人為周志強，嗣於訴訟進行中變更為林文欽，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：原告為新北市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）及該房屋所在大樓（下稱系爭大樓）地下1樓編號18號機械停車位（下稱系爭停車位）之所有權人，每月繳納管理費新臺幣（下同）1,600元，被告為系爭大樓之公寓大廈管理委員會，就系爭大樓之共有及共用部分有修繕及管理維護之義務，詎被告怠於盡其維護修繕義務，致系爭停車位於民國111年6月23日發生嚴重傾斜故障，造成原告所有停放於系爭車位之車牌號碼0000-00號車輛（下稱系爭車輛）右後車門毀損，支出修繕費用新臺幣（下同）105,482元。又系爭停車位迄今仍未修繕，致原告受有無法使用系爭停車位之損害，以系爭大樓出租車位行情為每月3,000元為度，請求被告按月賠償自系爭停車位故障翌日起至修繕完畢止之損害，爰依民法第544條、第184條第1項、公寓大廈管理條例第36條第2款及第10條等規定，請求被告賠償等語，

01 並聲明：(一)被告應給付原告105,482元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告
03 應自111年6月23日起至系爭停車位修繕完畢止，按月給付原
04 告3,000元。

05 三、被告答辯略以：就系爭停車位於111年6月23日發生傾斜故障
06 不爭執，查系爭停車位係區分所有權人共有並約定專用，依
07 公寓大廈管理條例第10條第1項、系爭大樓社區規約第18條
08 及系爭社區100年度區分所有權人會議決議，系爭停車位之
09 個別修繕費用應由使用住戶自行負擔，被告並無積極修繕機
10 械車位之能力及義務，縱被告有維修保養義務，已委由廣友
11 機械公司進行保養維修，已盡作為義務，並無過失。又系爭
12 車位原告係自用而未出租，自不得請求每月3,000元之租金
13 損失；原告車輛修繕費用應計算折舊，得請求之修繕金額為
14 33,140元等語，並聲明原告之訴駁回。

15 四、法院得心證的理由：原告為系爭房屋之共有人，其應有部分
16 為3分之1（另共有人范光勳應有部分為3分之2），而系爭停
17 車位係登記為系爭大樓之區分所有權人共有，並約定為由系
18 爭房屋所有權人專用，有建物第一類謄本在卷可查（見本院
19 卷第215頁）。又系爭停車位於111年6月23日傾斜故障，亦
20 經原告提出照片及被告公告資料為證（見本院卷第17-21
21 頁），堪信為真實。然原告主張被告應賠償系爭車輛修理費
22 及按月賠償不能使用系爭停車位之損失，則為被告所爭執，
23 本院認定如下：

24 (一)依民法第544條請求賠償部分：

25 1. 接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
26 之損害，對於委任人應負賠償之責；受任人處理委任事務，
27 應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受
28 有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第544條、第5
29 35條固有明文。惟按公寓大廈之管理委員會並非有權利能力
30 之法人或自然人，依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，其
31 職務為執行區分所有權人會議決議事項暨該法所定之公寓大

廈管理維護工作，各區分所有權人與管理委員會間，並不當然成立委任關係（最高法院100年度台上字第404號判決參照）。且按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，本件原告既主張兩造間就系爭停車位之修繕維護有委任關係，自應由原告就此委任關係之存在負舉證之責。

2. 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事項，公寓大廈管理條例第10條第1項、第36條分別定有明文，另系爭大樓社區規約第13條對於管理委員之職權，並無不同於公寓大廈管理條例之約定（見本院卷第92頁），是系爭大樓有關約定專用部分之修繕、管理、維護，係由約定專用部分之使用人為之，被告職權並不包含約定專用部分之修繕、管理、維護，然公寓大廈管理條例第36條第13條尚有「其他依本條例或規約所定事項」之規定，此非不能依社區歷時已久之習慣，而形成某些事物由管理委員會處理之默示協議，然此默示協議之範圍，應視具體狀況而定。

01 3. 查系爭大樓之地下室機械停車位，最晚自100年間起即已由
02 被告出面與廠商簽訂機械停車位設備保養合約，就本件事發
03 時間，被告係與廣友機械有限公司簽署機械式停車設備保養
04 合約書，有保養合約書、110至111年間承包廠商之保養紀錄
05 表、系爭大樓100年11月18日區分所有權人會議之工作報告
06 在卷可查（見本院卷第111-117、137-138、165-188頁），
07 然出面與廠商簽訂保養契約，與是否就機械停車負保養、維
08 護義務，係屬二事，再系爭大樓社區規約第17條就停車位管
09 理費之收費標準，係規定由區分所有權會議決議（見本院卷
10 第95頁），可知系爭停車位係由被告另行向車位約定專用人
11 收取管理費，再對照系爭大樓100年11月18日區分所有權人
12 會議中，當時管理委員會報告稱「地下室機械停車位已日漸
13 老舊，19及20號車位已由該住戶自費更換油壓封，爾後除每
14 月例行保養費用由公共基金支出外，個別修繕費將循此一模
15 式由使用住戶自行負擔費用」等語，有會議記錄在卷可按
16 （見本院卷第137頁），則系爭大樓長久以來形成之慣例，
17 係管理委員會向車位約定專用人收取管理費後，由管理委員
18 會出面與廠商簽訂保養合約，並非被告就機械停車位額外負
19 擔任何保養維護之義務，則就被告與車位約定專用人之關
20 係，應僅止於代為對外簽訂保養合約，而不及於承擔機械停
21 車位之保養、維護，原告雖主張被告就機械停車位具保養、
22 維護之義務，然就此未提出其他證據以實其說，則就機械停
23 車位保養、維護之範疇，即難認兩造有何民法第528條委任
24 關係可言。

25 4. 兩造既難認就機械停車位保養、維護有何委任關係，則原告
26 依民法第544條規定，請求被告賠償系爭車輛維修費及不能
27 使用系爭停車位之損失，即為無理由，應予駁回。

28 (二)依民法第184條第1項請求部分：

29 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任。民法第184條第1項前段定有明文；又依民法第184條第1
31 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵

01 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行
02 為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠
03 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又
04 按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人
05 不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在
06 此限，民法第189條定有明文。

07 2. 查被告與廣友機械有限公司簽署機械式停車設備保養合約
08 書，契約有效期間為111年1月1日至12月31日；另110年間之
09 保養維護廠商則為訴外人頌美機電工程股份有限公司、榮美
10 電機股份有限公司，有保養合約書、110至111年間承包廠商
11 之保養紀錄表存卷可查，系爭停車位經該等公司保養維護，
12 卻仍發生前述傾斜故障，該等廠商有無過失，尚待釐清，然
13 被告所為僅係與廠商簽訂合約，而觀該等維護合約內容，係
14 由廠商派員對機械設備定期保養，核屬廠商承包停車位保養
15 維護之承攬契約，依前說明，除被告有何不當具過失之指示
16 外，被告就履約所生損害不負賠償責任，而原告並舉體指出
17 被告有何過失指示，僅係泛稱「怠於維護修繕」、「維護不
18 細膩」等詞，則原告依民法第184條第1項請求被告賠償，亦
19 難認為有理由，應予駁回。。

20 (三)依公寓大廈管理條例第36條第2款及第10條請求部分：

21 按管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維
22 護、修繕及一般改良；共用部分、約定共用部分之修繕、管
23 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理
24 條例第36條第2款、第10條第2項前段固然定有明文，惟上開
25 規定係基於系爭停車位屬一般共有、共用設備之前提，而系
26 爭停車位屬公寓大廈管理條例第10條第1項約定專用設施，
27 業如前述，則原告依該等規定請求被告賠償，亦非有理由，
28 應予駁回。

29 五、從而，原告依民法第544條、第184條第1項、公寓大廈管理
30 條例第36條第2款及第10條等規定，請求被告給付原告105,4
31 82元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分

01 之5計算之利息，及自111年6月23日起至系爭停車位修繕完
02 畢止，按月給付原告3,000元，為無理由，應予駁回。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
04 費用額為1,330元（第一審裁判費），由原告負擔。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
06 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
07 法 官 陳紹瑜

08 以上正本係照原本作成。

09 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
13 書記官 張嘉崴