

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第97號

上訴人 范光燮

訴訟代理人 郭令立律師

被上訴人 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

王晨忠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年12月5日本院新店簡易庭112年度店簡字第26號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為新北市○○區○○○街00號（1樓）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樓機械停車位（下稱系爭停車設施）編號18號車位（下稱系爭車位）之所有權人，每月繳納管理費新臺幣（下同）1,600元，被上訴人為系爭大樓之管理委員會，受任與廠商簽訂保養契約，委託廠商保養維護修繕系爭停車設施，而負有修繕管理維護系爭車位之義務。詎被上訴人未盡其修繕維護之義務（未督促廠商廣友機械有限公司【下稱廣友公司】依約對系爭車位妥為保養維護，未於系爭車位故障時，即時指示廣友公司立即排除故障、派員前往修理），致系爭車位於民國111年6月23日發生嚴重傾斜故障，造成伊停放於該車位之車牌號碼0000-00號車輛（下稱系爭車輛）右後車門毀損（下稱系爭事故），支出修繕費用新臺幣（下同）105,482元。又系爭車位並無不能修理之情形，被上訴人竟將系爭車位之鍊條放斷，迄今仍未修繕系爭車位，怠於盡其修繕維護

01 義務，致伊受有無法使用系爭車位之損害，以系爭大樓出租
02 車位行情為每月3,000元計算，被上訴人應自系爭車位故障
03 日起至修繕完畢止，按月賠償伊無法使用系爭車位之損害3,
04 000元，爰依民法第544條、第184條第1項前段、後段等規定
05 請求被上訴人賠償損害，請擇一為有利於伊之判決等語（上
06 訴人於原審另以公寓大廈管理條例【下稱管理條例】第36條
07 第2款為請求權基礎，惟上訴後並未再主張，見本院卷第91
08 頁，故本院不予審究），並聲明：(一)被上訴人應給付上訴人
09 105,482元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
10 息5%計算之利息（下稱105,482元本息）；(二)被上訴人應自1
11 11年6月23日起至系爭車位修繕完畢止，按月給付上訴人3,0
12 00元。

13 二、被上訴人答辯略以：系爭車位雖於111年6月23日發生傾斜故
14 障，惟系爭車位係屬約定區分所有權人（下稱區權人）專用
15 部分，依管理條例第10條第1項、系爭大樓社區規約第18條
16 及系爭大樓100年度區分所有權人會議（下稱100年區權人會
17 議）決議，系爭停車設施之車位個別修繕費用應由使用車位
18 之區權人自行負擔。伊收取之管理費包含大樓管理費及物業
19 管理費，管理費並非均為系爭停車設施使用；又伊所屬委員
20 均為無給職，無保養修繕機械車位之能力，僅受委任與廣友
21 公司簽訂系爭停車設施保養契約，由廣友公司進行定期保養
22 工作。依廣友公司於111年6月1日出具之保養紀錄表，其上
23 並未說明系爭車位需進行維修或更換零件，伊實無從事前知
24 悉系爭車位存在問題，就系爭事故之發生並無過失或有何可
25 歸責之處。再廣友公司於111年7月5日即就系爭車位之維修
26 費用提出報價單，伊亦已通知上訴人，惟上訴人不願付款而
27 未能修繕，至其他車位油壓缸油封於系爭事故發生後進行更
28 換，係因廣友公司於111年8月2日出具之保養紀錄表，於建
29 議事項欄位說明「機械車位油壓缸油封已使用年久，建議全
30 部更換，確保人車安全」，伊遂於111年8月4日張貼「社區
31 機械車位修繕登記」公告（下稱系爭公告），社區住戶亦於

01 登記期限前回覆於修繕登記表，伊乃依登記住戶之指示通知
02 廠商進行修繕，上訴人亦知悉系爭公告內容，然其並未登
03 記、指示伊進行系爭車位修繕，其請求伊賠償系爭車位無法
04 使用之損害，並無理由等語。

05 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：

06 (一)原審判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人105,482元本
07 息。(三)被上訴人應自111年6月23日起至系爭車位修繕完畢
08 止，按月給付上訴人3,000元。被上訴人則答辯聲明：上訴
09 駁回。

10 四、得心證之理由：

11 查上訴人主張其為系爭房屋、系爭車位之共有人，權利範圍
12 各1/3，系爭車位於111年6月23日發生系爭事故等情，業據
13 其提出建物第一類登記謄本及照片在卷可稽（見原審卷第15
14 至19頁），並為被上訴人所不爭執，堪認屬實。惟上訴人主
15 張兩造就系爭車位成立委任契約，被上訴人負有修繕管理維
16 護系爭車位之義務，因被上訴人未盡其修繕維護之義務致發
17 生系爭事故，使其受有支出修繕費用105,482元之損害，及
18 未能使用車位之相當於租金每月3,000元之損害，爰依民法
19 第544條、第184條第1項前段、後段等規定請求被上訴人賠
20 償損害等語，被上訴人則否認之，並以前詞置辯。茲就上訴
21 人各項請求有無理由，分項判斷如下：

22 (一)上訴人依民法第544條規定請求部分：

23 1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
24 生之損害，對於委任人應負賠償之責；受任人處理委任事
25 務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注
26 意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第
27 544條、第535條固有明文。惟按委任係契約之一種，必須
28 雙方當事人就一方委託他方處理事務，他方允為處理之意
29 思表示一致，始能成立。又公寓大廈之管理委員會並非有
30 權利能力之法人或自然人，依管理條例第3條第9款規定，
31 其職務為執行區分所有權人會議決議事項暨該法所定之公

01 寓大廈管理維護工作，各區分所有權人與管理委員會間，
02 並不當然成立委任關係，此有最高法院100年度台上字第4
03 04號民事判決參照。再按當事人主張有利於己之事實者，
04 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
05 文；上訴人主張兩造間就系爭車位之修繕管理維護有委任
06 關係，既為被上訴人所否認，上訴人自應就此有利於己之
07 事實負舉證之責。

08 2.又按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨
09 立性，且為區分所有之標的者。」、「專有部分、約定專
10 用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定
11 專用部分之使用人為之，並負擔其費用」、「管理委員會
12 之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。
13 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
14 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶
15 共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及
16 相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協
17 調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運
18 用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水
19 電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、
20 財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文
21 件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱
22 傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提
23 出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施
24 設備之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會申報之
25 公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
26 十三、其他依本條例或規約所定事項。」，分別為管理
27 條例第3條第3款、第10條第1項、第36條所明文規定，而
28 比對系爭大樓住戶規約（下稱系爭規約）第13條關於「主
29 任委員、副主任委員及財務委員之權限」之約定內容（見
30 原審卷第92頁），系爭規約與管理條例並無不同，是系爭
31 大樓有關專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，

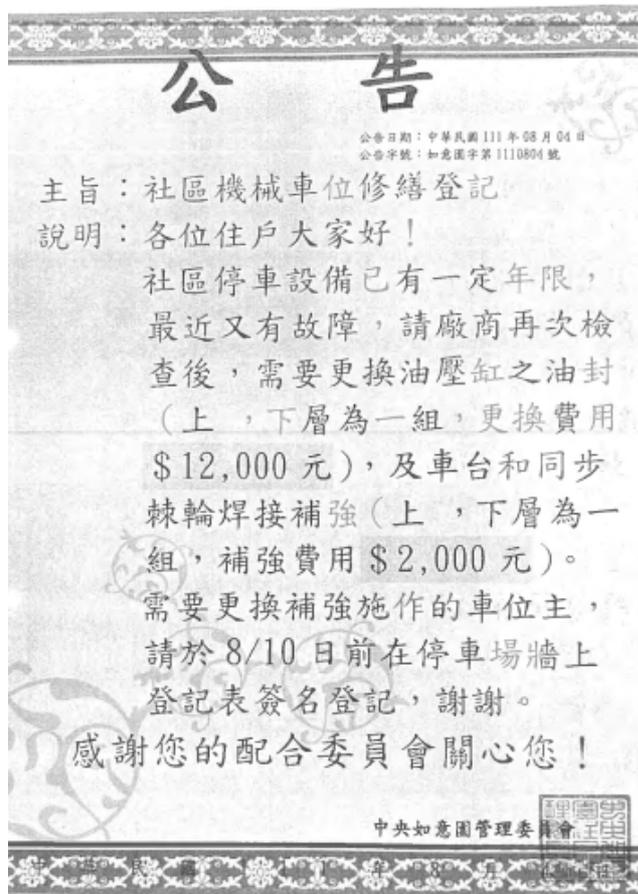
01 均應由各該區權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
02 其費用甚明。惟依前揭管理條例第36條第13款之規定，可
03 知規約如另有約定或社區住戶（區權人）已就特定事務交
04 由管委會處理而形成默示協議，亦非法所不許，然默示協
05 議之範圍為何，則仍應視具體之狀況而判斷之。

06 3. 依上訴人提出之建物登記第一類謄本（見原審卷第15頁）
07 所示，系爭房屋之建物權利範圍包括系爭車位，是系爭車
08 位應屬「專有部分」甚明，則依前項說明，堪認系爭車位
09 之修繕、管理、維護，應由上訴人與系爭房屋共有人為
10 之，並負擔其費用（縱如上訴人主張系爭車位係約定專用
11 部分，亦無不同）。又被上訴人固自認其受區權人委任與
12 廣友公司等廠商簽訂保養契約書（即機械式停車設備保養
13 合約書），向住戶（含上訴人）收取之管理費包括車位保
14 養費，惟其已否認受區權人（上訴人）委任修繕管理維護
15 系爭車位，而依被上訴人提出之100年區權人會議紀錄之
16 管委會工作報告第2項記載「地下室機械停車位已日漸老
17 舊，19及20號車位已由該住戶自費更換油壓封，爾後除每
18 月例行保養費用由公共基金支出外，個別修繕費用將循此
19 一模式由使用住戶自行負擔費用。」（見原審卷第137至1
20 38頁、本院卷第195至208頁），足認系爭大樓之系爭停車
21 設施最晚自100年間起即已由被上訴人出面與廠商簽訂機
22 械停車設備保養合約；又系爭事故發生當時，係由廣友公
23 司承攬系爭停車設施保養32個車位（不包含#32#35車
24 位）、每月保養費11,250元，亦有被上訴人與廣友公司簽
25 訂之「中央如意園大廈機械式停車設備保養合約書」（下
26 稱系爭保養契約，見原審卷第111至117頁）在卷可稽。然
27 被上訴人出面與廠商簽訂保養契約，與其是否受系爭大樓
28 區權人委任而就系爭停車設施負修繕保養維護義務，實屬
29 二事，蓋被上訴人係由系爭大樓區權人選出之管理委員所
30 組成，均為無給職，不具機械式停車設備保養維護之能
31 力，且系爭停車設施有32個以上車位，如由個別區權人自

01 行找尋廠商進行保養維護工作實有困難，故系爭規約第17
02 條第2項第1款就停車位「管理費之分擔基準」規定「停車
03 位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權會議決
04 議訂定」（見原審卷第95頁），被上訴人即依系爭規約向
05 車位所有權人（或約定專用人）收取定額管理費，及出面
06 與廠商簽訂機械式停車設備保養契約，故認被上訴人抗辯
07 其僅受委任與機械停車位保養廠商簽約（即簽訂系爭保養
08 契約），並不負修繕管理維護系爭車位之義務，應為可
09 採。此外，上訴人並未舉證證明其與被上訴人就系爭車位
10 另存有委任（契約）關係，其主張被上訴人受任與廠商簽
11 訂系爭保養契約，負有修繕管理維護系爭車位之義務云
12 云，即難認為有據。

13 4. 上訴人雖以依廣友公司111年8月2日保養記錄表記載「例
14 行保養更換9、10號車位油壓缸油封一式」，111年9月2日
15 保養記錄表亦記載「例行保養8/30更換1-6號、7、8、1
16 1、12、19、20、21、22、24、25、30、31、33、34計10
17 組油壓缸油封」，主張機械停車位油壓缸油封之修繕維護
18 屬例行保養維護之範圍，歷年都是由被上訴人向住戶收取
19 費用後，統一委託廠商進行保養維護，被上訴人就系爭車
20 位負有保養維護之責；且依被上訴人與廣友公司簽訂之系
21 爭保養契約內容，被上訴人業已將系爭機械停車位之保養
22 及修繕維護全權委任於廣友公司，甚至約明車位專用人如
23 自行交其他廠商維修，後果自行負責，故被上訴人自應負
24 責積極督促及指示該廠商依約履行，方能謂其處理受任事
25 務無過失，惟被上訴人卻放任廠商對於系爭18號機械停車
26 位，既不能事前告知該車位之油壓缸油封即將損壞，而事
27 前予以更換，被上訴人有處理事務之過失，應依民法第54
28 4條負損害賠償之責云云。惟如前所述，被上訴人僅受區
29 權人委任與廠商簽訂系爭停車設施保養契約，其對系爭停
30 車設施（系爭車位）並不負修繕管理維護之責；又被上訴
31 人固有監督保養廠商依約履行之義務，然如前所述，被上

01 訴人所屬管理委員並不具機械式停車設備保養維護之能力，自不可能指示保養廠商應如何進行保養維護工作，是
02 上訴人主張被上訴人應負責指示該廠商依約履行，尚屬無
03 據。再依被上訴人提出之「機械停車設備保養記錄表」
04 （保養日期：110年1月20日至111年12月5日間，見原審卷
05 第165至188頁）顯示，系爭停車設施保養廠商榮美電機股
06 份有限公司、廣友公司均有按月進行保養工作，即難認被
07 上訴人有未盡其監督保養廠商（廣友公司）履約之責，又
08 詳觀111年6月1日以前（含當日）之保養記錄表內容，均
09 無關於系爭停車設施之車位油壓缸油封應予更換或建議更
10 換之記載，亦無關於系爭車位有應修護之建議，是被上訴
11 人辯稱其於系爭事故發生前，無從知悉系爭車位之油壓缸
12 油封將損害，應為可採。至111年8月2日、111年9月2日保
13 養記錄表除記載「例行保養」外，雖均有關於更換油壓缸
14 油封之記載，惟詳觀該2份保養記錄表（見原審卷第180、
15 181頁）內容，於「修護記錄暨建議事項」欄第1行均記載
16 「☆例行保養」，111年8月2日保養記錄表於第2、3行分
17 別記載「更換9、10號車位油壓缸油封一式」、「機械車
18 位油壓缸油封（迫緊）已使用年久，建議全部更換，確保
19 人車安全」，111年9月2日保養記錄表於第2行以下則記載
20 「8/30更換1~6號、7.8.11.12.19.20.21.22.24.25.30.3
21 1.33.34計10組油壓缸油封」，顯見「油壓缸油封」更換
22 並非單純例行保養的項目；況被上訴人於111年8月4日即
23 張貼如下之系爭公告（見本院卷第109頁）
24



02 雖上訴人稱其未見過此公告，亦未受該修繕登記之通知
 03 故否認該被上證2公告、被上證3登記表之真正云云，然
 04 衡以廣友公司於111年8月2日保養記錄表提出更換油壓缸
 05 油封之建議，被上訴人為上開公告及請車位所有人登記，
 06 符合一般常情，且廣友公司確實亦有依登記車位辦理油壓
 07 缸油封更換，自不能以上訴人事後稱其未見到公告及登記
 08 表即否認公告之真正，亦不得以廣友公司於系爭事故發生
 09 後之建議，反推被上訴人於系爭事故發生前即已知悉系爭
 10 車位油壓缸油封即將損害，是上訴人此部分主張亦不足
 11 採。

12 5. 綜上，被上訴人僅受系爭大樓區權人委任與廣友公司等廠
 13 商簽訂系爭停車設施保養契約，與上訴人就系爭車位並無
 14 「修繕管理維護」委任關係存在，且上訴人主張被上訴人
 15 放任廠商對於系爭車位，不能事前告知該車位之油壓缸油
 16 封即將損壞，事前予以更換，有處理事務之過失云云，並
 17 不足採。此外，上訴人並未舉證證明被上訴人就受任與廣

01 友公司簽訂系爭停車設施保養契約有何過失或因逾越權限
02 之行為，致發生系爭事故，是其主張依民法第544條規
03 定，請求被上訴人賠償修復系爭車輛所支出之費用，為屬
04 無據。

05 6.再姑不論上訴人是否知悉上開公告或100年區權人會議紀
06 錄內容，系爭車位之修繕應由上訴人與系爭房屋共有人為
07 之，並負擔其費用，既經本院認定如上述，而上訴人既未
08 向被上訴人表示願意自費更換系爭車位油壓缸油封，縱被
09 上訴人未要求廣友公司更換系爭車位油壓缸油封，致其無
10 法使用車位，亦難認被上訴人處理委任事務有何過失；又
11 上訴人主張被上訴人將系爭車位之位置先降於平面以下，
12 並將鍊條放斷，使系爭車位無法上升使用之事實，既為被
13 上訴人所否認，上訴人復未舉證證明之，且上訴人既主張
14 系爭車位因油壓缸油封之損壞而傾斜無法使用（見本院卷
15 第71至73頁），自無從認定其於系爭事故發生後無法使用
16 系爭車位，係因被上訴人處理委任事務有過失所致。從
17 而，上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人賠償其自
18 系爭事故發生後至系爭車位修復完畢止無法使用系爭車位
19 之損害，亦難認為有據。

20 (二)上訴人依民法第184條第1項前段、後段請求部分：

21 1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
22 責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦
23 同。」為民法第184條第1項前段、後段所明文規定。又依
24 民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人
25 因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
26 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成
27 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為
28 之成立要件應負舉證責任。

29 2.查上訴人依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人負侵
30 權行為損害賠償之責，係以被上訴人對於系爭車位負有
31 保養維護之義務，卻因故意或過失而不履行，致其所有

01 系爭車輛受損壞及侵害其使用系爭車位之權利為據（見本
02 院卷第139頁）。惟如前所述，被上訴人僅受系爭大樓區
03 權人委任與廣友公司等廠商簽訂系爭停車設施保養契約，
04 其與上訴人就系爭車位並無「修繕管理維護」委任關係存
05 在，其對於系爭車位自不負保養維護之義務，是上訴人主
06 張被上訴人因故意或過失而不履行其對於系爭車位負有修
07 繕管理維護（保養維護）之義務，自屬無據，其依民法第
08 184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償其因系爭事故所
09 支出之修車費用及無法使用系爭車位之損害，均無理由。

10 3. 又查上訴人依民法第184條第1項後段規定請求被上訴人負
11 侵權行為損害賠償之責，係以被上訴人與其委託廠商，對
12 系爭大樓其他停車位都積極更換維護，卻獨就系爭車位拒
13 不維修，更放斷鍊條使系爭車位無法使用，屬以背於善良
14 風俗之方法加損害於上訴人為由（見本院卷第139至141
15 頁）。惟如前所述，被上訴人已否認放斷鍊條使系爭車位
16 無法使用，且系爭車位係屬專有部分，其修繕應由上訴人
17 與系爭房屋共有人為之，並負擔其費用，而上訴人既未向
18 被上訴人表示願意自費修繕系爭車位，被上訴人未通知廠
19 商修繕，即難認有何違反義務之情形；至系爭大樓其他停
20 車位於系爭事故後有更換油壓缸油封，係廣友公司提出
21 「建議全部更換」後，經被上訴人以系爭公告請車位所有
22 人登記後辦理，上訴人既未登記或向被上訴人表示願意自
23 費更換系爭車位油壓缸油封，縱被上訴人未要求廣友公司
24 更換系爭車位油壓缸油封，亦難認被上訴人有以背於善良
25 風俗之方法加損害於上訴人之情形。從而，上訴人依民法
26 第184條第1項後段規定，請求被上訴人賠償其因系爭事故
27 所支出之修車費用及無法使用系爭車位之損害，亦均無理
28 由。

29 五、綜上所述，上訴人主張依民法第544條、第184條第1項前
30 段、後段等規定，請求被上訴人賠償105,482元本息，及自1
31 11年6月23日起至系爭車位修繕完畢止，按月給付3,000元，

01 均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法
02 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
03 理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張或陳述，經本院審酌後與
05 判決結果不生影響，爰不一一予以審酌，附此說明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

09 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

10 法官 翁偉玲

11 法官 林春鈴

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

15 書記官 廖昱倫