

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第4060號

原告 陳志訓
被告 聯邦保全股份有限公司

法定代理人 陳俊宏

訴訟代理人 洪文琪

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年11月15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元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○街0000000號「台北HIGH客」社區（下稱系爭社區）住戶。系爭社區管委會與被告簽訂駐衛保全服務契約書暨管理維護契約書（下稱系爭保全契約），約定由被告提供系爭社區公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項之服務，執行門禁管制、監看閉路電視、停車場管理等事項。民國110年2月9日上午9時5分許，1名不詳人士尾隨住戶車輛進入社區地下2樓停車場114號車位，以手機錄影確認後，短暫行至地下1樓，隨即返回地下2樓停車場114號車位，持不明尖銳物品將原告停放車號000-0000車輛之4顆輪胎刺破，同日上午9時35分始由大門駐衛保全面前從容離去。倘被告落實車道門禁管制，確實觀看監控影像，應能發覺不明人士所為並立即通報，被告未盡保全契約義務，怠忽職守，任由可疑人士出入而未察覺，屬業務上重大過失，為此依契約請求被告賠償新臺幣（下同）47,646元，請求項目如下：(一)修復費用29,600元（輪胎費用28,800元、工資800元）；(二)耗費時間及社會資源費用18,046元（計算式：以原告所繳年度管理費扣除支付被告服務費約占68.7%）等語。並聲明：被告應給付原告47,646元，及自1

01 10年7月19日日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 二、被告則以：原告停放車輛受損係不明人士所為，現由警方偵
03 查中，然伊與該嫌犯並無任何關係，毋庸負責；伊與系爭社
04 區管委會簽訂系爭保全契約，原告與伊並無任何契約關係存
05 在，原告依契約主張權利，容有誤會；退步言，縱原告可依
06 系爭保全契約主張權利，惟依系爭保全契約第12條約定伊可
07 主張免責；另原告僅提供廠商估價單，實際是否維修或有無
08 直接因果關係，未見原告舉證等語，資為抗辯。並聲明：原
09 告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張其停放於系爭社區地下停車場之車輛遭不明人士刺
12 破4個輪胎一情，業據提出監視錄影畫面翻拍照片、受理刑
13 事案件報告三聯單、社區監視錄影檔案、維修工單等件為
14 證，被告亦不否認上情（見本院卷第113頁），堪信為實。

15 (二)原告可否依系爭保全契約向被告請求賠償？

16 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文。依卷附駐衛保全服務契約書立
18 契約書人雖由系爭社區管委會與被告簽訂，然依該契約第3
19 條第4項記載：「不論於標的物範圍或專有部分或非公共區
20 域內，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，乙方應立
21 即報告警察、消防機關及甲方。…」，可知系爭保全契約
22 約定保全服務內容及於系爭社區各區分所有權人專有部分，
23 而所謂每月保全服務費用亦由各區分所有權人繳納，僅透過
24 社區管委會統一收取後交付被告，另按依公寓大廈管理條例
25 第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人
26 為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決
27 議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登
28 記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然
29 現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是，本件
30 原告停放車輛遭毀損一事，既不屬於公寓大廈管理維護事
31 項，即非管委會職務，系爭保全契約本當認係管委會代表系

01 爭社區全體住戶與被告訂立之契約，故系爭保全契約之實質
02 當事人仍應為系爭社區全體住戶。依原告提出管理費繳納通
03 知、各戶管理費繳交明細，堪認其為系爭社區住戶，自有權
04 依系爭保全契約請求損害賠償。

05 (三)被告是否違反系爭保全契約之契約義務？

06 依系爭保全契約第7條第1項約定：「乙方（按即被告）對於
07 本約所訂應提供之駐衛保全服務（含治安維護及緊急事故處
08 理），應善盡善良管理人之注意義務。」，再依系爭保全契
09 約第3條第2項、第4項、第5項約定，被告本應附有提供門禁
10 管制、車輛進出管制、固定哨位、監看閉路電視、停車場管
11 理、社區通行管制，予以監視，設法阻止或防止災害擴大
12 等駐衛保全服務之義務（見本院卷第21頁），依卷附監視錄
13 影翻拍照片顯示，犯嫌係自車道步行而至地下停車場，持銳
14 器破壞輪胎後，從大門離開，前後停留系爭社區時間將近30
15 分鐘，被告公司派任之駐衛保全人員竟毫無所悉，被告履行
16 契約顯然違反善良管理人之注意義務。

17 (四)被告主張免責條款是否有據？

18 依系爭保全契約第12條免責事由約定：「因下列事由所致之
19 損害，不論其為直接或間接，乙方不負賠償之責：十、停車
20 場內，車輛被竊、被破壞或車內財物被竊損害。」。查原告
21 停放車輛係於停車場內遭人破壞而受有損害，依上開免責事
22 由之約定，原告亦受契約約定之拘束，則被告抗辯其不負損
23 害賠償之責，應屬有據。

24 四、綜上，原告依系爭保全契約請求被告賠償47,646元，及自11
25 0年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
26 由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
28 決結果不生影響，爰不逐一論述。

29 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
30 費用額為1,000元（第一審裁判費），由原告負擔。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 3 日

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 3 日
書記官 賴敏慧

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。