臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第2267號

原　　告　賴瀅穗
被　　告　台灣國際公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　張晉銓
訴訟代理人　周乃煒

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告係大毅履幸福社區（下稱系爭社區）之門牌號碼臺中市○○區○○○路○○○號9樓之2房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，被告則為系爭社區之管理維護公司。嗣原告因於民國107年11月13日進行系爭房屋裝修工程，所委託之設計師及木工先於107年11月12日向社區管理中心登記進行裝修，被告派遣之社區總幹事即社區經理林麗馨毫無社區管理經驗，且未領有事務管理人員證照，亦不懂裝修保護程序，竟對木工錯誤要求須全面施作角材保護工程即施做角材加木材保護，實則本社區並無此要求，依本社區之規定，選用木材或角材即可，嗣後原告發現系爭社區之其他住戶僅施作木材保護而查知上情。然因該總幹事上揭之錯誤要求，致原告受有無端增加裝修保護費用新臺幣（下同）33,800元之損失，被告應賠償原告無端增加裝修保費費用33,800元之損失。

㈡且查，該名人員林麗馨未領有事務管理人員證照，被告除違反公寓大廈管理條例規定外，在應聘人員時竟欺騙本社區管理委員會該員有證照，事後被告對人員無證照責任竟不負責，且威嚇社區管理委員不得協助介入處理管理人員失職事件，因林麗馨無照擔任社區事務管理人員一個月即107年11月8日至12月12日，被告應不得請領本戶管理費用2,700元。

㈢上開被告應賠償之費用合計為36,500元。為此，依侵權行為之法律關係提起訴訟。並聲明：被告應給付原告36,500元。訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：被告派任員工林麗馨至原告社區擔任總幹事，其於社區各項管理事務均依規約及管理辦法辦理。原告當時提出系爭房屋裝修申請時，林麗馨即請原告依「大毅履幸福住戶裝修施工管理辦法」之規定進行電梯間等裝修保護，是該人員已基於職責執行本件裝修申請之作為，符合社區規定；且大毅履幸福裝修管理作業流程，已載明地坪牆面均需三層保護，是該人員於執行社區事務均依規約辦理，並無故意或過失行為，被告依法不須負連帶賠償責任。至原告承包商係依據保護工程之規定向原告提出報價，無論原告以35,000元或以68,800元估價單發包，均係原告自由意志之決定，不應歸責於被告，原告主張被告應對其支付之費用差額負賠償責任，顯屬無據。另管理費之收繳屬原告所居住社區管委會之職責，原告主張因總幹事未取得證照，而不得向其請領107年11月8日至12月12日之該戶管理費2,700元，該主張應與本案無關等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷

原告主張被告派駐社區之總幹事（即社區經理）林麗馨於上揭時地，錯誤要求原告之設計師等人員就公共設施裝修保護，須施作木材加角材保護工程，致原告受有無端增加裝修保護費用之損失33800元；再被告派遣之林麗馨未具事務管理人員證照，而無照擔任系爭社區人員總幹事一個月，自不得請領原告該月之管理費，而應賠償管理費2700元等情，業據被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠就原告主張被告應賠償原告無端增加裝修保護費用之損失33,800元部分，有無理由之說明：

1.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條定有明文；又民事訴訟如係由原告主張

權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917號判例可參。次按民法第184條第1項前項規定侵權行為以故意或過失不法侵害他人之權利為成立要件，故主張對造應負侵權行為責任者，應就對造之有故意或過失負舉證責任；依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院58年台上字第1421號判例及最高法院100年度台上字第328號民事判決要旨參照）。查原告既主張系爭房屋裝修保護工程以角材施作產生之增加費用損失，係因被告派任社區之總幹事林麗馨未盡其義務告知所致之事實，業據被告否認，自應由原告就此部分負舉證責任。

2.經查，依原告所提出系爭房屋107年11月9日承攬估價單及107年11月12日修改後之承攬估價單、原告施做保護工程之施工照片、其他住戶即同棟6樓住戶施做保護工程之施工照片、原告與6樓住戶郭先生之LINE通訊軟體對話紀錄、社區裝修管理作業流程、管理費收據、社區管理委員會函、裝修工程申請表（本院卷第21至35頁），固足認原告之裝修保護工程最後因以角材施作之金額為68,800元，較其原先擬定之保護工程價格35,000元，多出33800元；又原告其後實際施作之裝修保護工程之內容因多使用角材，與其他住戶僅使用木材加以保護有所不同，致價格較高。惟尚不足以證明被告派駐於系爭社區之總幹事即社區經理，有決定社區規定應如何解釋之義務及權利，即尚不足證明本件被告派駐於社區之人員林麗馨有未盡告知義務，而有故意或過失之不法侵權行為。

3.再查，原告之系爭房屋進行裝修，系爭社區規定須依該社區

之「裝修管理辦法」，即含裝修管理作業流程、住戶裝修施工管理辦法、裝修施工特別注意事項等，為兩造所不爭執；又原告及其委任之設計師黃敬文詢問被告派遣於系爭社區之總幹事（即社區經理）林麗馨關於裝修施工期間對梯間等應作之保護工程時，林麗馨當時係將上開「裝修管理辦法」含裝修管理作業流程、住戶裝修施工管理辦法及裝修施工特別注意事項一併交付予原告等情，亦為原告於本院陳明：當初伊要裝修時有問林麗馨，林麗馨就拿社區裝修管理作業流程，要原告按照上面做，伊請她解釋說明，但她完全不會解釋說明，就叫伊按照上面，是一整本有相片包括42頁（本院按此指規約第42頁）裝修注意事項的相片。設計師去登記才請林麗馨解釋，她也是拿裝修管理辦法及裝修注意事項。我們木工跟設計師問林麗馨是不是全部地方都要鋪木板跟角板，林麗馨也說是。後來管委會是說第三層要鋪木板跟角板都可以，只要達到保護目的等語（本院卷第80頁），及證人即設計師黃敬文於本院亦證稱：「（法官問：當初你去找林麗馨詢問公共設施的保護，她是不是拿裝修管理辦法及裝修施工注意特別事項給你看？）是，整份訂一起拿給我看，後來我忘了是原告或林麗馨確實有拿一份完整給我看。（原告問：林麗馨跟設計師說明的就是說請我們全部按照這個作業流程全部都要做上面寫好的材料。林麗馨就叫你按照上面的流程及注意事項來做？）是。（法官問：剛剛原告有提到你有問林麗馨第三層都要鋪設木板及角版？）有，林麗馨的回答就是照作業流程上面載的事項做。（法官問：林麗馨有說只能用角版不能用一般木板嗎？）她沒有說。（被告訴訟代理人問：你後來完成保護工程是否按裝修管理規定去做？）是」等語（本院卷第81、82頁），則原告就社區之梯間等公共設施應進行如何之保護施作工程，業已為上揭系爭社區之「裝修管理辦法」即「裝修管理作業流程」、「住戶裝修施工管理辦法」、「裝修施工特別注意事項」所載明，被告將系爭社區之上開裝修規定，如數全部交予原告及其委託之人，難

認其具何故意或過失。再上揭「裝修管理辦法」係經由系爭社區區分所有權人會議決議通過之規定，林麗馨僅係系爭社區委託之管理公司派駐於系爭社區之總幹事（即社區經理），負責一般社區之行政事項，其固應儘量協助住戶取得系爭社區之規定，然難認其具有解釋社區規定未明確處之權利或義務甚明，是林麗馨既已交付系爭社區之「裝修管理辦法」（含裝修管理作業流程、住戶裝修施工管理辦法及裝修施工特別注意事項）予原告，至該「裝修管理辦法」之「含裝修管理作業流程」所載之「牆面：‥‥第三層在鋪木板（角板）」係指第三層僅須鋪設木板、或僅須鋪設角板，或係鋪設木材或角板二者選一即可，或須鋪設二層即木板一層及角板一層，其文句語意未明，自非被告派遣之工作人員林麗馨具有解釋之權利及義務，縱原告及其委任之設計師等人就此細節再詢問林麗馨，林麗馨陳述其個人意見亦無權拘束原告，原告倘對規約解釋有所疑問，自仍應另向管理委員會求證，而非將社區訂立之上揭規定語意未明部分，課予被告派駐之工作人員負有解釋該語意未明部分之義務；況依證人即設計師黃敬文所述當時總幹事林麗馨之回答，亦難認總幹事林麗馨之回答有何故意或過失或可歸責可言。

4.此外，依原告提出之原告與同棟6樓住戶間以通訊軟體LINE對話內容（本院卷第27頁）及原告與林麗馨或社區經理張富星或其他住戶間之對話錄音譯文（本院卷第63至69頁），均無從認定被告派駐社區之人員林麗馨具有解釋系爭社區「裝修管理辦法」未詳盡規定細節之權利或義務，依此均不足證明被告之受僱人林麗馨有何故意或過失之不法侵權行為，更難認被告應負僱用人之侵權損害賠償責任可言。

5.從而，本件原告所提證據不足證明被告派駐在系爭社區之受僱人林麗馨，對原告就梯間進行之保護施作工程有何故意或過失，致原告受有損害，是原告依侵權行為法律關係請求被告給付保護工程差額之費用33,800元，顯屬無據，不應准許。

㈡就原告主張被告應賠償管理費用2700元之說明：

原告固主張被告派遣未具事務管理人員證照之林麗馨為總幹事一個月，應不得請領原告該戶之管理費，而應賠償原告該月之管理費2700元之事。惟查，公寓大廈各區分所有權人或各住戶所以負有繳納公共基金及管理費之義務，實因公寓大廈管理維護業務，須賴經費以助其順利推動執行，而該經費則來自住戶或各區分所有權人所繳納之公共基金或其他應負擔之費用例如管理費等，是社區之區分所有權人，均負有分擔繳納共用部分公共基金、管理費之義務。又區分所有權人所繳交之公共基金或管理費，其所有權屬於社區之全體區分所有權人所共有，其本質上係屬各該區分所有權人應支出之費用，俾供社區共同使用，僅為集合管理之便，經收取後由管理委員會保管及統籌運用。再按公寓大廈管理委員會與區分所有權人全體間，就公寓大廈事務之管理成立委任之法律關係，受任人應依委任人之指示管理事務，並應依委任事務進行之狀況報告委任人。至區分所有權人依公寓大廈管理條例第21條規定繳納公共基金或分擔費用之義務，係基於區分所有權人彼此間法律關係而發生，已如前述，不問被告派駐於社區之人員對原告是否有故意或過失之不法侵權行為，原告均應依社區規約繳交管理費，是原告所繳交之管理費自與被告僱用之人員是否具事務管理人員證照無涉，縱被告或其受僱之林麗馨有何故意過失之不法侵權行為存在，亦難認原告因之受有繳交管理費之損害，即二者間無相當因果關係存在，原告此部分請求被告因派遣未具事務管理人員證照之林麗馨至該社區擔任總幹事，而應賠償原告該月之管理費，自屬無據，不應准許。

四、綜上所述，本件原告所舉證據，尚不足證明被告派駐於社區之林麗馨有何故意或過失之不法侵權行為，亦不足證明其所受損害與被告行為或其派駐於社區之林麗馨之行為間具有相當因果關係，自不能認為被告應負侵權行為損害賠償責任。從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償無端增加

裝修保護費用之損失33,800元及管理費2,700元，均屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告聲請函查內政部營建署建築管理組關於被告聘用管理服務人員清冊及所屬人員林麗馨、張富星之證照資料部分，因林麗馨是否具有證照，均不影響原告本件依侵權行為訴請損害賠償之結果，是此部分核無調查必要；原告另聲請傳訊社區主任委員黃名聆，以證明社區從未要求住戶裝修時，就公共設施作保護工程須全面施作角材保護工程乙節，經核亦不影響本判決結果，亦無傳訊必要。原告另於言詞辯論終結後再指稱被告提出之系爭社區之裝修管理作業流程內容係屬變造云云，惟經詳查原告提出之管理委員會公告之107年11月舊版之裝修管理作業流程（參見本院卷第29頁）與被告提出之裝修管理作業流程（參見本院卷第134頁），有關「牆面」之規定在「第三層」部分均是載明：「第三層在鋪木板（角板）」之文字，二者就此部分即與本案相關部分並無不同，且依原告所述，原告及受其委任之設計師等人向被告詢問之時間係107年11月12日，則林麗馨提出107年11月舊版之裝修管理作業流程，亦無違誤，其當時自無可能提供107年12月新版之裝修管理作業流程規定，是此部分顯不影響本案判決，亦無再開辯論必要。兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用之負擔，依民事訴訟法第436條之19、第78條，由敗訴之原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　24　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　黃家慧

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如

於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後二十日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。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　　108　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　林雅慧