

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第880號

原告 地球村公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳賜峯

訴訟代理人 王達榮

被告 黃明容

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年2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

壹、程序事項

一、按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。且民事訴訟法第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項規定：「管理委員會有當事人能力」，即明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，即賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（參照最高法院98年度台上字第790號判決意旨）。查本件原告就其前開主張，業據其提出彰化縣彰化市公所民國（下同）108年5月31日彰市城觀字第1080022294號函，其上載明：有關本市地球村公寓大廈改選第11屆管理委員會，並選任周學榆君擔任主任委員乙案，經查文件齊全，

01 本所同意備查等語（司促字卷第17頁），足見原告確係彰化
02 市地球村公寓大廈之管委會，則其為區分所有權人全體起訴
03 提起本件訴訟，即具當事人適格，有訴訟實施權，合先敘明
04 。

05 二、本件原告陳報其法定代理人原為周學榆，嗣由陳賜峯當選為
06 新任法定代理人乙情，業據原告提出彰化縣彰化市公所108
07 年12月9日彰市城觀字第0000000000A號函為證（本院卷第
08 139頁），堪信屬實，且本件當事人既未變更，並無承受訴
09 訟問題，則原告於109年2月10日陳明法定代理人更正為陳賜
10 峯（本院卷第128頁），即應准許。

11 貳、實體事項

12 一、原告起訴主張略以：被告於100年擔任原告即地球村公寓大
13 廈管理委員會（下稱系爭管委會）第四屆主任委員一職，應
14 接收第三屆移交之10個機械停車位，卻未接收，致使原告損
15 失8個機械停車位，合計新台幣（下同）80萬餘元。另被告
16 擔任前開管委會主委，應承接管委會先前與機械停車位保養
17 廠商即益誌科技有限公司（下簡稱益誌公司）之合約，卻擅
18 自毀約與另一家廠商簽定保養合約，致管委會遭益誌公司求
19 償，因敗訴損失40萬元。被告所為前開行為，造成原告損失
20 ，爰請求損害賠償等語。並聲明：（一）被告應給付原告100萬
21 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
22 計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

23 二、被告則以：原告遭訴外人益誌公司起訴請求給付保養費事件
24 ，業經高等法院台中分院以102年度上字第143號案件和解，
25 當時係訴外人林昆巨代表原告與益誌公司達成和解，並非被
26 告決定，豈可將該和解款項視作被告所為之損害。相關事實
27 由第十二屆主委周連臺就『追究馬來西亞富析公司積欠管理
28 費，及第四屆委員會任意接管機械車位保養合約且中途解約
29 被告賠償等事宜』乙事之調查報告即明，被告係為避免住戶
30 多受財產損失，乃經管委會決議終止合約。另被告擔任原告
31 之主委時，亦無原告稱『富析公司積欠管理費用，以社區地

01 下二樓10個機械車位抵償，被告不承接，導致10個機械車位
02 至今下落不明』乙事，此觀許智俊給周學榆之存證信函中亦
03 否認無條件贈與停車位可明。至原告雖稱證人陳賜峯當時曾
04 訂製鐵架10只阻擋他人使用車位云云，並非事實。再以被告
05 已於101年10月31日即卸任主委一職，原告迄108年7月5日始
06 向鈞院聲請核發支付命令，已逾2年短期時效，可徵原告主
07 張並無理由等語置辯。並為答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
08 訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利益判決，請准供擔保免為
09 假執行。

10 三、得心證之理由

11 (一)本件原告主張被告擔任系爭管委會第四屆主委時，因未接收
12 第三屆主委移交之10個機械車位，及被告擅自毀約，致原告
13 受益誌公司追償40餘萬元，並提出車位買賣委託書、停車設
14 備保養合約書影本等件為證（見司促字卷第7頁、第9頁）。
15 被告對於渠曾任系爭管委會第四屆主委乙事固不爭執，惟對
16 於渠任主委時未接收訴外人陳大儒所贈與的10個機械車位，
17 及擅自毀約致原告受益誌公司追償而受損害等情，則以前詞
18 置辯。本院整理兩造前開主張及說明，認本件主要爭點為：
19 1.原告主張渠因被告未接收機械停車位而受有損失，被告應
20 負賠償責任有無理由？2.原告主張渠因被告擅自毀約，致渠
21 受益誌公司追償而受損害，被告應負損害賠償責任，有無理
22 由？茲分述如下。

23 (二)按管理委員會，指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓
24 大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理
25 委員所設立之組織。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理
26 委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。
27 。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、
28 召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議
29 之決議。但規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例
30 第3條第9款、第29條第2項定有明文。是公寓大廈管理委員
31 會之管理委員，係經區分所有權人會議依法選任，受委任執

行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，應適用民法關於委任契約之規定。至委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；又受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；受任人處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第528條、第540條、第541條、第544條分別定有明文。經查：

1. 原告主張被告應就其擔任系爭管委會主委時未接收機械停車位，致原告損失，負賠償責任。然受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人固應負賠償之責，惟本件系爭地球村公寓大廈既未訂有規約或經區分所有權人會議決議明定主委之職務，已難據以判斷被告所受委任處理事務為何，更遑論本件原告主張接收車位事項得以遽歸由主任委員一人辦理，況收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用；會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告，依公寓大廈管理條例第36條第7款、第10款規定為管委會之職務，即難僅以被告擔任系爭管委會之主委一情，遽謂被告須對管委會職務執行行為負責。此外，查系爭管委會第四屆例行會議紀錄記載略以就前主委私人提供之2個機械停車位，經管委會討論後決議婉拒並退回合約等語（見本院卷第147頁），可知拒絕接收系爭機械停車位，係基於採取合議制之管委會決議而來，自難謂被告個人有故意、過失或逾越權限之行為，致原告受有未能取得系爭停車位之損害。
2. 原告固陳稱：「10個機械停車位為陳大儒所有，陳大儒以前的主任委員，賣給第三屆接任的主委許智俊，陳大儒賣給許智俊時說要以10個機械停車位贈與管委會作為抵償，因為第四屆（按即被告）不接收，許智俊就賣給別人」等語（見本

院卷第79～80頁）。被告提出之許智俊存證信函上記載：車位維修因為管委會沒有經費，所以就由我個人維修，管委會接受2個車位，其餘8個作為我維修車位的代價等語（見本院卷第63頁），核與被告提出之管委會第四屆例行會議紀錄（會議日期2011／11／11）上記載：決議前主委再交接之際提出，將私人提供2個機械式停車位，由第四屆管委會使用，經管委員會討論之後決議，因機械車位下層實用性不大，因此將婉拒前主委之美意，並退回合約等語相符（見本院卷第147頁），堪信上揭內容為真。

依此，許智俊固然自陳大儒處取得10個機械停車位，然其本意係僅移轉2個機械停車位給原告即管委會，至於其餘8個機械停車位仍由許智俊本人保留，則許智俊自始至終既無移轉該8個機械停車位給原告之意，被告自無從接收，遑論因未接收其中8個車位而造成原告損失。

3. 至系爭買賣契約書上固記載：其餘10位贈與地球村管理委員會，作為補貼富析資產管理公司所屬空屋管理費之使用等語（見司促字卷第7頁），然系爭買賣契約書之當事人為許智俊及陳大儒，系爭管委會並非該契約之當事人，此與證人即原告第12屆委員周連臺於本院言詞辯論時證稱：「系爭調查報告書是我製作的，被告是第4屆主委，他在交接時，第3屆沒有給他任何交接的文件，周學榆是第12屆的財委，第一次開會時周學榆再三要求要提出告訴，我基於慎重原則，才做詳細調查...我看到契約時，認為是私人行為，不屬於委員會的事情，周學榆又提出許智俊與周學榆兩人間的存證信函，我發現存證信函與第4屆無關，都是周學榆擔任第5屆主委時與許智俊之間的事情」等語（見本院卷第128頁），大致相符，參諸債之相對性原則，債之關係僅於契約當事人間發生效力，得否據此逕以求被告或第四屆管委會受其拘束並負責任，並非無疑。
4. 且陳大儒與許智俊固約定以10個機械停車位抵充富析公司對系爭管委會之管理費債務，仍須經系爭管委會決議通過，該

部分約定始對系爭管委會生效。惟依卷內管委會第四屆例行會議紀錄記載（會議日期2012／6／26），當時管委會會議尚討論催繳富析公司積欠之管理費（見本院卷第169頁），即系爭管委會當時並無以機械停車位抵充富析公司所積欠之管理費債務之意；又參酌許智俊存證信函上記載：該案由第三屆委員討論並達成共識因為沒有多餘的維修經費…由我個人維修，管委會接受2個車位其餘8個作為我維修車位的代價等語，亦未表明斯時系爭管委會同意以10個機械停車位抵充富析公司積欠之債務。本院斟酌上情，認系爭管委會既未同意以10個機械停車位抵充富析公司所積欠之債務，則系爭管委會即未決議通過取得該10個機械停車位，是原告自無從主張被告因未接收系爭停車位而應負損害賠償責任。

5. 原告雖舉證人陳賜峯證述稱伊有做10個鐵架擋住10個車位云云，然此充其量僅說明渠當時知悉有10個機械停車位一事，復證人陳賜峯稱：「（問：你有做10個車位的鐵架是你自己花錢做的？）不是，是管委會出的。」等語，嗣後改稱：「（問：如何判斷錢是管委會出的？）我忘記了。」及「（問：到底錢是否管委會出的，是你的推測？）我不確定是不是，但是我有拿到錢就是了。」等語（見本院卷第117頁），可見陳賜峯並不確定鐵架費用係何人支付，自難據以推論管委會有取得系爭機械停車位之決議。從而，原告既未能就被告擔任系爭管委會主委期間，處理事務有何過失或逾越權限舉證以實其說，僅以系爭買賣契約書之記載遽謂被告應負損害賠償責任，自屬無據，應予駁回。

(三) 至原告又主張被告擅自毀約致原告受益誌公司追償，被告應負損害賠償責任乙節：

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生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。又民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象過失、具體過失及重大過失三種。應盡善良管理人之注意而欠缺者為抽象過失；應與處理自己事務為同一注意而欠

01 缺者為具體過失；顯然欠缺普通人之注意者為重大過失。是
02 以有無抽象過失係以是否欠缺應盡善良管理人之注意定之；
03 有無具體過失係以是否欠缺應與處理自己事務為同一之注意
04 定之；有無重大過失係以是否顯然欠缺普通人之注意定之。
05 苟非欠缺應與處理自己事務為同一注意，即不得謂之有具體
06 過失（最高法院96年度台上字第1649號判決要旨參照）。再
07 依民法第535條規定，受任人處理委任事務，應依委任人之
08 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應
09 以善良管理人之注意為之，合先說明。

10 2. 本件原告未就被告有何違反系爭公寓大樓既定之規約或經區
11 權人會議決議明定系爭管委會主委之職務之行為加以說明，
12 即難據以判斷被告擔任系爭管委會主委之職務有何過失可言
13 。佐以，查被告擔任系爭管委會主委時，係因與益誌科技公
14 司間約定之維修保養費用單價過高，為全體區分所有權人利
15 益計，經管委會決議改由報價較低的博安公司承接保養工作
16 ，有證人周連臺結證稱：「（問：被告有無因機械停車位保
17 養合約中途毀約，造成社區損害？）…一個車位要300元，
18 且簽立長達5年的合約，他去找保養公司，大部分都是150元
19 一個車位且契約是一年打一次，打5年合約的總價是176萬4
20 千元，他合理懷疑價格偏高，對住戶不公平，他在召集委員
21 會開會，寧可毀約，也不讓住戶受到損失。開會改成另一家
22 公司保養，保養價格一個車位每月150元，一年打一次契約
23 。這件事情引起原來廠商不開心，廠商對委員會提出告訴，
24 第四屆委員會經多次開會討論決議寧可毀約，也要讓住戶受
25 到公平待遇。」等語可證（見本院卷第129頁），經核與益
26 誌科技公司停車設備保養合約書、博安機械工業有限公司合
27 約書（見司促字卷第9頁、第39頁）所載內容相符，堪信為
28 真，則被告基於為全體區分所有權人之利益考量，認為益誌
29 公司保養費用收費過高，以系爭管委會決議方式改由博安公
30 司負責，難謂有何故意或過失損害原告之利益。

31 3. 且更換廠商之決定係基於系爭管委會決議而來，即應由管委

會就做成決議有無故意過失判斷，尚難僅歸責於被告一人。至原告雖稱關於機械車位管理費等事宜於101年1月13日管委會決議交由住戶大會決定，被告卻違反前開決議云云。然衡諸機械車位之保養維修事涉公安，有持續維持之必要，及參酌本院依職權調閱101年度訴字第326號案卷，其中台中大智郵局第14號存證信函上記載：本公司於101年1月16日通知甲方將於1月18日至貴社區進行每月例行性保養，甲方竟告知暫停本公司進入貴社區進行保養工作等語，及第18號存證信函上記載：緣台端與本公司簽定停車設備保養合約…但自101年1月起拒本公司至社區進行保養維護工作，片面毀約顯有詐騙本公司修繕費用之虞等語（見101年度訴字第326號案卷第39頁、第40頁），可見約自101年1月起，系爭管委會與益誌科技公司間已生齟齬，恐難以期待渠等繼續誠實履行系爭機械停車位之保養維修契約，則當時系爭管委會基於機械停車位有持續保養修繕之必要、召開住民大會決議恐曠日廢時等考量，而以管委會決議改由博安公司保養修繕機械停車位，實難苛責被告並令其負過失責任。

4. 且從被告所提之原告第4屆101年3月26日會議記錄（未簽名）所載「機械車位所有權事宜：決議：地下室機械車位請博安公司估價，每個車位每月收維修保養費200元（全責式）委員會專款專用…」至原告所提之原告第4屆101年6月26日會議記錄所載「總幹事報告：3.於6月16日將機械車位保養合約交由博安公司開始保養」（見本院卷第153、187頁）之先後關係中，可得推知若非被告有先經過管委會事先決議通過，則於其後之101年6月26日之會議中，總幹事如何做6月16日已將機械車位交由博安公司保養之報告？是以，前開被告接管與益誌公司間機械車位保養合約卻中途解約賠償一事，應係有經由管委會決議所為，則此部分之事實應堪認定。
5. 再查，被告於本院言詞辯論時稱：「101年3月份有叫博安公司來估價，委員會直接叫博安公司來保養，本來叫住戶大會決議，但周學榆說這樣不是辦法，開會要好幾個月，101年6

01 月26日決議叫博安公司來保養」等語（見本院卷第129頁）
02 ，核與證人周連臺於本院言詞辯論時證稱：「車位買賣問題
03 ，被告說他看到合約的買賣不是很公平，一個車位要300元
04 ，且簽立長達5年的合約，他去找保養公司，大部分都是150
05 元1個車位且契約是1年打1次，打5年合約的總價是176萬4千
06 元，被告合理懷疑價格偏高，對住戶不公平，他再召集委員
07 會開會，仍可毀約，也不讓住戶受到損失。開會改成另一家
08 公司保養.....第四屆委員會經多次開會討論決議仍可毀約，
09 也要讓住戶受到公平待遇」等語（見本院卷第129頁）、系
10 爭調查報告所載內容，互核彼此所為陳述大致相符（見本院
11 卷第51~53頁），並無明顯矛盾或不合常情之處，堪認原告
12 第2、3屆主委與益誌公司所簽立之合約，係較諸一般之市價
13 行情更不利於原告之合約，而被告本於為免減損原告全體住
14 戶之權益，而以決議之方式中止此不利於原告契約之事實，
15 並因此使原告住戶獲有支出費用減少之利益。是以，中止後
16 另訂之新約係更有利於原告，則終止合約後是否另原告受有
17 損害，並非無疑，原告對此並未舉證以實其說，遑論被告於
18 處理委任事務時並無有應注意而未注意之情形，亦無有何故
19 意或過失之不法行為。則原告未能舉證證明被告於處理合約
20 上有何應注意而未注意之可歸責情形，亦未說明並舉證被告
21 擔任主任委員期間有故意或過失不法行為造成原告受損，其
22 主張同難遽採，亦應駁回。

23 四、綜上所述，被告對於原告指摘渠擔任第四屆主委時未接收第
24 三屆管委會所移交之系爭機械停車位，及擅自毀約致原告受
25 益誌科技公司追償等情，均難謂有過失，復原告未能就其主
26 張舉證以實其說，則原告主張被告應負損害賠償責任云云，
27 自難謂有據。是原告請求被告應損害賠償100萬元，為無理
28 由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
30 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均
31 毋庸再予一一審酌，附此敘明。

01 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 109 年 2 月 24 日
04 民 事 第 三 庭 法 官 林 于 人

05 以上正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 2 月 24 日
09 書 記 官 魏 嘉 信