

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度簡上字第455號

上訴人 千代田開發有限公司

法定代理人 劉進福 同上

被上訴人 基隆皇冠大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃麗滿

訴訟代理人 李世豪

上列當事人間被上訴人請求給付管理費及上訴人反訴請求損害賠償等事件，上訴人對於民國107年8月22日本院臺中簡易庭107年度中簡更一字第5號第一審民事簡易判決提起上訴，經於109年1月10日言詞辯論終結，本院合議庭判決如下：

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、本訴部分：

（一）被上訴人於原審起訴主張：

1、上訴人取得被上訴人所管理之「基隆皇冠大樓」地下2樓至地下7樓中之80個停車位（下稱系爭停車位）之經營管理業務，被上訴人及系爭停車位之所有權人即訴外人上豪租賃股份有限公司（下稱上豪公司）、萊茵商旅名店股份有限公司（下稱萊茵公司）等人乃與上訴人三方於民國103年6月19日簽訂基隆皇冠大樓停車場經營管理委託契約書（下稱系爭契約），經營期間自103年8月1日起至106年7月31日止。

2、依系爭契約第4條第1款約定，上訴人就所租賃之每個停車位每月應給付停車位所有權人租金（含管理費）新臺幣（下同）2,350元，上訴人並應將其中之1,300元支付予被上訴人供為停車位管理費。易言之，依系爭契約及規約，系爭停車位之所有權人每個停車位每月所應繳交予被上訴人之1,300元停

車位管理費，應由上訴人負責繳交，被上訴人因系爭契約而直接取得對上訴人之停車位管理費給付請求權。

- 3、上訴人所承租管理之停車位計為80個，每個停車位每月應繳交予被上訴人之停車位管理費為1,300元，因上訴人積欠自106年4月份起至同年7月份止之4個月車位管理費合計416,000元（計算式：1,300元×80個×4個月=416,000元），且已逾二期以上，被上訴人爰依約訴請上訴人給付等語。

另於上訴程序中補陳：

- 1、被上訴人係依法由「基隆皇冠大樓」之區分所有權人會議選任管理委員而設立之組織，執行區分所有權人會議所決議之事項及大樓管理維護工作，無從依公寓大廈管理條例之規定推論出被上訴人對上訴人負有何項契約上之義務。
- 2、依系爭契約第4條「租賃標的」、第5條「權利義務」、第6條「其他約定」等內容觀之，上訴人為系爭停車位之承租人，然被上訴人並非系爭停車位之出租人，是依系爭契約所生之出租人應否提供承租人電力之爭議，乃屬上訴人與停車位出租人間之契約關係，核與被上訴人無涉。上訴人繳納停車位管理費予被上訴人，係依其與出租人間之約定所為債務之清償，難認被上訴人因之而負應提供電力之義務。
- 3、上訴人所提出之標單，並未經被上訴人「用印承諾」，充其量僅係上訴人單方「要約」，縱有交付予被上訴人，至多僅係投標之要約，並非業經雙方合意之文書，此觀之標單上之「單價」欄所載「每一平面車位最高支付使用費為2,100元（含稅）」，核與上訴人實際承租之金額2,350元並不相同自明。又上訴人承租系爭停車位後，每月須向被上訴人

繳交停車場辦公室電費一情，亦與標單內所載「水電費…等等雜項費用均包括在內」之內容不符。被上訴人之所以一同簽立系爭契約，係因上訴人承租系爭停車位後，就停車位管理費為債務承擔之約定，始加列被上訴人為契約當事人，以便被上訴人取得對上訴人之停車位管理費債權。又上訴人依皇冠大樓停車場經營管理委託協議書（下稱系爭協議書）主張被上訴人負有供電義務云云。惟系爭協議書內並無被上訴人須為特定之供電行為之約款，且依其內第4條所載：「甲方負責協助車位所有權人與乙方訂約事宜…」，可知兩造與系爭停車位所有權人三方所共同簽立之系爭契約，始為三方權利義務關係之內容。

4、公寓大廈管理條例與規約並未將「住戶」與「區分所有權人」等同視之。系爭契約第5條第5項前段縱約定上訴人「享有住戶平等待遇」之語，惟僅係表明上訴人為承租系爭停車位之「住戶」，享有停車場營運之權利，並非約定被上訴人因之對上訴人負有供電之義務。又上訴人所承租之系爭停車位，並非大樓之共用部分或約定共用部分，且依系爭契約第5條三方權利義務：「1.丙方（即上訴人）需負責營運範圍內之諮詢管理、停車位清潔維護，其餘由甲方（即被上訴人）維護修繕…」之約定可知，被上訴人就系爭停車位並無清潔維護之義務。是公寓大廈管理條例第10條第1項規定，亦不足為被上訴人負有供電之契約義務之依據。

5、卷附基隆市政府之函文內容，係就上訴人之收費辦公室、繳費機之使用位置，違法占用停車位及共用空間所生影響停車場之公安爭議，經基隆市政府派員協調後所為之處置，亦無從據為被上訴人對上訴人負有給付義務之憑據。且被上訴人基於和諧處理

社區事務爭端所為之讓步處置（即暫時容許違規之收費辦公室、繳費機使用），豈可作為被上訴人對上訴人負有給付義務之依據？

6、上訴人所另提出之被證7照片乃係被上訴人之前總幹事吳進財於105年1月間，以上訴人所設置之收費辦公室、繳費機之使用位置及違法占用停車位，恐影響停車場之公安，而以公告通知方式，向上訴人為限期遷移之要求，並公告前開違規之設備不得使用公共電能，應就用電量另行繳費之情形。並非被上訴人之前總幹事有於上訴人所指之105年3月7日至同月31日之期間為斷電之行為，該段期間內上訴人之停車場營運正常，並無所謂斷電之情事。

7、上訴人承租系爭停車位後，每月另應向被上訴人繳交之停車場辦公室電費。足見被證3皇冠大樓停車位管理辦法第3條所載「每月繳交管理費…元（電費、清潔費、管理費、維修費等）」之「電費」，係指全部停車位所有權人所共同使用之公共設施電費，並不包括上訴人營運停車場所需使用之電費在內。又前項公共設施之電費，係由停車位之所有權人繳交之管理費支付，其性質為代收代付，並不因此而使被上訴人對各停車位所有權人負有提供其他電力之義務。

8、上訴人使用、管理系爭停車位，乃係基於其與各停車位所有權人間之租賃關係而生，上訴人與被上訴人間僅成立停車位管理費之債務承擔關係，上訴人如就系爭停車位之使用有所請求，基於契約相對性原則，應向停車位之出租人而為主張，自無從向被上訴人為損害賠償之主張及為抵銷之抗辯。況停車位所有權人繳納停車位管理費，係依規約及區分所有權人會議之決議而定，被上訴人僅是代為執行，所收取之管理費，歸全體區分所有權人共同共有，

亦非被上訴人所有。被上訴人所執行職務與管理費之收取間，並非源於同一雙務契約所生之對待給付關係。因此，縱認被上訴人對上訴人有債務不履行之情事，上訴人主張抵銷，亦不符合民法第334條抵銷之要件。

9、上訴人雖另稱：被上訴人前所僱用之總幹事吳進財對其為侵權行為為由，主張被上訴人應負僱用人之連帶賠償責任並主張抵銷云云。惟上訴人所主張受侵害之結束日期為105年3月31日，其當時即得行使損害賠償請求權，惟上訴人遲至107年10月始於民事上訴理由（2）狀中為侵權行為損害賠償之請求，已罹於2年之短期消滅時效，被上訴人爰為時效消滅之抗辯，上訴人所為侵權行為損害賠償之主張，仍屬無據。

10、末查，上訴人依約給付租金（含停車位管理費），乃上訴人所為之債務清償行為，並非上訴人之「積極損害」，本非所得對被上訴人主張損害賠償之範圍。另上訴人主張受有支出「員工薪資」損害云云。惟相關勞健保費之支出，乃公法上之負擔，並非「員工薪資」，另「員工薪資」係上訴人營業上之成本費用，亦非損失。又上訴人就「營業損失額」所為主張，係以不同年度（即105與106年度3、4月份）之銷售額與稅額申報金額互減，歸算為其「營業損失」，但依上訴人所提出105與106年度1至6月份之申報數額，其1至2月份和5至6月份比較，在無上訴人所稱之「斷電」期間，仍有因來客消費人數增減而致停車場收入變動之情形，故上訴人所為營業損失額之計算方式，亦非有據等語。並聲明：上訴駁回。

（二）上訴人於原審答辯略以：

1、兩造於103年6月19日簽立系爭契約及協議書，上訴

人之經營管理停車場之期間，自103年8月1日起至106年7月31日止，共計3年，每個停車位每月之租金為2,350元（含管理費1,300元）。而基隆皇冠大樓區分所有權人已於105年第2次會議中決議將停車位管理費由1,300元調降為500元，上訴人自得以先前溢付之106年1月至3月停車位管理費（每月溢付64,000元）抵付被上訴人所請求之106年4月至7月之停車位管理費。被上訴人未將上揭會議紀錄送達上訴人，復將調降停車位管理費之生效日期定於上訴人之經營期間結束後之106年8月1日，故意剝奪上訴人之利益，有違契約第6條第5款及民法第148之誠信原則。

2、如鈞院認上訴人仍有給付停車位管理費之義務，上訴人爰以債務不履行之損害賠償債權，主張抵銷。蓋因大樓停車場自103年8月1日交付予上訴人管理時，原有之電力設備、地下二樓管制站及柵欄等硬體設備，亦均提供予上訴人使用，又柵欄機、收費票亭及自動繳款機之電力，原即接用公共設施電錶，其電費本由被上訴人負擔，被上訴人依約應確保停車場自103年8月1日交付予上訴人管理時之現況能正常使用，況依標單及被上訴人所自訂之停車位管理辦法中之車位管理原則，每月繳交之停車位管理費即含電費、清潔費、管理費、修繕費等在內。故在上訴人經營期間，上訴人如期繳納停車位管理費，被上訴人即負有提供電力、清潔及修繕等義務，並應保持現況設備供上訴人正常使用。惟被上訴人所聘用之總幹事吳進財，與萊茵公司趙志豪經理二人，竟於105年3月7日將電力開關切斷，及以膠帶黏封票亭出入口和辦公場所。上訴人因而無法正常以電腦計時收費系統，收取停車費。被上訴人已是故意違約而致上訴人受有損害；又訴外人元邦集

團之總裁黃文程於105年3月12日至停車場將出入口之公告全部撕毀，並揚言讓上訴人不用作生意。被上訴人所聘用之總幹事吳進財再偕同水電工郭建中及上訴人之代理主委洪嘉隆三人，更於105年3月15日上午8時許，至上訴人之營業場所，將所有設備之電源線全部剪斷，並在總電源開關處張貼「本處用電非經管委會同意不得任意使用」之公告。上訴人乃向台灣基隆地方檢察署提出刑事告訴（105年度偵字第1862號），另基隆市政府105年3月30日府授消預貳字第1050017202號函亦載明上訴人所經營之停車場之進出車輛管制柵欄及電子收費機具系統，遭被上訴人斷電。上訴人因被上訴人自105年3月7日起至105年3月31日止之期間內故意無故斷電（下稱斷電期間），致上訴人無法啟動車輛管制柵欄升降以管制車輛進出而計時收費，電子收費機具系統因斷電而無法正常運作，上訴人於斷電期間內受有下列損失：(1).斷電期間之租金（含停車位管理費）損失143,226元、(2).薪資損失72,000元、(3).預期利益損失176,036元。爰為抵銷。

3、又倘被上訴人否認系爭協議書之真正，則上訴人僅須履行被上訴人所出示之系爭契約即停車位所有權人上豪公司、萊茵公司所載74個停車位之管理費96,200元（計算式： $1,300 \text{元} \times (14 + 60) = 96,200 \text{元}$ ）給被上訴人。惟上訴人自103年8月1日起至106年3月31日止32個月期間，每個月均支付80個停車位之管理費，溢付6個停車位之管理費計226,980元，上訴人亦得主張抵銷。

4、縱規約第10條第5款明定遲延利息以未繳金額之年息10%計息，但應侷限於區分所有權人始有適用。上訴人並非區分所有權人，應無10%利息之適用。上訴人乃系爭停車位之經營人，並非區分所有權人

，即非規約之當事人，被上訴人所為10%之利息主張，並無理由等語。

另於上訴程序中補陳：

- 1、系爭標單乃被上訴人在103年5月5日公告公開招標遴選停車場之委託管理後，上訴人於103年5月22日現場投標所遞投密封之標單，原書寫每停車位最高支付使用費2,300元（含稅）。當日開標時，被上訴人詢問上訴人是否願意加價，始由上訴人當場加價50元，始以2,350元/車位計價。經被上訴人宣布得標，標單正本亦由被上訴人收存。原審誤認標單謹載2,100元，而未查明標單係由2,100元更改為2,300元，並加蓋上訴人前代表人之私章，其內容即應拘束兩造。而非因前任經營者保魁企業有限公司之負責人王李金城與元邦集團總裁黃文程熟識而私相收受取得為期3年之經營期間。
- 2、上訴人所提出之系爭協議書雖屬影本，該影本上所加蓋被上訴人之印文，與被上訴人107年5月29日民事補正兼準備書狀所附原證1之印文形狀大小相同，字體一致。縱然系爭契約中並無被上訴人負有特定之供電義務以供車輛自由進出之約定。但被上訴人所提民事補正兼準備書狀隨狀所附原證1之第六條：其他約定：2.丙方在其租賃標的物內之用電。除有增設之必要外。電力負荷為現有容量為準。所謂「現有容量」即應以103年6月19日訂約時之狀態或上訴人於103年8月1日開始經營之狀態為準。足證被上訴人負有供電之義務，且應維持開始經營時起合於營運之狀態供上訴人使用。被上訴人隨意斷電及封鎖營業空間，自有違契約之給付義務。
- 3、查系爭大樓之停車位管理辦法第3條車位管理原則已載明「每月繳交管理費…元（電費、清潔費、管理費、維修費等）。」。原審既已認定停車位管理

費包括電費等之支出在內，且上訴人享有住戶之平等待遇，焉能割裂為被上訴人有向上訴人收取管理費之權利，卻無庸盡其義務之理。另依系爭契約第5條第1款之約定，列舉上訴人僅負責營運範圍內停車位之清潔維護。而停車場之電力系統、斷電故障、建築物毀損…等，依約應由被上訴人維護修繕。是被上訴人故意斷電及妨害上訴人營業，焉有不需負責之理。果認被上訴人不需負供電義務，則何以基隆市政府勘查後被上訴人即回復用電？更不代表被上訴人得隨意切斷供電設備及阻撓上訴人原已正常使用之生財器具及辦公場所之權限。

4、上訴人於105年3月間既未積欠管理費，雙方亦未約定被上訴人有權切斷電源及封鎖上訴人之營業空間。惟被上訴人所聘用之總幹事吳進財故意阻撓上訴人本已正常使用之營業場所，自構成不完全給付而有違債之本旨。原審以系爭契約未書立供電約定，而認被上訴人切斷供電及阻撓本已提供之營業場所無需有義務卻享有收取管理費權利，難以令上訴人折服，且被上訴人之受僱人所為上開行為，亦構成侵權行為，而致上訴人受有損害，亦應負連帶損害賠償責任。

5、上訴人所受損害補充如下：上訴人在103年8月1日成立基隆皇冠營業所並聘用員工及投保勞健保等，105年3月份共為8名員工投保勞健保，其中勞保費之單位負擔金額12,997元、健保費之單位負擔金額6,669元、投保薪資182,908元，合計202,574元。上訴人因被上訴人之侵權行為而無法營運，但仍應支付員工薪資及保險費，25日斷電期間之損失計為163,366元（計算式：202,574元×25÷31=163,366元）等語。並聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄。上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

01 二、反訴部分

02 (一) 上訴人於原審反訴主張除如本訴部分外，另略以：

03 1、上訴人以每個停車位每月2,350元對價，獲被上訴
04 人同意而取得系爭停車位之管理權，其中之1,050
05 元由上訴人支付予出租停車位之所有權人，餘1,30
06 0元則支付予被上訴人，每次繳納3個月，可享有9
07 折優惠，可供經營管理車位估計為132個車位，但
08 實際承租使用之停車位經盤點計算只有80個停車位
09 。故上訴人每月所應給付予被上訴人計為93,600元
10 (計算式：1,300元× 80個× 9折= 93,600元)，自
11 簽立系爭協議書後，上訴人均遵照協議書之約定，
12 善盡管理職責，並依約人給付管理費及租金，從無
13 積欠費用之債務不履行情事。

14 2、被上訴人依系爭協議書及標單，負有持續供電之給
15 付義務，以便上訴人進行停車場之車輛出入管理及
16 收費事宜。詎被上訴人於105年1至2月間無理要求
17 上訴人更新該大樓B6、B7機械停車位設備，為上訴
18 人拒絕後，被上訴人之總幹事吳進財即擅自於105
19 年3月7日起至105年3月31日蓄意斷電，阻礙車道柵
20 欄機正常使用，並封鎖上訴人收費亭及辦公場所之
21 使用，造成上訴人對系爭80個停車位無法計時收費
22 之損失。被上訴人所為無故斷電行為，不符合債務
23 本旨，違反誠信與衡平原則，且屬可歸責於被上訴
24 人之事由所致，上訴人爰依民法第227條第1項準用
25 同法第226條第1項及第216條規定，反訴請求被上
26 訴人賠償損害391,262元（內含員工薪資損失72,00
27 0元、租金及停車位管理費損失143,226元、斷電期
28 間預期利益損失176,036元），暨自損害發生時起
29 按年息百分之5計算之利息。

30 另於上訴程序中補陳：

31 1、被上訴人在契約存續期間內強制斷電、封鎖辦公場

所及阻擾上訴人營業，構成債務不履行及侵權行為。
被上訴人爰擇一或合併請求之。

2、其餘反訴上訴理由及請求之金額援引本訴部分之主張。並上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄。
被上訴人應給付上訴人391,262元，及自107年6月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二) 被上訴人於原審反訴答辯除如本訴部分外，另略稱：

1、否認有上訴人所稱之斷電事實，因地下停車場全部停車位共約130個，並非只有被上訴人使用，其他住戶也在使用，自不可能有斷電而影響被上訴人之營業，且就算車道柵欄停電，車輛仍可進入停車，被上訴人可派人收費。

2、否認兩造間有被上訴人應提供上訴人營運電力之約定。兩造間僅係約定停車位所有權人所應繳付予被上訴人之停車位管理費，由上訴人給付予被上訴人，被上訴人縱有斷電，亦不構成不完全給付；且管委會之職務與管理費之收取，並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付關係，不能互為抵銷等語。

另於上訴程序中陳稱：引用本訴部分所為答辯。並聲明：反訴之上訴駁回。

三、法院得心證之理由：

(一) 程序方面：被上訴人之原法定代理人黃麗菊，業因改選而由黃麗滿繼任，並已具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第159、160頁），核屬有據。

(二) 本訴實體方面：

1、兩造與系爭停車位之所有權人（即訴外人萊茵公司、上豪公司、孫賢坤、王淑珍、呂小奇、鄭速娥、鄭基榮、賴春吉）等人分別簽立系爭契約，約定由上訴人向系爭停車位之所有權人承租合計80個停車位之經營管理業務，經營期間自103年8月1日起至

01 106年7月31日，每月每個停車位上訴人應支付出租
02 人租金2,350元，另約定其中之1,300元由上訴人逕
03 行支付予被上訴人供為停車位管理費。上訴人前已
04 繳付予被上訴人至106年3月31日止之停車位管理費
05 ，惟就106年4月起至7月止之停車位管理費416,000
06 元，因生爭議乃未繳付等情，有卷附停車場登記證
07 、停車位租金一覽表、系爭契約、現場照片等可參
08 （見原審更一卷第18、21頁），核屬實在。

09 2、被上訴人乃據以對上訴人訴請給付106年4月起至7
10 月止之停車位管理費，上訴人則以前詞置辯。經查
11 ：

12 (1).被上訴人主張上訴人所承租之停車位計有80個
13 一節，有系爭契約可資為證，且為上訴人原所
14 不否認，復有基隆市停車場登記證可參（見原
15 審更一卷第18頁），是原審依系爭契約第4條
16 第1項約定，認被上訴人依約對上訴人取得
17 80個停車位每個停車位每月1,300元之停車位
18 管理費給付請求權，並無不當。上訴人雖另陳
19 稱：停車位所有權人上豪公司、萊茵公司所出
20 租之停車位僅有74個云云。但查，系爭停車位
21 之出租人除訴外人上豪公司、萊茵公司外，尚
22 有訴外人孫賢坤、王淑珍、呂小奇、鄭速娥、
23 鄭基榮、賴春吉等六人（見原審更一卷第21-2
24 9頁），是加計渠六人所出租之停車位，則上
25 訴人所實際承租之停車位應為80個停車位（計
26 算式： $14+60+6=80$ ）無誤。

27 (2).上訴人所實際承租之停車位計既為80個，另依
28 系爭契約第4條約定，每個停車位每月租金2,3
29 50元，內含1,300元之停車位管理費。是上訴
30 人於簽約當時就每個停車位每月應繳之停車位
31 管理費為1,300元一節，確已知悉且為其所同

意，則除嗣後經契約當事人合意變更外，應受該約定之拘束。上訴人雖稱：大樓區分所有權人105年第2次會議中決議，將停車位之管理費由1,300元調降為500元，但刻意自106年8月1日起始行適用，有違誠信原則云云。但查，大樓區分所有權人105年第2次會議固決議將停車位管理費自1,300元調降為500元，但該決議同時議決自106年8月1日起始行施行，有會議紀錄可佐（見原審更一卷第61頁背面），該次決議既訂明調降停車位管理費之施行日期為106年8月1日，依私法自治原則，本有規範社區全體停車位所有權人之效力，且該施行日期之決定，並非被上訴人所為，自不能因大樓區分所有權人105年第2次會議將停車位管理費調降之施行日期定在上訴人經營期間終止之106年7月31日之後，即認被上訴人有違反誠信原則之情事。是上訴人所為其在106年1月至3月有溢繳停車位管理費64,000元 計算式： $80\text{個} \times (1,300\text{元} - 500\text{元}) = 64,000\text{元}$ 可供抵付106年4月至7月之停車位管理費之語，即非有理。

- (3). 上訴人雖另稱：停車位管理費每次繳納3個月，可享有9折優惠，故每月所應給付予被上訴人之停車位管理費應僅為93,600元（計算式： $1,300\text{元} \times 80\text{個} \times 9\text{折} = 93,600\text{元}$ ）云云。惟查，停車位管理費每次繳納3個月可享有9折優惠，此一約定係指負管理費給付義務之人，如「依約遵期」給付，且一次「預繳」三個月之管理費者，始可享有9折之優惠，非謂逾期後始繳納所積欠之3個月管理費者，仍可享有9折之優惠。上訴人既未遵期於106年4月給付3個月之停車位管理費，嗣為被上訴人訴請給付，

自無從於訴訟中主張其得享有9折之優惠。
(4).上訴人雖另以被上訴人有未依約供電之債務不履行及侵權行為等情為由，而為損害賠償之抵銷抗辯等語。惟按：

A、債權行為，除法律另有規定外，僅於特定契約當事人間發生法律上之效力，此即對人效力之債權相對性原則。是特定人間債之權利義務關係，債權人僅得向債務人請求給付，並無得請求第三人應向債權人為給付之權利。另按債務承擔，不論為免責的債務承擔或約定之併存的債務承擔，係以第三人與債權人為當事人，祇須第三人與債權人互相表示意思一致，其契約即為成立。又所承擔者如屬繼續性契約者，即由債權人於期間內繼續享有其債權。

B、經查，依卷附系爭契約之記載，上訴人係於103年6月19日向各停車位之所有權人承租系爭停車位，並與各停車位之所有權人及被上訴人，三方各別簽立系爭契約（見原審更一卷第45頁至第50頁）。觀諸三方所簽立之系爭契約第4條：租賃標的物租金（含管理費）及給付方式：「一、每月每一位停車位以新台幣（下同）2,350元（含稅）計算。其中1,300元正支付給甲方（即被上訴人）作為管理費，其餘1,050元正支付給乙方（即出租車位之車位所有權人）…。第5條：三方權利義務：「1.丙方（即上訴人）需負責營運範圍內之諮詢管理、停車位清潔維護，其餘由甲方（即被上訴人）維護修繕。2.丙方（即上訴人）自行聘用、管理停車場內之員工及

停車場內收費管制器材。… 5.丙方（即上訴人）享有住戶平等待遇，負責停車場營運。…」（見原審更一卷第45、48頁）。依上開約定，系爭停車位之出租人為各該停車位之所有權人，且依規約本應給付停車位管理費予被上訴人，而承租人即上訴人負有「給付停車位租金」予出租人之義務，三方並約明上訴人應將租金之一部即其中之1,300元，逕行支付予被上訴人，供為車位所有權（出租人）依規約所應繳付予被上訴人之車位管理費之給付。易言之，於系爭契約存續期間內，三方約明系爭停車位所有權人所應繳納予被上訴人之管理費，約定由上訴人自所約定之租金中分離，並繳納予被上訴人。此項約定，就停車位管理費而言，即生債務承擔之效力，且所承擔者乃屬繼續性契約，於系爭契約存續期間內具有拘束三方當事人之效力。又區分所有權人依公寓大廈管理條例及規約所負繳納管理費之義務，係基於法律及區分所有權人間之約定而生，大樓管理委員會（即被上訴人）所取得之管理費，其權利歸屬於全體區分所有權人所有，而非被上訴人所有。至系爭契約第5條之約定，係將大樓地下室之管理維護修繕，區分為：屬管理委員會職務上之管理維護修繕範圍仍由被上訴人執行，但屬於停車場營運範圍內之管理維護修繕則由上訴人負擔。是依系爭契約之約定內容觀之，尚難認被上訴人為停車位之出租人，更難認被上訴人依系爭契約對上訴人負有提供上訴

人營運停車場停車場所需之柵欄機、收費票亭及自動繳費機用電之供電義務。

C、上訴人雖另據卷附系爭標單、停車位管理辦法及協議書等影本，主張被上訴人對其負有供電之契約義務等語。惟按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。而文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第357條規定決定之。又民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、畫押、蓋章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、畫押、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用。是私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責。經查，系爭標單、停車位管理辦法及委託協議書等影本，其真正性為被上訴人所否認，上訴人並未提出各該私文書原本，資供法院判斷其上之被上訴人名義印文為真正。又依被上訴人之管理委員會會議紀錄所示，上訴人固係標得系爭停車場之經營權利，惟對外招標之表示，究為要約之引誘抑為要約，法律並無明文規定，依

通常而論，如招標人無以之為要約之意思者，即應解為要約之引誘，而以投標人之投標內容，視為要約，再經招標人為承諾時，契約始行成立。上訴人所提出之標單僅有上訴人單方之簽署，本無從逕認確為上訴人所提交予被上訴人，加以系爭標單亦未經系爭契約之三方當事人，將之列為系爭契約之附件，自難據以拘束被上訴人，況系爭標單上所記載之單價金額，亦與系爭契約第4條所約定之金額不符，益難認系爭標單之內容，確已為系爭契約之三方當事人所達成合致之內容。再者，系爭停車位管理辦法第3條雖記載明：每月繳交管理費…元（電費、清潔費、管理費、維修費等）（見原審更一卷第111頁），其意雖指停車位所有權人所繳交之停車位管理費內含電費等項目在內，惟所稱之電費，應係指地下室停車位所共同使用之公共設施（如地下室通風、消防設備、梯間及車道照明等）電費，尚非得據以認為包含上訴人承租系爭停車位後為經營停車場所需使用之營業用電在內，是上訴人據該停車位管理辦法主張被上訴人對其負有應提供經營停車場所需使用之營業用電之供電義務，亦非有理。原審以上訴人並未證明系爭標單、停車位管理辦法及協議書等影本確為真正，且依各該私文書影本內容，尚無從認被上訴人負有應提供上訴人經營停車場所需電力之契約義務為由，認上訴人所為被上訴人未依約履行供電義務應負債務不履行責任之主張，並非有據等情

，於法亦無違誤。

D、被上訴人依系爭契約對上訴人既不負有上訴人營運停車場所需之柵欄機、收費票亭及自動繳費機用電之供電義務，已如上述。則上訴人以被上訴人自105年3月7日起至同月31日止未提供其經營停車場所需電力為由，主張被上訴人對其應負債務不履行之損害賠償責任，並據為抵銷之抗辯，即非可採。

E、上訴人另以被上訴人之受僱人即大樓總幹事吳進財非法將其經營停車場所需之進出口柵欄機、收費票亭及自動繳費機等用電予以切斷為由，主張被上訴人對其應負侵權行為之損害賠償責任，並據為抵銷之抗辯。惟按，侵權行為損害賠償請求權，以行為人有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言，另他人所使用之財產權能，如有足以信其屬行為人所有之正當理由者，則行為人所為停止他人繼續使用該財產權能之行為，果無其他不法之行為者（例如另行破壞他人所有之設備），即不得謂有故意或過失不法侵害他人權利之可言。本件被上訴人依系爭契約對被告既不負有上訴人停車場營運所需之進出口柵欄機、收費票亭及自動繳費機用電之供電義務，則上訴人原如使用被上訴人所支付電費之電錶電力，因被上訴人要求上訴人停止使用未果，則被上訴人之受僱人即大樓總幹事吳進財縱有上訴人所稱將柵欄機、收費票亭及自動繳費機等設備之用電，予

以切斷之情事，但並無破壞各該柵欄機、收費票亭及自動繳費機等設備之毀損行為，尚難認對上訴人構成侵權行為。況因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。而所謂知有損害，係指知其請求之損害內容。是侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人知悉損害及賠償義務人時起算，而非以知悉賠償義務人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起訴，或法院判決有罪為準。本件依上訴人所述其至遲在105年3月31日供電恢復之時，即已知悉損害終結及賠償義務之人，惟其於107年5月29日僅以債務不履行為由，對被上訴人提起反訴，繼於107年7月27日始於民事答辯四狀內表示被上訴人構成侵權行為云云（見原審更一卷第153頁），另遲至107年10月30日始於所提出之民事上訴理由（2）狀中明確表示依侵權行為所造成損害賠償，主張抵銷（見本院卷一第32頁）。是縱認上訴人所主張之侵權行為一節屬實，亦已罹於2年之侵權行為請求權時效期間，被上訴人復已為時效消滅之抗辯，從而上訴人本於侵權行為損害賠償請求權所為抵銷之主張，亦非有理。

3、基上所述，原審依系爭契約第4條第1項約定，認被上訴人依約對上訴人取得80個停車位每個停車位每月1300元之停車位管理費給付請求權，另認被上訴人對上訴人並不負有提供上訴人經營停車場所需電力之契約義務等情為由，判令上訴人應給付被上訴

人80個停車位之管理費416,000元，及自106年11月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及依職權宣告假執行，另駁回被上訴人按年息百分之10計算遲延利息之主張，於法並無違誤。

(三) 反訴實體方面：

1、上訴人反訴主張：被上訴人負有供電之給付義務，但自105年3月7日起至105年3月31日蓄意斷電，爰依民法債務不履行及侵權行為等規定，反訴請求被上訴人賠償損害391,262元（內含員工薪資損失72,000元、租金及停車位管理費損失143,226元、斷電期間預期利益損失176,036元）暨利息等語，惟為被上訴人所否認。

2、經查，上訴人以被上訴人未依約供電而有債務不履行及侵權行為責任為由，對被上訴人為損害賠償之抵銷抗辯一節，並非有理，已如本訴實體方面所述如前。是上訴人據本訴部分所為抗辯之同一理由，以被上訴人對其構成債務不履行及侵權行為責任為由，反訴請求被上訴人應給付上訴人391,262元，及自107年6月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即非有理，不另贅述。

四、綜上所述，原審依系爭契約第4條第1項約定，判命上訴人應給付被上訴人停車位管理費416,000元，及自106年11月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，於法並無違誤。另上訴人以被上訴人未依約供電為由，依債務不履行及侵權行為規定，對被上訴人為損害賠償之抵銷及反訴請求，均非有理，原審駁回上訴人所為抵銷及反訴之主張，於法亦無違誤。上訴意旨仍執前詞及另據侵權行為損害賠償請求權而為主張，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，所為上訴，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

01 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
02 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

04 民事第四庭 審判長法官 張清洲

05 法官 王金洲

06 法官 林宗成

07 上正本證明與原本無異。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

10 書記官 陳筱惠