

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度簡上字第104號

上訴人 名人大廈A棟管理委員會

法定代理人 廖淑美

被上訴人 中國信託產物保險股份有限公司

法定代理人 林欽森

訴訟代理人 吳信忠

複代理人 周品言

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於民國110年3月30日本
院高雄簡易庭109年度雄簡字第1343號第一審判決提起上訴，經
本院於民國110年9月23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、被上訴人主張：被上訴人承保訴外人劉光盛所有之車牌號碼
000-0000號自用小客車（下稱系爭車輛）車體損失險，於保
險契約存續期間之民國107年5月11日20時許，系爭車輛停
放在上訴人負責管理維護之位在高雄市○○區○○路○○號
名人大廈A棟（下稱系爭大樓）地下室編號11號車位（下稱
系爭停車位）上，因上訴人未盡管理維護之責，系爭大樓地
下室（下稱系爭地下室）之天花板水泥塊剝落而砸損系爭車
輛，其已依保險契約賠付修理費用新臺幣（下同）173,195
元（含零件140,593元、鈹金工資12,912元、噴漆19,690元
），爰依民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例（下
稱公寓條例）第10條第2項及保險法第53條規定，代位請求
上訴人賠償損害等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴
人173,195元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：系爭地下室係未保存登記建物，屬於起造人高
市企業有限公司（下稱高市公司）之專有部分，而訴外人郭
炳峰自78年5月間已申請擁有系爭地下室全部之台電專戶電

01 錶，並在地下室入口設立車位售租管理室專責售租業務，且
02 在系爭地下室搭設機械式停車鐵架，足見系爭地下室現應係
03 郭炳峰之專有部分。系爭車位乃周柏凱向郭炳峰購買者，故
04 系爭車位屬周柏凱之「專有」部分，周柏凱嗣後將系爭車位
05 出租予劉光盛使用，劉光盛之系爭車輛遭天花板剝落之水泥
06 塊砸毀，自應由系爭車位之專有權人或出租人周柏凱，依公
07 寓條例第10條第1項規定或民法租賃契約之規定負修繕之責
08 。又因郭炳峰在系爭地下室搭設之機械式停車鐵架施工範圍
09 觸及天花板，嚴重破壞大樓結構，且造成必面龜裂，系爭車
10 位上方水泥剝落實際肇因機械式停車假破壞結構所致，而劉
11 光盛自101年8月15日前已向郭炳峰租用機械式車位，劉光
12 盛對於機械車位搭建及拆除一事知之甚詳，其身為建築師，
13 明知郭炳峰搭設機械式車位對系爭大樓結構生破壞，天花板
14 牆面可能因龜裂隨時有剝落損壞車輛之虞，但其仍願意租用
15 系爭車位，顯已同意接受系爭車輛隨時可能因天花板剝落遭
16 砸損之結果。退步言，縱認系爭地下室係屬共用部分，因起
17 造人高市公司一併出售房屋及車位後，系爭地下室在各區分
18 所有權人即共有人間即成立分管契約，系爭車位應屬約定專
19 用部分，依公寓條例第10條第1項規定，應由各約定專用部
20 分之使用人負責維護、修繕，故系爭車位上方之天花板亦為
21 約定專用範圍，亦應由系爭車位之約定專用人周柏凱負修繕
22 之責，上訴人要無修繕義務等語置辯。

23 三、原審判決被上訴人部分勝訴，上訴人不服提起上訴，於本院
24 聲明：(一)原判決對上訴人不利部分廢棄；(二)前項廢棄部分，
25 被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執事項：

27 (一)被上訴人承保劉光盛所有系爭車輛之車體損失險，於保險契
28 約期間之107年5月11日20時許，系爭車輛停放在系爭地下
29 室之系爭停車位上，因系爭大樓地下室之天花板水泥塊剝落
30 而砸損系爭車輛，被上訴人已賠付修理費用173,195元（含
31 零件140,593元、鈹金工資12,912元、噴漆19,690元）。

01 (二)劉光盛係向名人大廈A棟5樓之1住戶周柏凱承租系爭停車
02 位停放系爭車輛，而周柏凱（湯馥安為其代理人）係向郭炳
03 峰購買系爭停車位，車位無獨立建物編號，占系爭大樓坐落
04 基地即高雄市○○區○○段○○段0000地號之10000分之10
05 。

06 五、得心證之理由：

07 被上訴人代位劉光盛請求上訴人賠償系爭車輛之修繕費，惟
08 上訴人以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)系爭地下室係專有
09 部分或共有部分？(二)上訴人應否負侵權行為損害賠償責任？
10 茲將本院判斷說明如下：

11 (一)系爭地下室係專有部分或共有部分？

12 1.按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
13 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。
14 所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他
15 相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清
16 界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上
17 之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之
18 經濟效用者而言。經查，系爭大樓於69年6月10日核發使用
19 執照，地下室起造人為高市公司，系爭地下室用途為防空避
20 難、停車場及餐廳，面積為886.4平方公尺，有高雄市政府
21 工務局（69）高市工建築使字第4076號使用執照及附冊影本
22 可稽（見原審卷二第52-57頁）。又系爭地下室對外有獨立
23 出入口即車道，興建之初另可藉由電梯及樓梯與系爭大樓地
24 面上各樓層相連接及出入系爭大樓乙節，有系爭地下室平面
25 圖及停車位分布示意圖為憑（見原審卷一第125頁、原審卷
26 二第23頁），並經本院核閱原審調得之上訴人與訴外人陳金
27 城間本院103年度雄簡字第50號給付管理費事件（下稱前案
28 ）卷內之103年4月8日勘驗筆錄及現場照片（見前案卷一
29 第95-116頁）無訛，是以，系爭地下室具有構造上及使用上
30 之獨立性，並無與系爭大樓地面上其他專有部分有不可分之
31 情形，應非系爭大樓之附屬建物，而得為單獨所有權之客體

至明。而因系爭地下室未辦理保存登記，此為兩造所不爭，屬未辦理所有權第一次登記之建物，其所有權應屬於出資興建之原始建築人即高市公司，堪以認定。

2. 又高市公司與系爭大樓住戶簽署之房地買賣契約書第10條約定：「甲方（指住戶）對於本大樓之設施及設備有共同使用與維護之權利與義務，惟屋頂平台及地下室（公共停車場及電機房等公共設施外）之產權為乙方（指高市公司）所有，由乙方自行使用或乙方交與特約第三人使用，均由乙方自行全權處，甲方不異議。」等語，高市公司並於69年10月12日將系爭地下室停車位及餐廳共460平方公尺出售予訴外人劉愛枝、周鶴壽、林俊宏、陳吳淑美等4人，之後再轉讓予訴外人燁茂實業股份有限公司（下稱燁茂公司），而燁茂公司於82年3月22日再出售予訴外人陳金城乙節，業經臺灣高等法院高雄分院85年度上字第190號判決記載明確（見前案卷一第80頁），並有上訴人提出之陳金城與燁茂公司不動產買賣契約書可佐（見原審卷一第105-113頁）。陳金城復於82年10月30日將系爭地下室之部分使用權分別出售讓與訴外人陳金秀、郭炳輝（即郭炳峰），讓與權利範圍依序為10000分之1648、10000分之1308，則有陳金城與陳金秀、郭炳輝之買賣契約及公證書可憑（見前案卷二第66-70頁）。

3. 再佐以上訴人提出之82年3月31日名人大廈住戶周知事項記載：「地下室面積用途如下：1. 陳金城地下室（停車場、餐廳）所有權面積460平方公尺：一、停車位面積195平方公尺、餐廳面積88.44平方公尺；二、防空避難室（公共設施）面積176.56平方公尺。2. 名人大廈全部住戶地下室持分面積430.38平方公尺：一、台電受電室及梯間等公共設施面積182.47平方公尺；二、防空避難室（公共設施）面積247.91平方公尺」等語（見原審卷一第117頁）。足見高市公司取得系爭地下室所有權後，其出售地面上之區分所有建物時，已與房屋買受人約定系爭地下室除公共停車場及電機房等公共設施歸住戶共用外，其餘空間歸高市公司專用，而與系爭

大樓區分所有權人成立系爭地下室之分管契約。亦即，高市公司出售系爭大樓地上層區分所有建物時，已將系爭地下室之一部分事實上處分權讓與各區分所有建物所有權人，並與其等約定系爭地下室之公共停車場及電機房等公共設施所在區域由系爭大樓區分所有權人共用，其餘區域原仍由高市公司專用，高市公司其後另將系爭地下室之其餘事實上處分權讓與劉愛枝等4人，並輾轉讓與由陳金城、陳金秀、郭炳峰取得，故系爭地下室之事實上處分權於82年間乃由系爭大樓區分所有權人及陳金城、陳金秀、郭炳峰所共有，但關於各共有人得實際使用區域則另成立分管契約，約定如前揭周知事項所載，應堪認定。

4. 上訴人固主張系爭地下室應為郭炳峰之專有部分，固提出記載用電戶名為郭炳峰之系爭地下室電費繳費通知單為其論據（見本院卷第105頁）。然用電戶名本無法表彰建物所有權或事實上處分權歸屬，自不足徒憑系爭地下室之用電戶名登記為郭炳峰，即可推論系爭地下室乃郭炳峰專有。況且，上訴人於前案乃主張系爭地下室係其負責管理之系爭大樓共有部分，僅停車位部分係約定專用，為此訴請陳金城依系爭大樓規約之規定給付停車位管理費，並於103年9月5日與陳金城、郭炳峰成立調解，約定：「…二、郭炳峰願給付系爭大樓A、B棟管委會管理費（含清潔費）共27萬元…；三、郭炳峰願逾103年10月5日將複丈成果圖所示…停車空間C由北往南數四個平面停車位交由系爭大樓A、B棟管委會使用，郭炳峰及陳金城日後不得占用；四、郭炳峰願自103年10月5日起扣除前開四個平面停車位後，剩餘如…所示共14個平面車位，每個停車位每月給付管理費（含清潔費）300元予A、B棟管委會；五、郭炳峰願將複丈成果圖所示A至F停車位上之機械式鐵假自行清除；六、陳金城設立之電錶仍有郭炳峰自行負擔電費…」等語，有調解筆錄可稽（見原審卷一第207頁），並經本院核閱前案卷宗無誤。上訴人既於前案主張系爭地下室係共有部分，陳金城、郭炳峰僅就部

分區域因約定專用取得使用權，並因此與陳金城、郭炳峰達成其等須交付4個停車位予管委會，且占用之每個停車位每月均應給付管理費（含清潔費）300元之約定，上訴人顯係在行使管理系爭大廈共有部分之權能，益徵系爭地下室係屬共有部分，但郭炳峰、陳金城自103年10月5日起仍占用之停車位則屬約定專用部分，而應給付管理費，否則陳金城及郭炳峰豈可能同意此調解方案。

5.上訴人雖稱其收取之每月300元係屬清潔費，作為照明設備、入口鐵捲門、監視系統、公共電費、公共地面走道清潔及修繕用途等語。然若系爭地下室全屬郭炳峰之專有部分，郭炳峰本可自行管理及清潔，且系爭地下室可由車道獨立出入，郭炳峰並就系爭地下室另設獨立電錶，未使用系爭大樓公共電源，上訴人實要無經由訴訟要求郭炳峰須按停車位數量繳納清潔管理費之理，是上訴人此部分所辯，要無可取。從而，上訴人在本件訴訟改稱系爭地下室非屬系爭大樓共有部分，而係郭炳峰之專有部分，尚難採信。

(二)上訴人應否負侵權行為損害賠償責任？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按「公寓大廈共用部分，指公寓大廈專用部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；管理委員會，指為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，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。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」，公寓條例第3條第4款、第7條第

3 款、第10條第1、2項分別定有明文。揆諸前述說明，上訴人倘就系爭大樓共用部分之維護及修繕職務執行有欠缺，致他人受有損害，即應負侵權行為損害賠償責任。

2. 經查：

- (1) 系爭地下室乃系爭大樓區分所有權人及郭炳峰等人共有，除自103年10月5日已交由管委會占有之4個停車位外，包含系爭停車位在內之停車位則屬郭炳峰、陳金城之約定專用部分，業經本院認定如前。而周柏凱於105年7月14日向郭炳峰購買系爭停車位，有買賣契約可參（見原審卷二第17-23頁），是系爭停車位現屬周柏凱之約定專用部分，依公寓條例第10條第1項規定，應由周柏凱負責系爭停車位及其上方空間之管理及維護，固堪認定。然停放在系爭停車位上之系爭車輛，係因停車位上方天花板水泥塊剝落而遭砸損，此為兩造所不爭執，而公寓條例第7條第3款已明定公寓大廈樓地板之構造不得約定專用，是以，周柏凱雖取得系爭停車位及上方空間之約定專用權，但因系爭停車位上方之天花板係系爭大樓之樓地板構造，不得約定專用，自非周柏凱約定專用之範圍，仍屬系爭大樓之共用部分，依公寓條例第10條2項規定自應由上訴人負管理、維護之責。
- (2) 上訴人雖主張系爭停車位上方之天花板結構仍屬約定專用範圍，應由周柏凱負責維護及修繕等語。另依公寓條例第55條第2項規定，該條例施行之前已取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分之約定專用，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。系爭大樓係於69年取得使用執照，屬公寓條例公布實施前已取得建造執照之建築，關於共用部分之約定專用固可不受公寓條例第7條第3款規定之限制。然高市公司與各區分所有權人僅在買賣契約中約定，除公共停車場及電機房等公共設施外，系爭地下室其餘部分由高市公司專用，已如前述，未特別約定關於停車位上方之天花板（即一層樓之樓地板）結構亦在約定專用之範圍，且上訴人就此特約事項亦未舉證以實其說，自難認系爭地下室之分管

01 契約有約定停車位上方之樓地板結構亦屬約定專用範圍，是
02 本件應無公寓條例第55條第2項但書適用之餘地。故上訴人
03 主張剝落之天花板水泥塊係屬周柏凱之約定專用範圍，尚難
04 憑採。基此，系爭停車位上方之天花板結構體係屬系爭大樓
05 之共用部分，依公寓條例第10條第2項應由上訴人負管理、
06 維護之義務，但因其疏未管理及維護，致天花板水泥塊剝落
07 ，砸損系爭車輛前車頭、引擎蓋及擋風玻璃等，上訴人即有
08 管理之過失甚明，且與系爭車輛所受損害間有相當因果關係
09 ，揆諸前開規定，上訴人應負侵權行為損害賠償責任。

- 10 (3)被上訴人主張修復系爭車輛需支出之173,195元（含零件14
11 0,593元、鈹金工資12,912元、噴漆19,690元），其已依保
12 險契約賠付系爭車輛所有人，為兩造所不爭執，堪信為真。
13 而零件之修復，應扣除按汽車使用年限計算折舊之費用，依
14 行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，自用
15 小客車之耐用年數為5年，依平均法計算其折舊結果（即以
16 固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規
17 定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為5分
18 之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「
19 固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，
20 其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比
21 例計算之，不滿1月者，以1月計」，系爭車輛自出廠日10
22 2年4月，有汽車行照可參（見原審卷一第49頁），迄系爭
23 車輛遭砸損時即107年5月11日，使用已逾5年耐用年數，
24 則零件扣除折舊後之修復費用估定為23,432元【計算方式：
25 1.殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即140,593÷（5＋1）＝
26 23,432（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝（取得成本－
27 殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）即（140,593－23
28 ,432）×1/5×（5＋0/12）＝117,161（小數點以下四捨五
29 入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即14
30 0,593－117,161＝23,432】，加計毋庸計算折舊之鈹金工
31 資12,912元、噴漆19,690元，故系爭車輛之必要修繕費用為

56,034元（計算式：23,432+12,912+19,690=56,034，應堪認定）。被上訴人在此範圍內請求上訴人賠償損害，係有理由，逾此範圍之請求則無理由。

(三)另按當事人除有民事訴訟法第447條第1項但書所指各款情形者，不得提出新攻擊防禦方法，且應釋明但書各款之事由。民事訴訟法第447條定有明文。上訴人於本院終結準備程序後，於行言詞辯論程序前，另具狀主張系爭停車位上方天花板水泥塊剝落，肇因於郭炳峰在系爭地下室搭設機械式停車鐵架破壞大樓結構所致，且為系爭車輛所有人劉光盛所明知，劉光盛明知天花板有龜裂、剝落損壞車輛之虞，仍承租系爭停車位，應已同意接受系爭車輛隨時可能因天花板剝落遭砸損之結果，應自負其責，並聲請傳訊劉光盛到庭作證等語（見本院卷第95頁）。惟上訴人於本件第二審準備程序終結後，始提出上開新攻擊防禦方法及證據調查之聲請，並無民事訴訟法第447條第1項但書各款情形，且未據上訴人釋明，本院應予駁回之，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依保險法第53條、民法第184條第1項前段及公寓條例第10條第2項規定，請求上訴人給付56,034元及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，准許被上訴人之請求，於法要無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

中 華 民 國 110 年 10 月 8 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 鄭 子 文
法 官 郭 任 昇
法 官 徐 彩 芳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日
02 書 記 官 盧 瑞 芳