

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第153號

上訴人 高雄85大樓管理委員會

法定代理人 施定遠

訴訟代理人 陳亭君

蔡將葳律師

被上訴人 吳修閘

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年3月17日本院高雄簡易庭110年度雄簡字第1504號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月19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：被上訴人為門牌號碼高雄市○○區○○路0號34樓之9之房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，並自民國108年1月起以每月新臺幣（下同）6,000元至3萬元分階段租金合約方式，出租予被上訴人所持有股份對外經營商務辦公室分租業務之聯安國際顧問有限公司（下稱聯安公司）。被上訴人均按期向上訴人繳納水電空調費用，詎於108年11月間被上訴人已將系爭房屋之總開關關閉，因由上訴人所管理之冰水閥故障，導致計費之空調計時器異常，上訴人最遲於109年2月明知系爭房屋108年11月至109年1月之空調費用錯誤，仍要求被上訴人繳納該段期間錯誤之水電空調費用3萬4,274元（下稱系爭費用），並以被上訴人未繳納系爭費用為由，強制自109年5月起至110年4月止（下稱系爭期間）將系爭房屋斷水、電及空調，致聯安公司無法正常營業使用系爭房屋，進而致被上訴人無法正常行使所有權人使用系爭房屋營業、出租等使用收益之權利，令被上訴人受有租金損失36萬元。又被上訴人於不能使用系爭房屋之情形下，仍須支

01 付系爭期間之管理費5萬5,272元，及水電費1萬5,101元，另
02 受有共計7萬0,373元之損害。是被上訴人因上訴人故意或過
03 失侵害被上訴人使用系爭建物之權利，受有43萬0,373元之
04 損害（360,000+70,373=430,373），爰依侵權行為之法律
05 關係，提起本訴等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴
06 人43萬0,373元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率百分之5計算之利息。

08 二、上訴人則以：本件因位在系爭房屋內之冰水閥故障，方導致
09 空調計時器發生異常，此冰水閥位在專有部分內，為被上訴
10 人負責管理維護，上訴人為大樓管理機關，僅能按高雄85大
11 樓住戶規約（下稱系爭規約）計費辦法按錶計費收取，亦無
12 法分筆收費，故上訴人向被上訴人收取系爭費用，並無違
13 誤。按系爭規約第12條之1、第13條規定，區分所有權人有
14 先給付系爭費用之義務而不得拒絕，否則經催告後上訴人得
15 停止供應水、電、空調。被上訴人經上訴人催告繳納系爭費
16 用後，仍拒不繳納，導致斷水電、空調之結果，難謂上訴人
17 係故意或過失不法侵害被上訴人之權利。又縱被上訴人於系
18 爭期間未能使用其所有建物，仍不解其應負有繳納系爭期間
19 公共水電、管理費用之義務。另被上訴人主張其受有租金損
20 失，亦應基於租賃契約向聯安公司請求，非轉嫁予上訴人負
21 擔；且聯安公司之法定代理人即為被上訴人之配偶，無法確
22 認租約實際存在，故被上訴人主張均無理由等語。並聲明：
23 被上訴人第一審之訴駁回。

24 三、原審判決上訴人應給付被上訴人36萬元（即租金損害36萬
25 元），及自110年6月18日起至清償日止，按週年利率百分之
26 5計算之利息，並為假執行、附條件免為假執行之宣告，另
27 駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上
28 訴，並聲明：(一)、原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)、上開
29 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：
30 上訴駁回。（被上訴人於原審敗訴部分，未據上訴，已告確
31 定）

01 四、不爭執事項

02 (一)、被上訴人所有系爭房屋，為高雄85大樓之區分所有權人。

03 (二)、上訴人前曾向被上訴人起訴請求108年11月至109年1月31日
04 水電空調費用34,274元（即系爭費用），經本院高雄簡易庭
05 109年度雄小字第2334號受理在案（下稱前案），該判決以
06 上訴人乃依各戶「空調計時器」換算每度電費計收，惟系爭
07 房屋於該段期間為無人使用，空調計時器冰水閥故障無法關
08 閉，導致度數一直增加，故難認空調計時器上數據為真正，
09 上訴人依空調計時器請求被上訴人給付系爭費用為無理由，
10 判決上訴人敗訴；上訴人不服提起上訴，經本院109年度小
11 上字第92號判決駁回確定。

12 (三)、因被上訴人未繳納系爭費用34,274元，故上訴人停止供應系
13 爭房屋系爭期間即109年5月至110年4月間之水、電、空調。

14 五、得心證之理由

15 (一)、按管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項，及共用部
16 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，公寓大廈管理條例
17 第3條第1項第9款、第10條第2項定有明文。而規約為區分所
18 有權人決議遵守之共同事項，故管理委員會就規約執行為其
19 職務範圍，基此，上訴人應依系爭規約內容為執行。查系爭
20 規約第13條第1款規定「各區分所有權人及住戶不得拒付或
21 或拖欠應繳納之管理費用或公共分擔費用」、第12條之1規
22 定「本大樓室內及公共區域水、電、空調費為代收代付之款
23 項，區分所有權人或用戶積欠應繳水、電、空調費用已逾二
24 期並經通知仍未繳納者，本大樓管理委員會可停止供應水、
25 電、空調，並得請法院命其給付應繳之金額及延期之利
26 息」，依其文義應解為區分所有權或用戶，拒付或拖欠其具
27 有給付義務之公共分擔費（含水、電、空調費）時，管理委
28 員會方得於催告後停止供應該戶水、電及空調。上訴人前以
29 被上訴人未繳系爭費用，經催告仍未繳納，而依系爭規約第
30 12條之1於系爭期間將系爭房屋斷水電及空調，惟被上訴人
31 並無給付系爭費用之義務，此經本院前案判決確定，於本件

01 應有既判力，是被上訴人並無拒付或拖欠其具有給付義務費
02 用之情形，上訴人於系爭期間將系爭房屋斷水電及空調，與
03 前揭規約之要件不合，難謂係依系爭規約執行其職務。上訴
04 人雖抗辯冰水閥故障為被上訴人具有維修管理責任，其僅得
05 按錶計算費用，是其就系爭房屋斷水、電及空調並無過失等
06 語，惟不論冰水閥應由何造負維修管理責任，上訴人既自承
07 於109年1月20日被上訴人即向上訴人表示錶計有異常，上訴
08 人並會同機電人員、被上訴人至系爭房屋查看，發現空調系
09 統冰水閥故障，足徵上訴人於斯時已知系爭費用可能並非正
10 確，可預見被上訴人就系爭費用有無繳納義務之可能，而不
11 該當得予以停止供應水電空調之要求，仍於被上訴人提出異
12 議後，未待釐清逕以被上訴人未繳納系爭費用對其斷水、電
13 及空調，難謂其就系爭房屋斷水、電及空調之行為，並無過
14 失。

15 (二)、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。損
17 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權
18 人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計
19 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
20 益，民法第184條第1項及第216條定有明文。經查：

21 1、被上訴人於108年1月起以每月6,000元至3萬元，分階段租金
22 合約方式出租予聯安公司作為辦公室或訓練教室之用，於10
23 9年5月1日至113年3月31日每月租金3萬元，此有聯安公司租
24 賃合約影本在卷可佐。上訴人雖主張聯安公司之法定代理人
25 即為被上訴人之配偶，上開租賃契約欠缺真實性云云，然公
26 司係以營利為目的之社團法人，與自然人為不同人格，不足
27 以被上訴人或其親屬為公司股東或代表，即得認為租賃契約
28 為虛假；況參以聯安公司陸續於108年起即對外訂購辦公
29 桌、櫃送至系爭房屋，並以自己為出租人將系爭房屋作為商
30 業辦公室出租予訴外人海納川科技有限公司、邱藍盈、天富
31 企業社，此有報價單、辦公室租賃契約在卷可佐（原審卷第

47、49、53、57至73頁），且系爭房屋外觀亦已張貼「聯安國際中心」，上訴人並自109年5月起均以聯安公司為住戶，收取管理費、水電空調費，此亦有照片、收據通知單可憑（原審卷第75、83、91頁），在在足見聯安公司於108年起即進駐裝潢經營辦公室出租業務，與上開租約內容相符，是被上訴人主張其將系爭房屋出租予聯安公司使用乙情，應為真實。至上訴人稱系爭房屋自108年11月至109年1月為空屋，與上開租約試營運期內容不符，故無從認定聯安公司每月給付租金3萬元云云，然聯安公司乃以出租系爭房屋作為辦公室為業務，上訴人於前案審理中亦稱於該段期間有仲介人員帶客戶進出（該院卷第143頁），益見被聯安公司確有承租經營系爭房屋，僅係尚未有租客進駐，無從依此認定上開租約不實。

2、次查，系爭房屋自109年5月經上訴人斷水、電及空調後，被上訴人與聯安公司協商租賃合約暫停，暫停期間免收租金，待恢復供電空調後再行恢復合約，此有聯安公司111（原記載110年應係誤植）年1月3日函文在卷可憑（原審卷第359、361頁）。按出租人依民法第423條規定，於租賃關係存續中應保持租賃物合於約定使用、收益狀態之義務，而系爭房屋因斷水、電及空調後，於系爭期間無法作為辦公室、訓練教室使用，故被上訴人主張因租賃關係所負之義務，無法向聯安公司收取系爭期間之租金，乃信而有徵，堪以認定。故被上訴人因此損失出租可獲得之租金利益36萬元（每月3萬元×12月＝36萬元），自屬其所失利益。

3、從而，上訴人因過失將系爭房屋斷水、電及空調，致被上訴人因而無法取得系爭期間之租金36萬元，自應負損害賠償之責。

六、綜上所述，被上訴人依侵權行為之法律關係，請求上訴人給付36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，於法並無違

01 誤，上訴論旨猶執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
02 判，為無理由，應駁回其上訴。本件事證已臻明確，兩造其
03 餘主張陳述及所提證據方法，經本院斟酌後認均不足以影響
04 判決結果，自無逐一詳予論駁之必要。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 2 月 6 日

07 民事第二庭 審判長法官 陳宛榆

08 法官 楊淑儀

09 法官 鄭 瑋

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日

13 書記官 楊姿敏