臺灣士林地方法院民事判決

110年度簡上字第40號

上　訴　人　新北投四季溫泉廣場大廈管理委員會
法定代理人　張陳桂梅
訴訟代理人　曾宿明律師
　　黃俐律師
被上訴人　　嘉烽實業有限公司
法定代理人　李正豐

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國109年12月16日本院士林簡易庭107年度士簡字第262號第一審判決提起上訴，本院於民國112年8月15日辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件上訴人之法定代理人原為張書斌，嗣於原審審理中變更為陳右君，嗣於本院審理中變更為張陳桂梅等情，均有臺北市政府都市發展局函文在卷可按（見原審卷第164頁、本院卷第70至74頁），並由陳右君、張陳桂梅先後具狀聲明承受訴訟（見原審卷第160頁、本院卷第60頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，均應予准許。

二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。此規定依同法第436條之1第3項規定，亦為簡易訴訟第二審程序準用之。次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追

加之訴與原訴之主張爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩者請求在同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。經查，上訴人新北投四季溫泉廣場大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱上訴人）於原審起訴請求被上訴人嘉烽實業有限公司（下稱被上訴人）給付其所有門牌號碼：臺北市○○區○○路00○0號Ｂ1、28之3Ｂ1（下稱系爭Ｂ1兩戶）、28之8號3樓、28之8號4樓（下稱系爭3樓1戶、系爭4樓1戶，系爭Ｂ1兩戶以1戶計，共計3戶）自民國103年7月起至107年4月止，積欠之管理費共計新臺幣（下同）590,004元。嗣於本件上訴程序中，追加請求被上訴人給付其所有臺北市○○區○○路00○0號Ｂ1、28之3Ｂ1（兩戶合計）自107年5月起至110年12月止、28之8號3樓自107年5月起至109年8月止、28之8號4樓自107年5月起110年5月止，積欠之管理費共計555,153元（見本院卷第226至232頁）。嗣已具狀減縮關於28之8號4樓自107年5月起110年5月止，積欠之管理費為151,871元，3戶共計504,383元（見本院卷第430至434頁、442頁）。核上訴人於第二審所為訴之追加，與其原第一審起訴所請求給付管理費之基礎事實同一，且不甚礙對造之防禦及訴訟之終結，另對於第二審已為追加積欠管理費共計555,153元後，再減縮追加請求聲明為504,383元，依上開法條，自應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張略以：被上訴人係上訴人所管理系爭大廈之住戶（門牌號碼：臺北市○○區○○路00○0號Ｂ1、28之3號Ｂ1、28之8號3樓、28之8號4樓），被上訴人就系爭Ｂ1兩戶自103年7月起至110年12月止、就系爭3樓1戶自103年7月起至109年8月止、系爭4樓1戶自103年7月起至110年5月止，均未按其區分所有權部分繳納管理費，迄今積欠管理費共1,094,

387元（原審起訴請求590,004元，加計第二審追加請求504,383元）未繳納，屢經催討，未獲給付，因此依公寓大廈管理條例第21條及規約之規定提起本件訴訟。

二、被上訴人抗辯略以：

（一）系爭大廈管道間等公設區域前有滲漏情事發生，滲漏直接波及被上訴人所有之系爭B1兩戶房屋，被上訴人促請上訴人修繕解決，惟上訴人遲未修繕，滲漏情事日益嚴重、惡化，於105年間尤為嚴重，造成系爭B1兩戶房屋天花板、樓板、及其內器具因滲漏、溼漬損害至不堪使用。被上訴人於105年底僱工置換前開天花板、樓板及器具，囿於管道間滲漏仍未解決，為免新裝修又被滲漏，被上訴人只得先行於天花板間建置「集水盤」，將滲漏水於集水盤收集接水管排出，惟北投溫泉當地水質逐漸腐蝕集水盤，樓板，財物有再遭滲漏毀損之虞，上訴人仍拒絕修繕，並拒絕賠償，被上訴人方以拒繳管理費為抗議，被上訴人並為對待給付之抗辯。

（二）又系爭B1兩戶房屋漏水原因經原審送請臺灣省土木技師公會鑑定，鑑定結果載明系爭B1兩戶房屋漏水原因：「本案鑑定標的物漏水原因…包括(1)管道間排水管滲漏以及(2)地上樓層浴室地板防水功能劣化……1、2、4號管道間都有滲漏…排水幹管之彎管破損…接頭鬆脫所致…」在案，上訴人自應賠償：1.上揭鑑定結果如附表一所示修復項目費用共657,000元之修復費用；2.上開滲漏造成被上訴人損害包含被上訴人就上開維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出285,000元及438,000元（合計723,000元）；3.造成被上訴人所有系爭B1兩戶房屋因漏水無法使用，而受有相當於租金之損害，自102年4月15日算至112年6月30日止（合計122個月），每坪以2,000元計算（每月租金326,000元），並以年息百分之16計算，合計無法使用系爭B1兩戶房屋之相當於租金之損失計算為80,391,855元；4.造成被上訴人所有系爭B1兩戶房屋因漏水

造成之價值減損合計60,000,000元（依據房屋4拍時底價僅為每坪23萬元餘元且流標，與原本商用每坪60萬比較，每坪減損至少37萬餘元計算）。就此上訴人所應負擔賠償金額，主張與上訴人請求之管理費金額為抵銷等情置辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，而聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分被上訴人應給付上訴人590,004元。（三）被上訴人應再給付上訴人504,383元。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、得心證之理由：

（一）上訴人主張：被上訴人係上訴人所管理系爭大廈中之系爭B1兩戶房屋、系爭3樓1戶房屋、系爭4樓1戶房屋之住戶，而被上訴人就系爭B1兩戶自103年7月起至110年12月止、就系爭3樓1戶自103年7月起至109年8月止、系爭4樓1戶自103年7月起至110年5月止，均未按其區分所有權部分繳納管理費，迄今積欠管理費共1,094,387元（原審起訴請求590,004元，加計第二審追加請求504,383元）等情，分別為被上訴人於原審及本院審理時所不爭執（見原審卷第216頁、本院卷第442至443頁），堪信為真實。是本件之爭點在於：1.被上訴人抗辯上訴人應為漏水修繕，並以之為對待給付，且為民法第264條同時履行抗辯是否可採？2.被上訴人所為之抵銷抗辯是否可採？3.上訴人請求給付管理費是否有理由？茲判斷論述如下。

（二）被上訴人主張上訴人應為漏水修繕並以之作為對待給付。並以民法第264條為同時履行抗辯云云，惟查：

1.按所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，非本於同一雙務契約而發生，而其一方之給付與他方之給付，亦非立於互為對待給付之關係者，當無由主張同時履行抗辯。

2.又公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推1人為主任委員；主任委員、管理委員之選任，依區分所有權人

會議之決議。區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行。又按專有部分、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。公寓大廈管理條例第29條第2項、第36條第1款、第10條第1項分別定有明文。則區分所有權人繳納管理費之義務，係因於法律規定、住戶規約或區分所有權人會議決議，並非基於與管理委員會間之委任契約所生。再者，區分所有權人繳交之管理費，屬全體區分所有權人共有，並由管理委員會保管及統籌運用，管理費給付，與管理委員會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間，並不存在對價關係。是依上法律意旨，當無民法第264條同時履行之抗辯之適用，是被上訴人上揭抗辯，並非可採。

（三）按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。又抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。以下分別就被上訴人所為之抵銷抗辯，判斷如下：

1.被上訴人以因系爭大廈管道間等公設區域有滲漏情事發生，滲漏直接波及被上訴人所有系爭Ｂ1兩戶房屋，造成其受有如附表所示修復費用共657,000元之損害，應與上訴人請求之管理費金額為抵銷等情置辯。經查：

⑴系爭Ｂ1兩戶房屋漏水之原因，經兩造於原審合意之臺灣省土木技師公會進行鑑定，鑑定結論為：「...2.臺北市○○區○○路00○0號地下1樓（經兩造當庭確認應指系爭Ｂ1兩戶房屋中28之3號Ｂ1層，見本院卷第388、389頁，附此指明）漏水原因：本案鑑定標的物漏水原因，如上十、鑑定結果所述，包括(1)管道間排水管滲漏以及(2)地上樓層浴室地板防水功能劣化兩項...」等情，足見系爭Ｂ1兩戶房屋漏水原因為管道間排水管滲漏及地上樓層浴

室地板防水功能劣化所致，足認上訴人就管道間排水管滲漏有未依委任事項處理公共設施修繕之過失，而被上訴人所有之系爭Ｂ1兩戶房屋因而受有漏水損害為屬實。

⑵按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。而連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。而共用部分、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。民法第184條第1項前段、185條第1項前段、第273條及公寓大廈管理條例第10條分別定有明文。承上可知，公寓大廈之共用部分之修繕、管理、維護，為管理委員會之職責，如其怠於修繕、管理、維護共用部分致造成他人之損害，即應負侵權行為之損害賠責任。而系爭Ｂ1兩戶房屋漏水原因為管道間排水管滲漏所致，已詳述於前，依上開規定及說明，上訴人自應就被上訴人因此所受之損害，負損害賠償責任。又上訴人以系爭鑑定結論以及社團法人臺灣省土木技師公會回函（見原審卷第155頁），系爭Ｂ1兩戶房屋漏水原因應為管道間排水管滲漏，其中1、2、4管道間，係排水幹管之彎管破損或接頭鬆脫所致，所指幹管乃公共使用者，故僅此部分管道間為上訴人所應負管理修繕責任；其餘7號管道間，2樓底板有一水管滲漏，此部分應由28之3號2樓或1樓住戶應負責管理修繕責任、又地上樓層浴室地板防水功能劣化，包括4號管道間內部底部平台，呈現潮濕狀態、28之7號1樓有水沿存水彎滴漏、28之3、28之5號1樓有水沿排水管滴漏、地上樓層浴室地板防水功能劣化，所指則屬各戶專用者，是上揭部分均非上訴人所應負責修繕之處云云。惟依據系爭鑑定報告足以認定系爭28之3號Ｂ1層漏水之原因為管道間排水管滲漏及地上樓層浴室地板防水功能

劣化所致，即使上訴人所指7號管道間滲漏、地上樓層浴室地板防水功能劣化等應由各該專用部分區分所有權人負責修繕，但此僅為上訴人與各該區分所有權人間未盡修繕義務，而共同過失行為導致被上訴人所有之系爭B1兩戶房屋，尤其是系爭28之3號B1房屋受有嚴重漏水損害，成立共同侵權行為，應連帶負擔損害賠償責任。再依上揭民法第273條規定，被上訴人自得就其損害全部向上訴人請求並主張抵銷，至於上訴人與其他各該負責之專用部分區分所有權人間僅為其等內部如何分擔問題，是上訴人上揭抗辯並無理由。而上訴人請求本院函請鑑定機關針對各該分擔部分再為補充鑑定，本院認因上訴人之主張並無理由，自無調查之必要，附此指明。

⑶按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（最高法院77年度第9次民事庭會議決議（一）參照）。則系爭鑑定報告中關於系爭B1兩戶房屋所為鑑定如附表所示之修復費用共計657,000元，依上揭法律意旨，即應認定為被上訴人所有B1兩戶房屋因上訴人共同侵權行為所導致漏水，而侵害該房屋所有權，造成該屋毀損所為之必要修復費用，則此部分自應由上訴人負賠償之責，被上訴人據此主張抵銷657,000元，即為可採。

2.又被上訴人以因系爭大廈管道間等公設區域前有滲漏情事發生，滲漏直接波及被上訴人所有系爭B1兩戶房屋，造成其因維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出285,000元及438,000元（合計723,000元）之損害，亦為抵銷抗辯云云，惟上訴人已主張應以系爭鑑定關於如附表修復費用中，應由上訴人負管理修繕責任部分金額為被上訴人得以抵銷金額，而否認原審以上揭723,000元為抵銷之認定（見本院卷第215頁），且以被上訴人於原審所提出之估

價單2紙（見原審卷第48、49頁），僅記載漏水局部維修、防水施工、接水盤工程1式、管線整合重配施工等，並未有明確施工項目數量記載，難以認定與處理系爭B1兩戶房屋漏水修復必要費用事項相關。另關於B1兩戶房屋漏水之修復必要費用，以系爭鑑定報告所為如附表所示項目認定如上，當無重複估算之理，是被上訴人就此所為之抵銷抗辯，尚難認為可採信。

3.另被上訴人抗辯：以其所有系爭B1兩戶房屋因漏水而無法使用，而受有自102年4月15日算至112年6月30日止（合計122個月），每坪以2,000元計算（每月租金326,000元），並以年息百分之16計算，合計無法使用系爭B1兩戶房屋之相當於租金之損失計算為80,391,855元等情置辯，經查：

⑴按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少之積極的損害。而不動產被侵害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，其可能受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院108年度台上字第2338號判決意旨參照）。

⑵依據系爭鑑定報告結論（見系爭鑑定報告第11頁）：建築物設計使用年限一般為50年，在使用久了之後，混凝土等各種建材難免發生老化現象，PVC水管破裂或接頭鬆脫，以及浴室地板防水功能劣化等，導致建物經常發生漏水情事，而造成鋼筋鏽蝕、混凝土剝落等情形，尤其臺灣位處地震帶，更加劇建築物破壞程度，本案鑑定標的物當然也不例外，自70年領取使用執照，迄今已有40年，何況本大樓還配置溫泉管，而硫磺對於混凝土、鋼筋等建材之腐蝕，猶如水上加霜。而系爭鑑定報告建議事項（見系爭鑑定報告第12頁）略以：1.查本案建築物迄今已使用約40年，建議在經費允許下宜儘速全面檢修各管道間之管線，

以避免再次發生無法逆料之大量漏水狀況，造成住戶諸多不便與困擾。2.如前所述，浴室地板防水功能難免有劣化現象，因此，或多或少會有滲漏滴水情形發生，建議宜儘速全面予以強化。3.至於鑑定標的物之修復時機，如果情況允許，建議最好在上述兩建議完成之後再來進行，意即大樓之管道間管線以及1樓浴室地板防水完成檢修之後，如此，或可避免老舊管線以及浴室無可逆料之漏水情事，讓室內裝潢再度受到損壞。是以上揭鑑定報告意見，可見系爭系爭Ｂ1兩戶房屋，尤以系爭28之3號Ｂ1部分，漏水情形嚴重，如果未先進行管道間排水管滲漏及地上樓層浴室地板防水功能劣化等情形之修復，即會發生無可逆料之漏水情事。並參以被上訴人於原審所提出系爭Ｂ1兩戶房屋漏水情形之照片（見原審卷第54至62頁），可見系爭Ｂ1兩戶房屋地面積水、上方輕鋼架毀損、並有以水桶或使施作接水盤承接漏水等情形，足認系爭Ｂ1兩戶房屋，尤以系爭28之3號Ｂ1漏水情形非常嚴重，顯難為一般房屋之使用，則被上訴人抗辯其就系爭28之3號Ｂ1漏水情形無法為房屋之正常使用而受有無法通常使用損害等情即為可採信。則上訴人以係因被上訴人長期閒置系爭28之3號Ｂ1房屋使用，並非漏水導致損失云云，但既然系爭28之3號Ｂ1房屋因漏水導致無法為一般正常使用，並非係因被上訴人在可以使用下不為使用，則上訴人上揭所辯並非可採。

⑶又被上訴人抗辯應以相當於租金之標準來衡量其無法正常使用系爭28之3號Ｂ1房屋之所受損害，意即以相當等同租金收入來作為通常占有使用利益之計算標準，此亦為實務上作為房屋為無權占有之人占用所受損害之所採取標準。而被上訴人雖抗辯自102年4月15日算至112年6月30日止（合計122個月），每坪以2,000元計算（每月租金326,000元）計算，但上訴人僅針對自106年8月起迄今，系爭28之3號B1房屋有漏水情形不為爭執，是本件關於系爭28之3號Ｂ1發生漏水而導致被上訴人受有無法使用之損害計算

之期間應自兩造不爭執之106年8月1日起算（見本院卷第444頁）。而被上訴人所抗辯每坪2,000元之租金標準，亦未據被上訴人提出證據證明，當無法遽以被上訴人之單方面主張為租金金額之認定基準。然以城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價而言，為土地法施行法第25條所明定，又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法第115條復規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是建築基地（即土地）之租金，亦按土地申報地價年息10%為限。惟此年息10%為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定（最高法院46年臺上字第855號、68年臺上字第3071號判例意旨參照）。則上揭土地法關於城市地方房屋之租金上限之規定當可作為本院認定被上訴人未能正常使用系爭28之3號Ｂ1房屋相當於租金使用利益損害之參酌標準。是依據參酌上揭法定標準計算如附表二所示，應認定自106年8月起至108年12月合計受有相當於租金之損害總金額為499,719元（91,167＋204,531＋204,021＝499,719）。則就被上訴人抗辯：關於系爭28之3Ｂ1房屋，自106年8月至108年12月之期間，以每坪每月2,000元計算相當於租金之使用利益損害金額，逾越上揭認定499,719元部分，即非可採。

4.依上關於被上訴人所提出之抵銷抗辯，關於上訴人應給付對於Ｂ1兩戶房屋漏水修復之必要費用共657,000元；及自106年8月起至108年12月為止期間，系爭28之3Ｂ1房屋因該漏水而受有相當於租金之使用利益損害合計499,719元，上訴人因該漏水之過失侵權行為所應給付被上訴人金

額合計為1.156,719元，本件上訴人原得向被上訴人請求積欠之管理費金額為1,094,387元，惟經被上訴人以上揭1.156,719元為抵銷後，被上訴人應無積欠上訴人管理費，故上訴人請求被上訴人給付管理費合計1,094,387元，即屬無據。至於被上訴人所主張之其他抵銷抗辯，因上揭金額抵銷後，已無積欠上訴人所請求之管理費，故本院自無再行審酌認定之必要，附此指明。

五、綜上所述，上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定，於原審請求被上訴人給付103年7月起至107年4月止之管理費590,004元，為無理由，應予駁回。原審此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人於本院追加請求給付管理費504,383元，亦無理由，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳章榮

法　官　蔡子琪

法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　周彥儒

附表一：

項次	工作內容	單位	數量	單價（新臺幣元）	總價（新臺幣元）

一	修復項目				
（一）	管道間平頂修復	平方公尺	50		
1.	混凝土保護層打除	立方公尺	0.5	4,850	2,425
2.	鋼筋除鏽塗漆	公尺	60	150	9,000
3.	環氧樹脂砂將整平厚1公分	平方公尺	50	2,000	100,000
4.	1:2 防水水泥砂漿粉刷	平方公尺	00	000	00,000
	小計				141,425
（二）	輕鋼架礦纖天花板60×60 公分	平方公尺	710	1,220	207,400
（三）	地坪鋪塑膠地磚	平方公尺	000	000	000,200
（四）	牆油漆一底二度	平方公尺	000	000	00,380
	合計	式	1		522,405
二	廢料清理及運什費	式	1	3%	15,695
三	其他費用	式	1	6%	32,900
四	利潤、稅捐及管理	式	1	15%	86,000

	費				
	總計	式	1		657,000

附表二

1.被上訴人因系爭漏水而無法使用系爭28之3B1房屋所受有相當於租金之損害，參酌土地法第97條等規定，又系爭28之3B1房屋為鋼筋混凝土造8層樓大廈，主建物面積215.17平方公尺，為地下室，屋齡約41年，位於北投區中山路，鄰近地熱谷等情，審酌系爭系爭28之3B1房屋坐落土地之地段、交通情形、經濟繁榮程度及被上訴人所得使用之情形，應認為原告請求被告相當於租金之損害金，以該土地申報價額及房屋價格年息5%計算為當。

2.106年8至12月相當於租金之使用利益損害酌定計算如下：〈（21,600（土地公告地價）×0.8×215.17（系爭28之3B1建物面積）＋657,900（系爭28之3B1課稅現值〉×5%÷12×5＝91,167元

3.107年整年相當於租金之使用利益損害酌定計算如下：〈（20,000（土地公告地價）×0.8×215.17（系爭28之3B1建物面積））＋647,900（系爭28之3B1課稅現值〉〉×5%＝204,531元

4.108年整年相當於租金之使用利益損害酌定計算如下：〈（20,000（土地公告地價）×0.8×215.17（系爭28之3B1建物面積））＋637,700（ 系爭28之3B1課稅現值）〉×5%＝204,021元

5.以上合計相當於使用利益之租金總額為499,719元（91,167＋204,531＋204,021＝499,719）。