

臺灣士林地方法院民事判決

111年度簡上字第160號

上訴人 林韋伶  
訴訟代理人 高魁志  
被上訴人 康詩丹郡社區管理委員會  
法定代理人 沈淑馨  
訴訟代理人 林殷廷律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國111年2月14日本院內湖簡易庭110年度湖簡字534號第一審簡易判決，提起上訴，本院於113年11月28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

壹、程序方面

本件被上訴人法定代理人原為張志源，已於訴訟繫屬後變更為沈淑馨，並經沈淑馨具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、新北市汐止區公所民國113年7月12日新北汐工字第1132681589號函在卷可稽（本院卷第482、486至488頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人為被上訴人社區（下稱本件社區）門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號地下室建物（下稱本件建物）之區分所有權人，為本件社區之住戶。依本件社區規約，管理費於108年12月以前為每月新臺幣（下同）31,438元，109年1月起則為每月34,296元；未繳納管理費達3期者，追繳管理費並加收未繳納金額10%計算之滯納金。上訴人自108年3月起至110年11月止積欠管理費共1,103,188元，加計滯納金後，合計1,213,506元，迭經催告迄未繳納。爰依本件社區規約第25條、第26條，請求上訴人給付上開管理費及滯納金本息等語。

01 二、上訴人則以：對於上訴人積欠上開管理費及滯納金等情並不  
02 爭執。然本件建物位於地下1層，主要用途為商業用，被上  
03 訴人因將本件建物逃生出入口以輕隔間牆封閉，經上訴人於  
04 107年6月15日寄發存證信函要求被上訴人拆除，被上訴人仍  
05 拒絕拆除，上訴人復於109年度本件社區區分所有權人會議  
06 提案開通被封閉之逃生出入口等，亦經表決不通過，已違反  
07 建築法第77條第1項、第77條之2等規定。又本件建物與本件  
08 社區空間有相互連通之情形，應視為同一棟建築物，依消防  
09 相關法令規定，被上訴人應讓本件建物之消防相關設備與本  
10 件社區之幫浦、水箱（蓄水池）、公盤以及緊急廣播、火災  
11 警報系統等消防公共設備連動，惟被上訴人不但拒絕協助將  
12 本件建物消防設備與本件社區消防公設連動，更長期放任他  
13 人在本件建物大門前放置阻礙物，妨礙上訴人出入；另本件  
14 建物之天花板、牆面因社區花園1樓地面滲水而出現漏水情  
15 形，經上訴人多次反應，被上訴人始終置之不理，上開情形  
16 致本件建物不能合法使用，嚴重影響承租人承租之意願。被  
17 上訴人上開不法行為及義務違反，導致本件建物不能合法使  
18 用或出租，致上訴人受有租金收益之損失，上訴人得依民法  
19 第184條第1項、第2項之規定，請求被上訴人賠償相當於租  
20 金之財產上損害4,796,400元。上訴人以前揭對被上訴人之  
21 損害賠償請求權與被上訴人之管理費等債權抵銷，則被上訴  
22 人之請求為無理由等語，資為抗辯。

23 三、原審判決被上訴人全部勝訴，命上訴人應給付被上訴人1,21  
24 3,506元，及自110年12月8日起至清償日止，按週年利率5%  
25 計算之利息。上訴人全部聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)  
26 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
27 回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

#### 28 四、兩造不爭執之事實

29 (一)上訴人於94年8月22日至110年11月19日間，為本件社區中本  
30 件建物之區分所有權人。

31 (二)上訴人積欠本件社區108年3月至110年11月管理費共1,103,1

01 88元，加計未繳納金額10%計算之滯納金後，合計1,213,506  
02 元，迄未繳納。

03 (三)上訴人前於107年6月15日以郵局存證信函向被上訴人要求拆  
04 除本件建物後門區域與本件社區連接之輕隔間牆（下稱系爭  
05 輕隔間）。

06 (四)系爭輕隔間位於本件社區公共設施範圍；已於110年9月14日  
07 由被上訴人拆除。

08 (五)本院106年度訴字第1643號判決認定本件建物無庸設置排煙  
09 設備，並駁回上訴人之訴，經上訴人提起上訴，嗣經上訴人  
10 撤回起訴（第一審之訴）而終結。

## 11 五、本院之判斷

12 (一)被上訴人請求上訴人給付管理費及滯納金1,213,506元，為  
13 有理由：

14 1.被上訴人主張上訴人於108年3月至110年11月間，為本件社  
15 區之住戶，並積欠上開管理費及滯納金合計1,213,506元，  
16 迄未繳納等節，為上訴人所不爭執（本院卷第138至139、32  
17 0至321頁），堪認被上訴人之主張為真實。從而，被上訴人  
18 依本件社區規約第25條、第26條，請求上訴人給付上開管理  
19 費及滯納金，洵屬有據。

20 2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
23 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
25 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
26 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2  
27 03條分別定有明文。本件被上訴人對於上訴人之各期管理費  
28 請求權均於起訴前已屆期，另滯納金請求權則屬未定給付期  
29 限之金錢債權，上訴人自民事擴張聲明狀繕本送達上訴人時  
30 起（湖簡卷第217、221頁），負遲延責任。是被上訴人就上  
31 開得請求之金額，併請求自民事擴張聲明狀繕本送達翌日即

01 110年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利  
02 息，亦屬有據。

03 (二)上訴人抗辯其因被上訴人之不法行為，受有租金收益之損失  
04 4,796,400元，而以對於被上訴人之侵權行為損害賠償請求  
05 權主張抵銷，均為無理由：

06 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。  
07 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定  
08 有明文。所謂保護他人之法律，係指以保護他人為目的之法律  
09 而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以  
10 保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為  
11 人有違反該保護他人法律之行為並其違反保護他人法律之行  
12 為與損害之發生間有相當因果關係為必要。是所謂違反保護  
13 他人之法律，自以該法律具個別保護性質，被害人係該法律  
14 所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所  
15 欲防止者，始足當之（最高法院96年度台上字第296號判決  
16 意旨參照）。

17  
18 2.次按損害賠償債權，以有損害之發生及有責任原因之事實，  
19 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損  
20 害賠償債權，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償  
21 請求權存在（最高法院30年渝上字第18號、48年台上字第48  
22 1號判決先例意旨參照）。又所謂相當因果關係，係指依經  
23 驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審  
24 查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，  
25 均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，  
26 行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，  
27 有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結  
28 果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，  
29 其行為與結果間即無相當因果關係；不能僅以行為人就其行  
30 為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係。

31 3.上訴人雖以被上訴人以系爭輕隔間將本件建物逃生出入口封

01 閉，經上訴人要求拆除遭拒，復於109年度本件社區區分所  
02 有權人會議表決不開通上開被封閉之逃生出入口等，導致本  
03 件建物不能合法使用或出租，致上訴人受有租金收益之損失  
04 等語為辯。惟查，上訴人已自陳係於107年年初始發現系爭  
05 輕隔間（本院卷第391頁），被上訴人則否認係其設置系爭  
06 輕隔間，並表示：系爭輕隔間是由何人設置，詢問3屆管委  
07 會均不清楚等語（本院卷第380頁），上訴人復未提出其他  
08 證據證明系爭輕隔間確係由被上訴人所設置，足見系爭輕隔  
09 間設置歷時已久，則被上訴人是否有上訴人所稱以系爭輕隔  
10 間將本件建物逃生出入口封閉之行為，即非無疑。又上訴人  
11 曾以郵局存證信函要求被上訴人拆除系爭輕隔間，業經本院  
12 認定如前，其主張於109年度本件社區區分所有權人會議提  
13 案開通上開逃生出入口等，經表決不通過等情，復有上訴人  
14 提出之本件社區109年度定期第一次區分所有權人會議會議  
15 通知單、會議紀錄、表決統計表翻拍照片存卷足憑（湖簡卷  
16 第189至194頁，本院卷第286至292頁），固堪認定。然依上  
17 訴人所提事證，尚不足認被上訴人未將系爭輕隔間拆除一事  
18 已致本件建物完整性受有損害，復未見上訴人對本件建物之  
19 管領使用有何遭受妨害之情形，要難謂被上訴人有何侵害上  
20 訴人就本件建物之權利之行為；而就系爭輕隔間設置情形，  
21 固經新北市政府工務局112年4月18日新北工使字第11206476  
22 87號函說明略以：倘本件建物若於後門與社區連結之逃生出  
23 入口增設輕隔間牆，涉及未經核准擅自室內裝修行為，違反  
24 建築法第77條第1項、第77條之2規定等語（本院卷第340  
25 頁），惟此僅在說明建築物設置輕隔間牆等室內裝修，依法  
26 應先申請審查許可，並非一律禁止從事該等室內裝修，又觀  
27 諸前揭建築法規定，分別係關於建築物所有權人或使用人有  
28 維護建築物合法使用與其構造及設備安全責務之一般性規  
29 定，以及建築物室內裝修所應遵守之程序規範，乃屬建築管  
30 理之行政法令，核其目的及規範效果，固兼有整體促進建築  
31 物構造及使用安全之考量，但仍非以個別所有權人或使用者

01 為其保護對象，尚不具個別保護性質，更非著眼於保障建物  
02 所有權人得出租建物之權益，揆以前揭說明，自難憑此逕認  
03 被上訴人未拆除系爭輕隔間，即構成民法第184條第2項所稱  
04 違反保護他人之法律之不法行為。是上訴人主張因被上訴人  
05 未拆除系爭輕隔間之行為，致本件建物不能合法使用或出租  
06 云云，難認有據。

07 4.次查，建物是否得以出租，取決於該物件所處社區、區段及  
08 周邊環境，暨屋況、用途限制等客觀條件，以及承租人之使  
09 用需求規劃、經濟及風險評估，乃至出租人之主觀收益期待  
10 等各項因素，則影響本件建物能否順利出租之原因多端，非  
11 僅繫於系爭輕隔間之設置是否符合建築相關法令，或該室內  
12 裝修是否經事前核准一節。是本件建物於107年6月起至110  
13 年11月間未能出租收益，是否係肇因於系爭輕隔間將本件建  
14 物逃生出入口封閉所致，實非無疑。況查，上訴人取得本件  
15 建物所有權後，至少尚曾於103年10月間將本件建物出租與  
16 訴外人林翠屏，嗣經雙方合意終止租賃契約，又於104年至1  
17 06年9月間將本件建物出租與訴外人張舒涵所經營之奇兵生  
18 存戰術俱樂部，為上訴人所不否認（本院卷第94、143  
19 頁），又依新北市政府工務局112年4月18日新北工使字第11  
20 20647687號函文，可知本件建物至遲於106年1月17日經現場  
21 會勘，已有前揭未經核准擅自室內裝修施工，違反建築法第  
22 77條第1項、第77條之2規定之情形（本院卷第339頁），而  
23 上訴人與林翠屏間雖另因本件建物未設置室內排煙設備之紛  
24 爭涉訟，張舒涵亦因未設置室內排煙設備而經新北市政府裁  
25 處，並有臺灣高等法院105年度上字第1581號判決書、新北  
26 市政府消防法案件裁處書翻拍照片在卷可考（湖簡卷第45至  
27 64頁），然上開承租人均未因本件建物設置系爭輕隔間之問  
28 題，與上訴人發生租賃爭議或遭行政裁處，可見本件建物並  
29 未因系爭輕隔間之設置而對於上訴人之合法使用造成妨害，  
30 或使其不能出租收益，要難遽認被上訴人未將系爭輕隔間拆  
31 除之行為與上訴人於前揭期間未將本件建物出租之結果有相

01 當因果關係。上訴人主張因被上訴人之不法行為，致其不能  
02 合法使用或出租本件建物云云，自非可採。

03 5.上訴人另辯以本件建物與本件社區應視為同一棟建築物，被  
04 上訴人拒將本件建物消防設備與本件社區消防公設連動，導  
05 致本件建物不能合法使用，影響承租人承租之意願，其行為  
06 構成侵權行為等語。然查，關於本件建物與本件社區消防安  
07 全設備之設置，固經新北市政府消防局112年4月18日新北消  
08 預字第1120648162號函說明略以：如該地下室（即本件建  
09 物，下同）與社區〔中略〕形成完全獨立之防火區劃，得視  
10 為另一棟建築物，單獨檢討消防安全設備之設置，即無消防  
11 安全設備連動或共用之適用，若系爭地下室與社區空間上有  
12 相互連通情形，則視為同一棟建築物等語（本院卷第337  
13 頁），並於112年10月5日新北消預字第1121986206號函復  
14 以：旨揭B1場所（即本件建物）有2處出入口與大樓（康詩  
15 丹郡社區）相通〔中略〕，非屬另一場所及他棟建築物，故  
16 應一併檢討消防安全設備之設置等語（本院卷第402頁），  
17 足認本件建物與本件社區應視為同一棟建築物，二者消防安  
18 全設備之設置應一併檢討，並將消防安全設備連動或共用無  
19 誤。惟細繹上開函文趣旨，係指上訴人設置本件建物之消防  
20 安全設備後，被上訴人有依相關法令之規定，使其與本件社  
21 區之消防安全公設連動或共用之法律上義務，而非課與被上  
22 訴人代為設置本件建物內部消防設備之責。換言之，倘本件  
23 建物尚未設置任何消防設備，即無從認被上訴人有確保其與  
24 本件社區消防安全公設連動之法律上義務。查上訴人雖主張  
25 被上訴人拒絕其與本件社區之消防公設連動，並提出存證信  
26 函、平面圖、消防栓照片、結構安全證明書、預估費用明  
27 細、報價單、估價單、預計公積金負擔費用、圖說、請款  
28 單、收據等件為據（湖簡卷第29至37、71至83頁，本院卷第  
29 48至55、162至166頁），卻始終未提出其他證據以證明其  
30 確已完成本件建物消防設備之設置，至多僅能認定上訴人已  
31 著手進行關於設置本件建物消防設備之部分作業，參諸上開

01 說明，被上訴人於本件建物消防設備設置完成前，自難認有  
02 何使其與本件社區消防公設連動或共用之法律上義務可言。  
03 則被上訴人未使本件建物與本件社區之消防公設連動，亦難  
04 認係違反保護他人之法律之不法行為。上訴人上開主張，究  
05 非可採。

06 6.至上訴人另以被上訴人放任他人在本件建物大門前放置阻礙  
07 物，且本件建物之天花板、牆面因本件社區1樓地面滲水而  
08 出現漏水情形，被上訴人亦置之不理，致本件建物不能合法  
09 使用或出租等語，並提出現場照片存卷為佐（湖簡卷第39、  
10 43頁，本院卷第56、58頁）。惟觀諸上開現場照片，僅能確  
11 認本件社區1樓各處有遭人放置雜物之情形，既無從證明該  
12 等雜物係由被上訴人自行或授意他人所堆置，該等雜物縱或  
13 影響上訴人出入本件建物而造成不便，亦不足認該等雜物已  
14 損害本件建物之完整性，或使上訴人對其管領使用有所阻礙  
15 或妨害，此外，上訴人復未說明現場堆置該等雜物如何造成  
16 其受有租金收益之損失，難認二者間有何因果關係，自不能  
17 徒憑本件社區1樓遭人放置雜物一情，即認被上訴人違反保  
18 護他人之法律，或侵害上訴人對本件建物之權利。又依上開  
19 現場照片所示，固可見本件建物天花板與本件社區1樓連通  
20 處有滲漏水而產生壁癌之現象，惟依上訴人所提出之證據資  
21 料，無從斷定上開滲漏水現象即係因本件社區1樓地面滲水  
22 所致，則能否認定被上訴人對上開情形有故意或過失，或違  
23 法相關法令之行為，非無疑問；又縱令上開滲漏水現象係因  
24 本件社區1樓地面滲水所致，上訴人就其因本件建物天花板  
25 滲漏水情形何以致其受有相當於租金之財產上損害，亦未見  
26 有何舉證證明，難謂其已盡舉證責任，自難逕認被上訴人對  
27 此應負侵權行為損害賠償責任。是以，上訴人主張被上訴人  
28 就他人在本件建物大門前放置阻礙物，以及本件建物天花板  
29 漏水情形，均對上訴人構成侵權行為，致其受有損害，並以  
30 此損害賠償請求權為抵銷抗辯，要難憑採。

31 7.綜上，上訴人主張依民法第184條第1項、第2項之規定，請

01 求被上訴人賠償相當於租金之財產上損害4,796,400元，而  
02 以此為抵銷抗辯，為無理由。

03 六、綜上所述，被上訴人依本件社區規約，請求上訴人給付上開  
04 管理費及滯納金1,213,506元，及自110年12月8日起至清償  
05 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原  
06 審判命上訴人如數給付，為被上訴人勝訴之判決，並依職權  
07 為假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求  
08 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
10 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，  
11 併此敘明。

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

14 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
15 民事第二庭 審判長法官 謝佳純  
16 法官 絲鈺雲  
17 法官 高御庭

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
21 書記官 楊宗霽