

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1173號

原告 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 奧田実

訴訟代理人 徐碩延律師

被告 松勤玖號公寓大廈管理委員會

法定代理人 鍾念庭

訴訟代理人 朱同義

馮建中

魏平政律師

複代理人 李鑫律師

上列當事人間請求給付服務費案件，經本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬參仟零陸拾參元，及其中新臺幣貳拾玖萬柒仟壹佰貳拾伍元自民國一一一年十月二十六日起、新臺幣壹拾肆萬伍仟玖佰參拾捌元自民國一一一年十一月十六日起，均至清償日止，按照年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾肆萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆拾肆萬參仟零陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發生效力，民事訴訟法第48條定有明文。次按管理委員會有當事人能力；公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一

01 人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會；公寓大廈管  
02 理條例第38條第1項、第29條第2項前段亦分別定有明文。是  
03 以公寓大廈管理委員會固有民事訴訟當事人能力，惟須以主  
04 任委員為法定代理人，始為適法（最高法院98年度抗字第14  
05 10號民事裁定意旨參照）。末按公寓大廈管理條例第25條第  
06 3、4項規定，區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分  
07 所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委  
08 員為召集人。公寓大廈無管理負責人或管理委員會，或無區  
09 分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區  
10 分所有權人互推一人為召集人；召集人無法依前開規定互推  
11 產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關  
12 指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣  
13 （市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時  
14 召集人。又同條例第29條第6項規定「公寓大廈未組成管理  
15 委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人  
16 互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分  
17 所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所  
18 有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管  
19 理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互  
20 推召集人為止。」公寓大廈之管理，由管理委員會或管理負  
21 責人任之，二者無法並併存，惟公寓大廈已成立管理委員  
22 會，而委員任期屆滿且未改選時，應如何解決其改選前之管  
23 理問題，法無明文。依主管機關內政部營建署之函釋，應由  
24 區分所有權人依本條例規定選任管理負責人，如未選任管理  
25 負責人時，則應依上開規定，以區分所有權人互推之召集人  
26 或申請指定之臨時召集人為管理負責人（內政部營建署91年  
27 7月8日台內營字第0910084814號函參照）。上開函釋填補本  
28 條例法規上漏洞，解決公寓大廈管理之空窗期問題，合乎法  
29 目的性解釋，並無不法，法院應予尊重（臺灣高等法院暨所  
30 屬法院102年法律座談會民事類提案第15號意旨參照）。

31 二、經查，被告為經管理組織報備之公寓大廈管理委員會，惟被

01 告之主任委員及管理委員任期均至民國111年11月14日屆  
02 滿，迄今未能選出新管理委員會成員及主任委員，惟已召開  
03 區分所有權人會議推選鍾念庭為被告社區之管理負責人（任  
04 期為113年6月29日至115年6月28日止），並已經臺北市政府  
05 都市發展局於113年8月28日同意備查等節，有103年7月4日  
06 臺北市政府府寓證字第000-000號公寓大廈管理組織報備證  
07 明、111年1月13日臺北市政府都市發展局北市都建字第1106  
08 069450號函文、松勤玖號公寓大廈管理委員會（111）松函  
09 字第1111112001號公告、112年1月2日松勤玖號公寓大廈111  
10 年度區分所有權人會議第一次重新召集會議開會通知、112  
11 年6月18日松勤玖號公寓大廈112年度區分所有權人會議第三  
12 次重新召集會議開會通知、113年8月28日臺北市政府都市發  
13 展局局寓證字第000-000號公寓大廈管理組織報備證明各1份  
14 在卷可參（見本院卷一第15、299、301、303頁、本院卷二  
15 第219頁），是原告於112年2月6日起訴時，被告無法定代理  
16 權人存在，而無從適法進行訴訟，惟依上開說明，區分所有  
17 權人既已選任鍾念庭為管理負責人，自應由鍾念庭為法定代  
18 理人，進行訴訟行為。是被告訴訟能力之欠缺即已補正，則  
19 依照民事訴訟法第48條規定，前揭法定代理權有所欠缺之人  
20 所為之訴訟行為，經取得法定代理權之鍾念庭承認時，即溯  
21 及於行為時發生效力，合先敘明。

## 22 貳、實體事項

23 一、原告主張：原告與被告於111年5月簽立松勤玖號公寓大廈委  
24 任契約書（下稱系爭契約），雙方約定契約之有效期間自11  
25 1年6月1日至112年5月31日止，合約期間為1年，並約定被告  
26 應於每月之25日給付當月之服務費新臺幣（下同）297,125  
27 元予被告。嗣後兩造簽署合約終止確認書（下稱系爭確認  
28 書），合意於111年11月15日19時終止系爭契約，並約定原  
29 告應於111年11月15日給付當月1日至15日之服務費（下稱11  
30 月服務費）145,938元予被告。惟原告於111年11月15日配合  
31 完成移交手續後，被告卻遲未給付111年10月及11月之服務

01 費予原告。爰依系爭契約第4條及系爭確認書第2條之約定，  
02 請求被告給付服務費。並聲明：(一)被告應給付原告443,063  
03 元，及其中297,125元自111年10月26日起、145,938元自111  
04 年11月16日起，均至清償日止，按照年息5%計算之利息。(二)  
05 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：被告委任原告處理松勤玖號公寓大廈之行政事  
07 務、設備維護及環境美護之工作企劃、執行及監督，原告依  
08 系爭契約第5條第1、2、3項在執行業務時本應遵守誠實信用  
09 原則，不得有不正當行為或廢弛其職務，且對於各項管理維  
10 護配合防範注意事項，應對被告盡告知說明之義務。然而原  
11 告所派駐之總幹事及清潔人員卻對於被告社區管理不善，違  
12 反善良管理人注意義務，使被告受有如附表所示之各項損  
13 害，損害金額共計1,162,500元。被告自得依民法第184條、  
14 第188條、第224條、第535條、第544條之規定，向原告請求  
15 損害賠償，並與原告之服務費債權抵銷，因損害賠償債權額  
16 遠高於原告得請求之服務費，故抵銷後原告無從對其請求給  
17 付服務費。至系爭契約第9條雖有規範原告之賠償金額以每  
18 月委託管理服務費用之10%為其上限，然此為顯失公平之定  
19 型化契約條款，應屬無效等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告  
20 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請  
21 准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（本院並依論述需要，調整並簡化文字用  
23 語）：

24 (一)原告自110年6月1日起為被告提供服務，兩造並於111年5月  
25 續約簽立系爭契約，雙方約定契約之有效期間自111年6月1  
26 日至112年5月31日止，合約期間為1年，並約定被告應給付  
27 每月之服務費297,125元予被告。

28 (二)兩造於111年10月15日合意系爭契約提前於111年11月15日19  
29 時終止。兩造並有簽訂合約終止確認書，約定11月之管理維  
30 護服務費為145,938元。

31 四、得心證之理由：

01 原告依系爭契約第4條及系爭第2條約定，請求被告給付服務  
02 費443,063元及法定遲延利息等情，為被告所否認，並以前  
03 詞置辯，是本院應審酌者厥為：(一)原告請求被告給付443,06  
04 3元之服務費，有無理由？(二)被告抗辯其得扣除服務費，有  
05 無理由？如有理由，得扣除之金額及得抵銷金額為若干？  
06 (一)原告請求被告給付服務費443,063元及法定遲延之利息為有  
07 理由：  
08 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
09 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按當事人締結之  
10 契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束（最高法院18  
11 年上字第484號、第1495號判決意旨參照）。  
12 2.經查，系爭契約第4條約定記載：「每月費用新臺幣貳拾玖  
13 萬柒仟壹佰貳拾伍元整（營業稅金5%內含）...每月費用之  
14 交付甲方同意於當月廿五日將合約金額全額一次以即期禁止  
15 背書轉讓並劃線之支票支付乙方或直接匯入乙方【玉山商業  
16 銀行城中分行】...」等語（見本院卷一第27頁），又系爭  
17 確認書第2條約定亦記載：「甲方同意將民國111年11月1日  
18 至111年11月15日止之委託管理服務費：...東京都公寓大廈  
19 管理維護股份有限公司服務費計新臺幣壹拾肆萬伍仟玖佰參  
20 拾捌元（含稅）...於111年11月15日前全額匯付予乙方。」  
21 等語（見本院卷一第33頁），足見兩造對於每月之服務費以  
22 及契約終止當月之服務費用金額、付款期限以及付款方式  
23 等，確已達成合致，上開契約約定之內容自應拘束兩造。是  
24 依系爭契約及系爭確認書之約定，被告自應於111年10月25  
25 日將111年10月服務費297,125元及於111年11月15日將111年  
26 11月服務費145,938元交付予原告，惟被告迄今未給付服務  
27 費予原告，是原告請求被告給付服務費443,063元【計算  
28 式：297,125元+145,938元=443,063元】及法定遲延利息，  
29 為有理由。  
30 (二)被告抗辯其受有如附表所示損害，應得抵銷服務費，並無理  
31 由：

01 1.附表編號1部分：

02 被告抗辯原告怠其監督之責，任憑其派遣之清潔人員於110  
03 年6月間不當使用清潔劑擦洗僅能以清水擦拭、清潔之鍍鈦  
04 材質電梯門板，導致電梯門板有無從修補之汙損色差，僅能  
05 更換整個電梯門板，致使被告受有損害，自應將如附表編號  
06 1所示之損害額自服務費用中扣除等語，並提出社區電梯鍍  
07 鈦門板遭清潔劑毀損之照片3張、崇友實業股份有限公司  
08 （下稱崇友公司）112年7月21日門板更換工程報價單3張為  
09 據（見本院卷一第489、第491至第495頁）。查證人馮建中  
10 於審理中具結證稱：被告社區3部電梯及內裝均被汙損，從  
11 被告提供之本院卷一第489頁之3張照片中的下方照片中可見  
12 電梯門板已經發黑，且從右上方照片可見紅框處汙損，均係  
13 因原告使用膠水黏貼又不當使用清潔劑擦所致等語（見本院  
14 卷二第150頁、第152頁）。惟被告社區電梯門板材質為鍍  
15 鈦，如表面有損傷並無法修復，僅能評估是否更換新電梯門  
16 板，蓋因電梯門板損傷僅影響美觀並不影響電梯使用功能，  
17 故更換電梯門板並非必要等語，有崇友公司113年2月6日之  
18 民事陳報狀1份在卷可稽，足見上開色差汙損僅並未損及被  
19 告社區電梯門板之任何效用，縱然不予以更換仍可正常使  
20 用，並無任何更換必要等情，洵堪認定，被告辯稱，更換3  
21 個電梯門板之費用為220,500元，得自原告請求之服務費用  
22 中扣除一節，並不可採。

23 2.附表編號2部分：

24 被告抗辯原告派遣之清潔人員未妥善清掃管理，導致社區環  
25 境雜亂不堪，地板長滿青苔而溼滑危險，可見原告並無監督  
26 清潔人員之清潔作業執行，導致被告社區受有損害，已屬違  
27 反善良管理人注意義務，故應將如附表編號2所示之損害額  
28 自服務費用中扣除等語，並提出社區雜亂照片及被告社區住  
29 戶通訊軟體LINE（下稱LINE）群組對話截圖各1份為證（見  
30 本院卷一第485、第487頁、第589頁）。查證人馮建中雖於  
31 審理中具結證稱：社區1樓是很大的大廳，社區前後周圍則

01 是公共開放空間，但是原告會在大廳堆放水桶、大桶或是鋁  
02 梯，在公共開放空間則是長期堆放廢棄物、雜物，更會在花  
03 園旁堆放大型裝水白色容器，直到112年由另一家物業搬走  
04 前共擺放了2年，又社區後門地板本還是灰色大理石，因為  
05 原告都沒有清洗，導致地板變成黑褐色等語（見本院卷二第  
06 149至第150頁）。然觀諸被告所提社區髒亂照片均未註記係  
07 於何時拍攝，僅有在LINE之記事本中自行註記「2022/12/08  
08 清潔前」、「2022/12/08清潔中」、「2022/12/08清潔後」  
09 之時間點，自難以被告提出之照片，遽認被告社區在原告提  
10 供服務期間有未妥善清掃管理以致社區環境髒亂，地板長滿  
11 青苔而溼滑危險等情。又經本院於函詢自111年11月16日起  
12 為被告提供服務之信義之星公寓大廈管理維護股份有限公  
13 司，該公司表示在其進駐被告社區時，感受社區大樓之環境  
14 尚可，並無特別也當就無任何照片需要拍攝存查之必要等  
15 語，並有113年2月1日信義物業字第1130201001號信義之星  
16 公寓大廈管理維護股份有限公司1份在卷可參（見本院卷二  
17 第25頁），顯見從客觀第三人角度觀之，被告之社區環境並  
18 非特別髒亂至一般常人亦無從容忍的程度，遑論據此認定原  
19 告有未監督清潔人員之清潔作業執行，導致被告社區受有損  
20 害，違反善良管理人注意義務等情。基此，被告辯稱應將如  
21 附表編號2所示之損害額自服務費用中扣除等語，並無可  
22 採。

### 23 3.附表編號3部分：

24 被告雖抗辯原告謊稱被告社區頂樓泳池（下稱系爭泳池）有  
25 燈柱漏電等安全疑慮，須耗資2,000,000元修繕排除為由，  
26 自110年8月25日公告並關閉系爭泳池長達半年，直到被告於  
27 111年2月間找維修廠商檢查後，始發現並無燈柱漏電、須耗  
28 鉅資修繕等情事，顯見原告未就盡監督之責，違反系爭契約  
29 之約定義務，自當比照社區鄰近之美麗信花園酒店2023泳畔  
30 派對專案之標準，計算系爭泳池長達半年無從使用之損害為  
31 297,000元（既如附表編號3所示），並應從原告請求給付之

01 服務費用中予以扣除等語，並提出被告社區110年8月25日  
02 (110)松函字第1100824001號公告之照片1張、系爭泳池池  
03 畔燈柱照片1張、被告社區住戶LINE群組對話截圖2張、系爭  
04 泳池修繕報價單1份以及美麗信花園酒店2023泳畔派對專案  
05 說明1份為證（見本院卷一第499頁、第501頁、第503頁、第  
06 505頁至第507頁、第569頁至第573頁）。查證人馮建中於審  
07 理中證稱：系爭泳池於110年8月25日至111年2月間曾因管委  
08 會出具公告而關閉，公告上有提及燈柱漏電、磁磚剝落等情  
09 形，但是在過去十幾年間系爭泳池都有磁磚剝落的情形，剝  
10 落就再補回去就好了，雖然其不是專家，因105年社區為了  
11 節能減碳已將燈柱改為太陽能發電，並非插電使用，則使用  
12 太陽能發電之燈柱是否仍會漏電，其無法回答，但是依其的  
13 常識，太陽能板漏電的問題只要找廠商1、2天就能維修好，  
14 何以要花上半年，所以其跟其他社區居民都很懷疑是否燈柱  
15 確有漏電等語（見本院卷二第148、第149頁）。然觀之被告  
16 社區110年8月25日（110）松函字第1100824001號公告記  
17 載：「說明：頂樓設施游泳池、SPA公共設施，近年發生多  
18 數磁磚破損、剝落，外觀結構變形，滲漏、白華、管道及加  
19 熱爐內鏽蝕鐵鏽累積等現象，並因通道上之磁磚高低不平造  
20 成跌倒住戶受傷。管委會於月前委請原建造此設施之工程公  
21 司評出。結論：設施已過防水層有效期限已久，造成滲漏後  
22 磁磚剝落白華，也因而外觀結構變形，判定相關設施確實難  
23 以繼續使用。...且有燈柱近年發生嚴重漏電事件，經機電  
24 公司詳查此處之設置之燈柱皆無防漏電裝設，須拆除樓板方  
25 能進行維修改善。鑒於保護社區使用者之安全與責任，在未  
26 能修繕前頂樓設施，且100%安全無虞下游泳、SPA等從今日  
27 起暫停使用至公告重新啟用日止。備註：依據廠商評估頂樓  
28 水池及樓面修繕總金額超過2百萬，將列入年度區分所有權  
29 會議題討論。」等語（見本院卷一第499頁），又觀諸暱稱S  
30 hirley Yeh之人於被告社區住戶LINE群組之對話紀錄記載：  
31 「1. 關於泳池為什們（註：應為「麼」之誤繕）不開放1. 疫

01 情的關係所以想要維護大家的安全。A. 疫情還沒有緩和的時候，還是有人不帶口罩使用R樓。勸導他，他也不聽。所以  
02 管委會還是安全的狀況下不開放。B. 再加上地面底下的柱子  
03 全都生鏽老舊很危險。幾年前就是有人在那邊絆倒而受傷。  
04 雖然我們眼前只看到那一小塊破損的，其實spa池附近地面  
05 下的支撐柱子都需要更新。...C. 泳池修修補補，磁磚也會  
06 一直掉因為滲水，就算補了，沒多久還會掉。因為磁磚脫落  
07 而割傷一位小朋友讓小朋友得了蜂窩性組織炎。這個社區13  
08 年了，很多東西不只修修補補就能夠解決。磁磚的顏色補過  
09 後也都不一樣。所以我認為R樓的游泳池一定要好好的整  
10 頓。如果要換磁磚的話也是一筆費用，而且請人家評估後，  
11 最好還是除新作個2層防水層。再重新用比較好的膠黏起  
12 來。」等語（見本院卷一第605頁、第607頁），足見關閉系  
13 爭泳池之決定是當時被告管理委員會基於疫情、系爭泳池年  
14 久失修設備老化、近年發生多起住戶使用系爭泳池之意外事  
15 故以及泳池池畔燈柱近年曾發生嚴重漏電事件然無防漏電裝  
16 設具安全疑慮等各方考量，綜合評定僅憑系爭泳池現有的設  
17 備不足以維護住戶使用安全，惟改善上開缺失經廠商評估須  
18 耗資2,000,000元，方決定公告暫停使用系爭泳池，待區分  
19 所有權會議討論後再行處理。是以，燈柱曾否漏電而有使用  
20 安全疑慮一事，並非被告當時之管理委員會決定關閉系爭泳  
21 池之唯一之因素，尚有其他如疫情因素及系爭泳池磁磚剝  
22 落、防水層老化及結構變形等安全缺失等，亦為社區管理委  
23 員會決定關閉系爭泳池之主要因素。綜上，被告所稱系爭泳  
24 池因原告謊稱有燈柱漏電等安全疑慮，須耗資2,000,000元  
25 修繕排除為由，而關閉長達半年等節，即屬無據。從而，系  
26 爭泳池關閉長達半年係被告當時之管理委員會所為決斷之結  
27 果，非原告行為所致，則被告抗辯應將如附表編號3所示之  
28 損害額自服務費用中扣除等語，並不足採。

#### 30 4.附表編號4部分：

31 被告抗辯原告派駐之總幹事在執行被告社區111年10月消防

01 測試時並未關閉消防水管開關，致使社區淹水，令社區之理  
02 石毀損，電梯面板故障，足認原告違反善良管理人義務，致  
03 使社區受有如附表編號4所示之損害等語，並提出被告社區  
04 大理石毀損照片1份、家好清潔有限公司112年1月12日大理  
05 石修繕報價單1張為佐（見本院卷一497頁、第509頁）。按  
06 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
07 事訴訟法第277條本文定有明文。經查，證人馮建中於審理  
08 中證稱，原告派駐之總幹事於111年10月消防測試期間，因  
09 疏漏導致社區淹水等情（見本院卷二第149頁），惟被告社  
10 區之消防測試係委由北大消防安全設備有限公司進行，則淹  
11 水之責任就係出於何人之疏失，尚待釐清，難憑證人馮建中  
12 片面之詞，遽認被告社區淹水即係因原告派駐之總幹事所  
13 致。次查，被告提出社區大理石毀損照片1份中，僅有1張照  
14 片顯示被告社區地下室停車場地面有清楚水痕、及3張照片  
15 拖顯示有人在使用拖把清掃大理石地面之身影等，僅可證實  
16 被告社區可能曾發生過淹水事故，而須以拖把清掃大理石地  
17 面之情況。惟觀之上開照片，並無被告社區之大理石有毀損  
18 或1號電梯面板有故障之情事，且上開照片亦無從佐證淹水  
19 之原因確係原告在消防測試期間未關閉消防水管開關所致。  
20 再被告所提出家好清潔有限公司大理石修繕報價單之時間點  
21 為112年1月12日，然消防測試時間點卻在111年10月間，兩  
22 者時點相距近3個月，亦難以僅憑112年1月12日之報價單證  
23 明大理石確係在111年10月被告社區進行消防測試當日因淹  
24 水所損害，而全然排除大理石在111年10月至112年1月12日  
25 間因其事故而損害之可能性。是僅憑被告所提證據，無從證  
26 明被告受有如附表編號4所示損害，亦無法證明上開損害係  
27 原告所致，則被告此部分之抗辯，亦不足採。

28 5. 綜上，被告抗辯受有如附表所示之損害，均屬無據。自無須  
29 再論述系爭契約第9條之約定是有顯失公平之情事，附此敘  
30 明。

31 五、綜上所述，原告依系爭契約第4條及系爭確認書第2條之約

01 定，請求被告給付原告443,063元及其中297,125元自111年1  
02 0月26日起、145,938元自111年11月16日起，均至清償日  
03 止，按照年息5%計算之利息利息為有理由，應予准許。

04 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條  
05 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另被告就原告勝訴  
06 部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，  
07 爰酌定相當之擔保金額宣告之。

08 七、至被告固請求函詢信義運動中心關於該中心之泳池面積及收  
09 費以證明游泳池無法使用之損失為何，惟該待證事實尚不影  
10 響本院之判斷，業如前述，因認無為上開調查證據之必要。  
11 本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
12 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘  
13 明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
16 民事第一庭 法官 賴秋萍

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
21 書記官 顏莉妹

22 附表

23

編號	項目	損害之事實	損害額
1	電梯鍍鈦門板毀損	原告派遣之清潔人員於110年6月不當使用清潔劑毀損電梯鍍鈦門板	220,500元 【計算式：(門板更換工程70,000元+5%營業稅3,500元)×3台電梯=220,500元】
2	社區環境髒亂	原告派遣之清潔人員未妥善清掃管理，導致社區環境雜亂不堪，地板長滿青苔而溼滑危險	185,000元 【計算式：環保員單人每月費用37,000元×5個月=185,000元】
3	110年8月25日	原告派駐之總幹事向被告	297,000元

	至111年2月間住戶無法使用泳池	謊稱社區頂樓泳池之燈柱漏電，維修需耗資2,000,000元，且依廠商之建議，在修繕完成前不宜開放泳池，故被告於110年8月25日張貼公告禁止住戶使用泳池。惟嗣後被告於111年2月發現頂樓燈柱並未漏電，方再度開放住戶使用。	【計算式：(泳池日租費用1,650元×30日)×6個月=297,000元】
4	111年10月間社區淹水導致大理石毀損及電梯面板故障	原告派駐之總幹事於111年10月消防測試時未關閉消防水管開關，造成社區淹水，並造成社區大理石毀損及1號電梯面板故障	460,000元
合計			1,162,500元