臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度士簡字第262號

原　　告　新北投四季溫泉廣場大廈管理委員會
法定代理人　陳右君
訴訟代理人　徐明水律師
被　　告　嘉烽實業有限公司
兼　上一人
法定代理人　李正豐
上　二　人
訴訟代理人　楊長岳律師

上列當事人間請求給付管理費事件，已於民國109年11月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告李正豐應給付原告新臺幣32萬3,427元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣38萬5,020元，其中新臺幣3,530元由被告李正豐負擔，餘新臺幣38萬1,490元由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告李正豐如以新臺幣32萬3,427元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明為：「被告嘉烽實業有限公司（下稱嘉烽公司）應給付原告新臺幣（下同）25萬5,396元，及自民國106年10月10日起至清償日止，依照年息10%計算之利息；被告李正豐應給付原告28萬4,316元，及自106年10月10日起至清償日止，依照年息10%計算之利息。」嗣於本院審理中，原告擴張訴之聲明為「被告嘉烽公司應給付原告59萬0,004 元；被告李正豐應給付原告32 萬3,427元。」另原告又於109 年11月25日審理時撤回利息之請求。經核屬擴張訴之聲明，依據前述規定，應予准許。又本件原告起訴時之法定代理人原係張書斌，嗣於訴訟進行中變

更為陳右君，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：

㈠被告嘉烽實業有限公司（下稱嘉烽公司）係原告所管理新北投四季溫泉廣場大廈（下稱系爭大廈）之住戶（門牌號碼：臺北市○○區○○路○○○○ 號B1F-1 及-3、3F-8、4F-8共三戶），被告嘉烽公司自103 年7 月起至107 年4 月止，未按其區分所有權部分繳納管理費，迄今積欠管理費共59萬0,004 元未繳納；被告李正豐係原告所管理新北投四季溫泉廣場大廈之住戶（門牌號碼：臺北市○○區○○路○○○○ 號1F-8、3F-10 、5F-6、5F-8、6F-11 、6F-13 、6F-15 、6F-17、8F-4、共9 戶），被告李正豐自103 年7 月起至107 年4 月止，未按其區分所有權部分繳納管理費，迄今積欠管理費共32萬3,427 元未繳納，屢經催討，未獲置理。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，並聲明：㈠被告嘉烽公司應給付原告59萬0,004 元。㈡被告李正豐應給付原告32萬3,427 元。

㈡對於被告抗辯的陳述：

1.有關被告嘉烽公司所有之臺北市○○區○○路○○○○號B1-1-3 房屋（下稱系爭房屋）是否滲漏，以及可能造成損害之回復費用部分，業經鈞院委託臺灣省土木技師公會進行鑑定，並提出鑑定報告供參。觀諸上開鑑定報告所載，系爭房屋天花板處1號至10號管道間，各該管道間1樓以下管道間內，除7號管道間內28號之7之2樓底板有一水管滲漏，水沿管道間牆面向下滲流，28之7之1樓管道間內部有潮濕狀態外，其他均無水往下流之狀態。其次，漏水原因在於管道間排水幹管彎曲破損或接頭鬆脫，以及地上樓層浴室地板防水功能劣化所致。

2.有關漏水原因之一即地上樓層浴室地板防水功能劣化，其責任應歸由各該區分所有權人負責修繕，包括被告嘉烽公司為其中之一。其次，管道間排水幹管彎曲破損或接頭鬆脫之情況，由於該管道間排水幹管係設置於系爭房屋之內，且各該

排水幹管曾由被告嘉烽公司僱工修繕，原告無法涉入，今發生排水幹管彎曲破損或接頭鬆脫等情形，自應由被告嘉烽公司自行承擔修繕未妥之結果。

3.尤其，地上樓層浴室地板防水功能劣化有發生於被告嘉烽公司所有之10、8號管道間上方1樓房屋之浴廁內，其滲漏所導致之損害程度，未見鑑定報告內有明確說明，自未妥適。由上可知，系爭房屋雖因有滲漏造成損害，為其損害原因之歸責對象，並非原告。因此，被告嘉烽公司主張原告應負損害賠償之責，自屬無理，被告主張以此回復費用抵銷管理費之繳納，亦無依據。

三、被告則以：

㈠系爭大廈管道間等公設區域前有滲漏情事發生，滲漏直接波及被告嘉烽公司所有之系爭房屋，被告嘉烽公司遂促請原告修繕解決，惟該原告遲未修繕，滲漏情事日益嚴重、惡化，105 年間尤為嚴重，每每造成系爭房屋天花板、樓板、及其內器具遭滲漏、溼漬損害至不堪使用。

㈡原告遲不修繕，被告為使該屋能早日恢復使用，只得於105年底先行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，被告只得先行於天花板間建置「集水盤」，以將滲漏水於集水盤收集接水管排出，惟集水盤作法終究只是「治標不治本」，且北投溫泉當地水質業逐漸腐蝕集水盤，樓板、財物有再遭滲漏毀損之虞，原告除繼續拒絕修繕，亦拒絕賠償，被告不得已方以拒繳管理費以為抗議，被告就前開維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出28萬5,000 元及43萬8,000 元，就此原告應負擔賠償金額，特此主張與原告請求之管理費金額為抵銷，前開工程係被告李正豐為減少原告損害賠償責任所為必要支出，原告自應負清償責任，被告李正豐就此債權自可執為抵銷主張。

㈢被告確有繳交103 年7 月至12月管理費，故否認前開期間有積欠管理費情事，且被告係因原告遲不修繕公共區域滲漏造

成被告財產損害，原告不得已方以拒繳管理費以為抗議，另被告不知原告明細中多筆金額以「跨年度罰款加收百分之10」之罰款依據為何？

㈣鑑定報告第11頁載明系爭房屋漏水原因：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…接頭鬆所致…」在案，原告自應就前開滲漏造成被告損害負責，被告嘉烽公司自得就該報告所示修復費用65萬7,000元為抵銷。系爭大廈1樓「未有」屬被告嘉烽公司之不動產，至於被告李正豐於系爭大廈之1樓不動產位址為28之8號，所對應之管道間為10、8號，而鑑定報告並未將此管道間列為滲漏地點、或原因等語答辯，並聲明：請求駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

四、本院得心證之理由：

㈠原告主張被告嘉烽公司及李正豐自103年7月起至107年4月間迄今積欠管理費共59萬0,004元及32萬3,427元未繳納之事實，業據提出與所述相符之存證信函、管理費明細表、規約及管理費繳費辦法等影本為證，而被告嘉烽公司及李正豐對於積欠管理費之金額復不爭執，堪信原告此部分主張為真實。惟原告主張被告嘉烽公司及李正豐應分別給付管理費59萬0,004元及32萬3,427元乙情，被告並以上開情詞置辯，是本件爭點為原告所得請求之金額為何？茲分述如下：

㈡被告嘉烽公司積欠59萬0,004元管理費部分：

1.原告主張被告嘉烽公司積欠59萬0,004元管理費部分，被告嘉烽公司則以其所有之系爭房屋（即原告所管理之28之1號B1F-1-3房屋），因系爭大廈管道間等公設區域前有滲漏情事發生，滲漏直接波及系爭房屋，被告嘉烽公司就系爭房屋之維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出28萬5,000元及43萬8,000元，共72萬3,000元，應與原告請求之管理費金額為抵銷等語置辯。經查，系爭房屋漏水之原因，經兩造合意

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○○○○號地下1樓漏水原因：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……」等語，足見系爭房屋漏水原因為管道間排水管滲漏所致，而原告有未依委任事項處理公共設施修繕之過失而受有系爭房屋漏水損害為屬實。

2.按共用部分、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，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。又二人互負債務，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。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。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、第335條第1項亦分別定有明文。本件被告嘉烽公司辯稱就系爭房屋之維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出28萬5,000元及43萬8,000元，共72萬3,000元，應與原告請求之管理費金額為抵銷，且被告嘉烽公司確有繳交103年7月至12月管理費，故否認前開期間有積欠管理費情事等語。經查，被告並未提出相關證據證明被告嘉烽公司有繳交103年7月至12月之管理費，是被告嘉烽公司此部分抗辯，並無依據，另被告嘉烽公司提出就系爭房屋之維修、防水及接水盤、管線等工程先後支出28萬5,000元及43萬8,000元，共72萬3,000元之估價單兩紙在卷可查，本件造成被告嘉烽公司所有之系爭房屋漏水原因已如上述，則依上開規定自應由原告負擔修繕之費用，本件原告原得向被告嘉烽公司請求積欠之管理費為59萬0,004元，惟經被告嘉烽公司主張以72萬3,000元抵銷後，被告嘉烽公司應無積欠原告管理費，故原告請求被告嘉烽公司給付管理費59萬0,004元，即屬無據。

㈢被告李正豐積欠32萬3,427元管理費部分：

原告主張被告李正豐積欠32萬3,427元管理費部分，經查，被告李正豐雖辯稱前開系爭房屋修繕、防水及接水盤、管線等工程係被告李正豐為減少原告損害賠償責任所為必要支出，被告李正豐就此債權自可執為抵銷主張等語，被告李正豐雖為被告嘉烽公司之法定代理人，然被告嘉烽公司係法人，與被告李正豐個人為不同之權利義務主體而各自獨立，被告李正豐前開所辯，顯將公司與個人混為一體，是其所為抵銷抗辯，不可採信。

五、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條及規約之規定，請求被告李正豐應給付原告32萬3,427元，及自106年10月10日起至清償日止，依照年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，超過此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、因本件事證已經非常明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與本判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依被告聲請宣告如為原告預供擔保，得免為假執行，並依職權確定訴訟費用額為38萬5,020元（含原告繳納之第一審裁判費1萬0,020元、被告繳納之鑑定費用37萬5,000元），其中3,530元應由被告李正豐負擔，餘38萬1,490元由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

士林簡易庭　法　官　李建忠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日）內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　吳俊明