

裁判字號：臺灣臺北地方法院 106 年訴字第 2822 號民事判決

裁判日期：民國 107 年 12 月 26 日

裁判案由：回復原狀等

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第2822號

原告 豪洲大廈管理委員會

法定代理人 江淑惠

訴訟代理人 黃鈞淳律師

被告 陳錦崑

崑達國際股份有限公司

法定代理人 劉素梅

共同

訴訟代理人 劉志忠律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於中華民國107 年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳錦崑應給付原告新臺幣參拾伍萬伍仟壹佰捌拾貳元，及如附表八所示之遲延利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳錦崑負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告陳錦崑如以新臺幣參拾伍萬伍仟壹佰捌拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、原告法定代理人原為羅正展，嗣於訴訟繫屬後變更為江淑惠，變更後之法定代理人江淑惠遂於民國107 年3 月27日提出書狀聲明承受訴訟，有臺北市政府都市發展局107 年3 月13日北市都建字第10736184200 號函在卷可稽；經核與民事訴訟法第170 條、第175 條、第176 條規定相符，應予准許。
- 二、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款及第256 條分別定有明文。查，本件原告起訴時，原聲明請求如附表2 所示（見本院臺北簡易庭106 年度北司調字第526 號卷〈下稱調解卷〉第3 至4 頁）。嗣於106 年12月27日以民事準備書(一)狀及於107 年5 月7 日以民事準備書(二)狀，變更訴之聲明為如附表4 所示（見本院卷第72至73頁、第168 頁）。經核就訴之聲明第1 、2 項部分，原告係依據臺北市建成地政事務所土地複丈測量結果而補充、更正其聲明，應屬補充、更正事實上之陳述；就訴之聲明第3 、4 項部分，原告變更所請求不當得利之金額，屬擴張應受判決事項之聲明，是原告前揭訴之變更，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：被告陳錦崑為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號豪洲大廈地下1樓房屋（下稱地下1樓）之所有權人，被告崑達國際股份有限公司（下稱崑達公司）則為地下1樓之承租戶，被告自103年下半年起於豪洲大廈南側外牆裝設如附表3編號1、2之(1)、3、4所示冷氣機及空調設施，被告所為顯已違反共用部分約定使用之方法，而違反豪洲大廈住戶規約第1條及公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第9條第2項規定。又被告於103年下半年間，未經全體區分所有權人同意，擅自於豪洲大廈南側法定空地置放如附表3編號2之(2)所示大型排油煙機，而法定空地屬全體區分所有權人所共有，被告為營業使用於法定空地置放排油煙機，已違反公寓大廈條例第9條第2項、第16條第2項規定。被告於共用部分裝設如附表3所示冷氣機、空調設施及排油煙機，已違反豪洲大廈規約及公寓大廈條例規定，並妨礙其他區分所有權人對共用部分之所有權行使，原告自得依公寓大廈條例第9條第4項、豪洲大廈住戶規約第1條、民法第767條及第821條規定，請求被告拆除如附表3所示之設施及回復原狀。被告無權占用豪洲大廈法定空地，因此受有使用土地之利益，而妨害全體住戶對共用部分之使用及收益權，致原告受有損害，且被告占用法定空地設置排油煙機係作為經營餐飲業及品酒之用，利潤頗豐，卻造成全體住戶受排油煙機之噪音及汙染所苦，故請求以當年度公告現值10%計算不當得利，被告應給付原告自104年1月1日起至106年4月30日止之不當得利新臺幣（下同）850,064元，並自106年5月1日起至拆除如附表3編號2之(2)所示排油煙機止，按月給付原告不當得利21,422元（計算式詳如附表5）。再者，陳錦崑自94年3月成為地下1樓之所有權人，並為豪洲大廈之區分所有權人，本應按時繳交公共基金及管理費，詎陳錦崑自94年3月起即欠繳管理費，經原告寄發存證信函催討，陳錦崑仍拒絕給付，原告得依公寓大廈條例第18條第1項第2款、第21條及豪洲大廈管理規約（下稱系爭規約）第10條第1項、第5項規定，請求陳錦崑給付積欠之管理費及遲延利息。而地下1樓管理費為每月7,700元，惟因豪洲大廈於103年前對空屋僅收取一半管理費，故地下1樓管理費於103年1月前為每月3,850元（計算式：7,700元÷2=3,850元），另陳錦崑自103年起每月繳納部分管理費3,500元，則每月尚欠繳管理費4,200元（計算式：7,700元－3,500元=4,200元），據上，原告得請求陳錦崑給付自100年12月3日起至106年4月30日期間欠繳之管理費263,877元（計算式詳如附表6），又陳錦崑對於應繳之管理費，經原告多次催討仍拒絕給付，更於豪洲大廈區分所有權人會議明確表達拒絕給付管理費，堪認陳錦崑顯有到期不履行之虞，是原告就未到期管理費提起將來給付之訴，給付終期至本件訴訟裁判確定為止，亦屬有據。為此，依公寓大廈條例第9條第4項、豪洲大廈住戶規約第1條、民法第767條及第821條規定，起訴請求被告拆除設施及回復原狀，並本於不當得利之法律關係，起訴請求被告返還相當於

租金之不當得利，另依公寓大廈條例第18條第1項第2款、第21條及系爭規約第10條第1項、第5項規定，請求陳錦崑給付管理費等語，並聲明：如附表4所示。

二、被告則以：陳錦崑係94年3月經法拍買受豪洲大廈1樓及地下1樓之專有部分及共有部分之所有權，而觀諸豪洲大樓地下2層、地下1層及1層之竣工平面圖，地下2層設有冷氣機房，其冷氣空調管線經地下1層之通風機孔，通上地面1層之出風機孔，連上出風口置大型抽風煙機、水冷却塔，並於大樓外牆架設管路直通屋頂置大型冷水塔為主塔，是陳錦崑前手單獨使用獨立之樓梯、獨立之抽風排煙管道通至1樓空地之出風口、地下2樓大型冷水機及相關管線等近30年之久，陳錦崑係善意受讓前手之專有獨立使用或約定專用（或默示約定專用），嗣被告因防水、管理營業需要，於原有管線出風口、地面及1樓外牆裝設防水蓋、抽風機組及冷氣外機，上揭抽風排煙管道係地下1樓唯一之抽風、排煙及空調管道，其位置本屬地下1樓專有，被告乃於原有管線路徑、原有大型抽風煙機、水冷却塔之位置裝設新抽風煙機、冷氣主機及相關冷氣空調管線，且均係地下1樓所有權使用之必要裝置設施，並無占用共用部分之情事。又冷氣主機並非公寓大廈條例第8條第1項所禁止範圍，且原告亦放任其他住戶於外牆懸掛冷氣主機，原告係因與陳錦崑間就豪洲大廈地下停車場之官司敗訴，挾怨報復，原告顯係權利濫用，其主張被告應拆除如附表3所示之設施，並無理由。再者，地下1樓通往1樓無使用大廈電梯，與大廈住宅區隔開，有獨立門戶，並區分為商業區，實不應與住宅戶同視，而強徵管理費，且原告實際上從未向陳錦崑前手收取地下1樓管理費，加以管理費之主要用途為保全、電梯維護及清潔，而地下1樓並無使用大廈電梯，且經決議地下1樓停車場不由清潔人員清掃，另地下1樓亦無使用豪洲大廈保全監控系統，原告所提監視畫面實係為監視113號1樓及1樓大廳出入口，至崑達公司繳交管理費係為經營生意，迫於無奈而繳交，並因有繳管理費，遂使用大樓掛號收信服務，且依89年2月新管理費收費標準，商場非用水戶每坪管理費為18元，地下1樓商場管理費應為每月2,160元，原告向崑達公司收取管理費每月3,500元，應退回所超收之管理費。退步言，地下1樓完全未使用大樓之保全、電梯及清潔，縱需繳交管理費，亦應按實際使用之比例為酌減或免收，另陳錦崑亦得主張時效抗辯等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，陳錦崑自94年3月30日起登記為地下1樓之所有權人，地下1樓包含停車場342.31平方公尺及商場370.02平方公尺，崑達公司則為地下1樓商場之承租戶。被告於豪洲大廈外牆及空地設置如附表3所示冷氣機及抽風機，即如臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖編號A至D部分所示。土地複丈成果圖編號A至D部分均位於豪洲大廈之法定空地上（就冷氣機部分係指投影面積位置在法定空地上）。陳錦崑自94年3月起即未就地下1樓繳交管理費，崑達公司自103年1月起至107年2月期間每月有繳交管理費3,500元等情，為

兩造所不爭執，並有建物登記第一類謄本、建物所有權狀、臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖、勘驗測量筆錄、公務電話紀錄在卷可稽（見調解卷第40頁、本院卷第58頁、第141頁、第175頁、第233頁、第268至270頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

本件原告主張被告於豪洲大廈共用外牆、法定空地架設、興建如附表3所示之設施，違反豪洲大廈住戶規約、公寓大廈條例，且陳錦崑未繳納管理費，經原告多次催請改善未果，原告自有權依公寓大廈條例、住戶規約、民法等規定，請求被告拆除、回復原狀、給付不當得利及管理費等語，為被告所否認，並以前詞置辯。現就本件爭點析述如下：

(一)、被告以如附表3 編號1、2之(1)、3、4所示之設施占用豪洲大廈外牆，是否違反公寓大廈條例、住戶規約？

- 1.按公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，不因是否位於各該區分所有權人專有部分之外牆而異。又按，公寓大廈外牆面非依法令規定，並經區分所有權人會議之決議，不得有設置廣告物或其他類似之行為，公寓大廈條例第8條第1項定有明文。復豪洲大廈住戶規約第1條規定：「為維護大樓整體觀瞻，住戶對於建物之外牆及周圍不得有變更構造、顏色、使用目的或其他類似之行為。除原規劃設置之店面招牌外，非經台北市政府核可及預繳將來拆除費，不得任意加裝看板、鐵窗、鐵架或其他凸出外牆之固定物，如有擅自加裝者，代管之管理公司或管委會得強制其拆除，拆除費用由該戶負擔」，有該住戶規約附卷可稽（見本院卷第43頁）。
- 2.查，如附表3 編號1、2之(1)、3、4所示之設施懸掛於豪洲大廈之外牆，有土地複丈成果圖、勘驗測量筆錄及現場照片可稽（見調解卷第27頁、本院卷第48至49頁、第58頁），而如上所述，豪洲大廈之外牆屬該大廈區分所有權人所共有，則上開設施占用豪洲大廈共用外牆，按前說明，顯係違反上開公寓大廈條例、住戶規約之規定甚明。

(二)、被告抗辯原告請求被告拆除如附表3 編號1、2之(1)、3、4所示之設施為權利濫用，有無理由：

- 1.按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例要旨可參）。
- 2.現今國人生活水準提昇，安裝使用冷氣之情形普遍，此觀今日興建之房屋均有預留供裝置冷氣之窗孔自明；而民眾安裝使用之冷氣，其中分離式冷氣因可使人於享受舒適冷氣的同時，亦可降低因機器運轉附隨而來之噪音，有助提昇國人追求較高之生活品質，故分離式冷氣在現今社會上已被廣泛使用。因此，在建築之外牆上裝設分離式冷氣之主機即室外機

，並架設足以支拖該等機械設備之鐵架，實屬常見。且查，豪洲大廈於67年間即取得使用執照（見調解卷第19頁），斯時之生活水準不如現今，難認有預留供裝置冷氣之窗孔，此觀豪洲大廈外牆亦懸掛其他多台他人冷氣即明（見本院卷第49頁）。再者，被告辯稱：地下2樓原置有冷氣主機供地下1、2樓使用，出風口並置抽風設備，現已無法使用乙節，核與豪洲大廈地下1層竣工圖載有「通風機孔」、「所需每小時抽風量44168 …」、地下2層竣工圖於同一平面位置載稱「冷氣機房」等語（見本院卷第82至83頁），以及地下2樓冷氣機房現已廢棄不用之現況照片（見本院卷第256頁）相符，足認被告上開所辯並非子虛。又地下1、2樓為建物內部，均無陽台或對外通風空間，通、抽風設備及冷氣既為生活所需，至為重要，則被告辯稱：上開設施係為基於地下1樓所有權使用所必須，自可採信。

3. 衡諸上開設施，均係裝設於建物防火巷內之牆面外牆，客觀上對於豪洲大廈建物外觀之影響尚屬輕微，而倘命被告將上開設施拆除，則地下1、2樓之所有權人或使用之人，將無替代位置可架設相關設施，對於生活品質產生重大影響，遑論地下1樓係可供營業用之場所，兩相權衡，原告因拆除上述設施可獲得之利益極少，被告所受之損害甚大，揆諸前開說明，原告請求被告拆除如附表3編號1、2之(1)、3、4所示之設施，顯有權利濫用情事。
4. 從而，原告請求被告拆除如附表3編號1、2之(1)、3、4所示之設施既為權利濫用，即無理由，應予駁回。

(三)、原告請求被告拆除如附表3編號2之(2)所示之設施，有無理由：

1. 又於公寓大廈條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受該法第7條各款不得為約定專用部分之限制，此觀諸公寓大廈條例第55條第2項但書規定即明。另按，共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，以明示或默示之意思表示成立亦無不可，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未與干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在，而所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院83年度台上字第1377號、87年度台上字第1359號判決意旨參照）。復按，民法上所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘若僅係單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為該沉默有一定之意思表示者，亦非不得調為默示之意思表示。故若以住宅買賣而言，倘建商與承購客戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約之內容，而占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應繼受分管契

約之拘束（最高法院99年度台上字第790 號判決要旨參照）

2.經查，如附表3 編號2 之(2)所示之設施占用豪洲大廈之法定空地（下稱系爭法定空地，所指為附圖2 斜線部分），為兩造所不爭執。觀諸豪洲大廈地下1、2 層與平面層竣工圖（見本院卷第82至84頁），可見系爭法定空地處（即平面層部分），標為「送風機太電源」，系爭法定空地所在位置之地下1、2 層則分別標有「通風機孔」、「冷氣機房」之字樣。足認系爭法定空地上之送風機係連接地下2 樓之冷氣機房與地下1 樓之通風管道。復參諸地下2 樓冷氣機房可見有大型管線向上延伸，而該管線管徑大小核與系爭法定空地上遍布之現部分管線管徑，以及被告於裝修前可見之部分管線管徑大小相同，且明顯異於現今冷氣室外機之其他管線管徑大小與新舊，有系爭法定空地裝修前、後、現況之照片可參（見本院卷第87頁、第256 至261 頁）。復觀豪洲大廈整體設計，大廈除系爭法定空地外，其餘均屬可利用之建物。據此，可徵豪洲大廈建商於設計規劃之初，豪洲大廈並無適當位置可供地下1、2 樓之通風管道出風口使用，始規劃於系爭法定空地設置出風口及相關管線使用。豪洲大廈於67年間取得使用執照至今，建商即為上開設計規畫，迄至原告起訴時已歷有年所，則就系爭法定空地部分，屬建商與各承購戶約定專供地下1、2 樓共有人通、抽風、排煙、冷氣等使用，是各共有人間對地下1、2 樓共有人所占有管領、使用管理之系爭法定空地部分，互相容忍，未予干涉，歷有年所，而陳錦崑為地下1 樓之受讓人，按前說明，即非不得認就系爭法定空地部分，有約定由地下1、2 樓共有人作為通、抽風、排煙、冷氣等裝置之設置使用，而以建商當時之規劃情形為默示分管契約之存在。從而，被告辯稱系爭法定空地為約定專用，全體住戶間有默示分管契約之存在等語，應屬可採。是以，原告主張依民法、公寓大廈條例等規定，請求被告拆除如附表3 編號2 之(2)所示之設施，自無理由，應予駁回。原告併請求被告給付此部分之不當得利，同無理由，應予駁回。

(四)、原告請求陳錦崑給付100 年12月3 日至107 年12月13日之管理費，有無理由，數額若干：

1.公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈條例第10條第2 項、第18條第1 項第2 款、第21條分別定有明文。又系爭規約第10條第2、4 項約定：管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之；管理費以足敷第11條第2 款開支為原則；第11條第2 款約定：管理費用途如下：委任管理服務人之報酬、共用部分之管理、維護、管

理組織之辦公費、電話費、其他共用部分等之經常管理費用，此有豪洲大廈99年管理規約在卷可憑（見本院卷第39頁背面至第40頁）。又陳錦崑不爭執其為豪洲大廈之區分所有權人，依系爭規約第1條：本規約效力及於本大廈全體區分所有權人之規定，足認系爭規約之效力及於陳錦崑甚明。準此，陳錦崑既為豪洲大廈之區分所有權人，應向原告繳納管理費，管理費如未經區分所有權人會議決議時，則系爭規約第11條第2款所列之支出，即由各區分所有權人依應有部分比例分擔。從而，原告依上開規定向陳錦崑請求給付所欠繳之管理費，即非無據。至陳錦崑雖辯稱：原告應先舉證證明其前手有向豪洲大廈繳納管理費，如原告無法提出，足證豪洲大廈於興建完成後即未向地下1樓收取管理費之事實云云。惟原告縱未能舉證證明，亦無從解免陳錦崑應依上開規定繳納管理費之責任，陳錦崑此部分所辯，無從為有利於陳錦崑之認定。

2. 而按管理費用是用於人事費、稅捐、維護修繕公寓大廈各項公共設施與日常開支所需及其他基地、共用部分之經常管理費用，故管理費之收取雖依區分所有權人會議決議為之，但所約定分擔之方式即須有充分、正當且必要之理由。復商場與住宅混合之大廈，與一般純住宅之大廈不同，若客觀上，商場與住戶之實際用益狀態及實際享受管委會所提供之管理服務，及對社區住宅環境品質之影響（含有形及無形之影響）程度明顯不同。基於為增進住宅社區共同利益，確保住宅社區環境品質，並考量商場與住戶對公共設施使用之消耗程度差異及增加修繕、管理、維護費用之必要，基於私法自治，非不得經由區分所有權人會議決議，對於商場與住戶採管理費不同之收費標準。
3. 陳錦崑雖辯稱：豪洲大廈之支出細目幾乎全由管理費支出，此部分之服務地下1樓無法使用，縱認應繳納管理費，亦請酌減；且我們自己也有裝監視器云云。惟查，即令陳錦崑所有之豪洲大廈地下1樓未能使用大部分相關之電梯、保全與清潔費用，然如上(三)所述，系爭法定空地約定為地下1樓之共有人專用，陳錦崑出租之崑達公司亦基於營業需要，而於系爭法定空地上裝置大型排油煙設備，對社區住宅環境品質明顯有影響（含有形及無形），且地下1樓既係營業使用，縱與住戶出入口不同，亦難調對社區住宅環境品質無影響，遑論豪洲大廈為有完整監控，避免1樓出入份子複雜致影響社區治安，故有1個監視器照到地下1樓專用通道騎樓，另4個監視器則拍攝到共用區，是陳錦崑請求管理費之酌減云云，實無理由。至陳錦崑自行裝設監視器，係為自身商業利益考量，難認與豪洲大廈有關，其此部分所辯，無從為有利於陳錦崑之認定。
4. 陳錦崑依系爭規約及公寓大廈條例之規定，固需繳納管理費。而依系爭規約之規定，管理費應經區分所有權人會議決議為之，則原告應提出此有利於己之豪洲大廈區分所有權人會議決議地下1樓管理費為7,700元之會議紀錄，卻未能提出，自難認原告主張地下1樓每月管理費為7,700元為可採。

至原告雖提出豪洲大廈89年1、2月、98年9至12月之收支表，惟該收支表至多僅能證明豪洲大廈有收取管理費及支出數額之實，無從以之反證地下1樓之管理費7,700元係經區分所有權人會議決議，而為有利於原告之認定，據此，難認豪洲大廈業經區分所有權人會議決議地下1樓之管理費。惟查，觀諸原告所提豪洲大廈98年9至12月收支表所載之支出金額，分別為124,220元、132,369元、116,357元、123,897元（見本院卷第110至113頁），可推知平均月支出為124,211元（計算式： $\langle 124,220\text{元} + 132,369\text{元} + 116,357\text{元} + 123,897\text{元} \rangle \div 4 = 124,211\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）。則依上所述，陳錦崑應按其共有之應有部分比例即11559/144174分擔社區之支出，即應以每月9,958元計（計算式： $124,211\text{元} \times 11559/144174 = 9,958\text{元}$ ），則原告主張陳錦崑每月應給付7,700元之管理費，自屬有據，應予准許。

5. 又利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。復消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第128條前段定有明文。查，觀諸豪洲大廈98年9至12月收支表（見本院卷第110至113頁），可知豪洲大廈管理費係由住戶逐月於每月20日至月底間繳付，可認該管理費屬不及1年之定期給付。原告雖主張陳錦崑應給付100年12月3日至107年12月13日之管理費，惟因各月管理費於各該月份起即得請求，原告於106年5月9日始起訴請求，有卷附起訴狀之本院收狀戳可參（見調解卷第3頁），是原告請求陳錦崑給付100年12月3日至101年5月9日間之管理費，按上說明，已罹於5年短期時效而消滅，陳錦崑就此期間之管理費為時效抗辯，並拒絕給付，即屬正當。從而，原告得請求陳錦崑給付101年5月10日至107年12月13日言詞辯論終結日前之管理費為355,182元（計算式詳如附表7）。
 6. 再區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，系爭規約第10條第5項有所明定（見本院卷第39頁背面）。則原告依該條規定，請求陳錦崑給付未付之管理費及按週年利率10%計算之遲延利息，即有理由，應予准許。
- (五)、原告請求陳錦崑自107年12月14日起按月給付7,700元之管理費，有無理由：
- 再按，請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。經查，原告雖以陳錦崑一再爭執，且長期拒絕按月繳納管理費與原告，故難期陳錦崑會自動履行繳納每月7,700元之管理費與原告，而主張自107年12月14日起，未到期之管理費有預為請求之必要。然本院判決後，陳錦崑是否仍會積欠管理費，誠屬未知；且公寓大廈管理費，本得隨時以區分所有權人會議決議變更或隨規約之變更而增減，是公寓大廈社區住戶每月應繳交之管理費數額，日後並非全無變動之可能；又按區分所有權人

或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈條例第21條定有明文，可知公寓大廈條例針對住戶積欠管理費部分，給予住戶「積欠已逾2期或達相當金額」、「經定相當期間催告仍不給付」之優惠條件，管理委員會方得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，藉此以調和社區、住戶、管理委員會間之和諧，而與一般普通債權、債務關係，到期後得隨時請求法院判決給付不同。本院審酌上情，且將來給付之訴之要件，以有必要者為限，則本件言詞辯論終結日後未到期之管理費部分，與陳錦崑將來於本件判決之後確定仍未給付之管理費，在陳錦崑積欠相當之金額經定相當期間催告後，原告本可隨時向法院請求判決相較，尚難認原告有預為請求之必要。從而，原告請求陳錦崑給付本件言詞辯論終結之日即107年12月13日後尚未到期之各期管理費，即無從遽准。

五、綜上所述，原告請求被告拆除如附表3所示之設施，或屬權利濫用，或該部分為被告約定專用，則原告請求被告拆除如附表3所示之設施，為無理由。準此，原告請求被告應給付占用系爭法定空地相當於租金之不當得利，同失所憑，為無理由，應予駁回。至原告請求陳錦崑給付管理費355,182元及如附表8所示之約定遲延利息10%，為有理由，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，本院所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；並依聲請酌定相當之擔保金額宣告陳錦崑預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 107 年 12 月 26 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 107 年 12 月 26 日
書記官 林立原

附表1

編號	應 拆 除 設 備	占 用 面 積 及 位 置
1.	三菱冷氣機、空調設施及管線	如附圖1編號A所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）
2.	三菱冷氣機、空調設施及管線	如附圖1編號B所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）

3.	艾普頓冷氣機、空調設施及管線	如附圖1編號C所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）
4.	恆溫恆濕冷氣機、空調設施及管線	如附圖1編號D所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）
5.	酒窖恆溫恆濕室外機及其管線	如附圖1編號E所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）
6.	酒窖恆溫恆濕室外機及其管線	如附圖1編號F所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）
7.	大型排油煙機及其管線	如附圖1編號G所示（詳細位置面積以複丈成果圖圖準）

附表2

項次	聲 明 內 容
第1項	被告應將其設置於門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號之豪洲大廈南側外牆如附表1編號1至6「應拆除設備」欄所示之裝置、設備均拆除，並將上開大廈南側外牆回復原狀。
第2項	被告應將其設置於門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號之豪洲大廈南側空地如附表1編號7「應拆除設備」欄所示之裝置、設備均拆除，並將上開大廈南側空地回復原。
第3項	被告應連帶給付原告362,122元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
第4項	被告應自106年5月1日起至拆除如附表1編號7「應拆除設備」欄所示之裝置、設備止，按月給付原告13,188元。
第5項	陳錦崑應給付原告263,877元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率10%計算之利息。
第6項	陳錦崑應自106年5月1日起至清償日止，每年按月於月底給付原告7,700元之管理費。如未按期給付，應給付自次月1日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。
第7項	願供擔保，請准宣告假執行。

附表3

編號	應 拆 除 設 備	占 用 位 置	面 積

1.	酒窖恆溫恆濕室外機2台及其管線	豪洲大廈南側外牆，如複丈成果圖所示A部分	0.7平方公尺
2.	(1)恆溫恆濕冷氣機、空調設施1台及其管線 (2)大型排油煙機1台及其管線	豪洲大廈南側外牆及空地，如複丈成果圖所示B部分	4.4平方公尺
3.	(1)三菱冷氣機、空調設施1台及其管線 (2)艾普頓冷氣機、空調設施1台及其管線	豪洲大廈南側外牆，如複丈成果圖所示C部分	1.02平方公尺
4.	三菱冷氣機、空調設施1台及其管線	豪洲大廈南側外牆，複丈成果圖所示D部分	0.69平方公尺

附表4

項次	聲 明 內 容
第1項	被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號之豪洲大廈南側外牆如附表3編號1、編號2之(1)、編號3及編號4「應拆除設備」欄所示之裝置、設備均拆除，並將上開大廈南側外牆回復原狀。
第2項	被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號之豪洲大廈南側空地如附表3編號2之(2)「應拆除設備」欄所示之裝置、設備均拆除，並將上開大廈南側空地回復原狀。
第3項	被告應連帶給付原告850,064元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
第4項	被告應自106年5月1日起至拆除附表3編號2之(2)「應拆除設備」欄所示之裝置、設備之日止，按月給付原告21,422元。
第5項	陳錦崑應給付原告263,877元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率10%計算之利息。
第6項	陳錦崑應自106年5月1日起至清償日止，每年按月於月底給付原告7,700元之管理費。如未按期給付，應給付自次月1日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。
第7項	願供擔保，請准宣告假執行。

附表5

相當於租金之不當得利金額：
公告現值×占用面積×10%×占用期間＝應付金額

占用土地	占 用 期 間	當期公告現值	占用面積	應付金額	合 計
262-2地 號土地	104年1月1日起至 104年12月31日止	569,085元	4.23m ²	240,723元	850,064元
	105年1月1日起至 105年12月31日止	618,975元	4.23m ²	261,826元	
	106年1月1日起至 106年4月30日止	607,725元	4.23m ²	85,689元	
按月給付相當於租金之不當得利金額： 106年度公告現值×占用面積×10%÷12＝應付金額 607,725元×4.23m ² ×10%÷12＝21,422元					

附表6

編號	應 繳 期 間	每月應繳金額	小 計	備 註
1.	100年12月3日至 100年12月31日 共28天	3,850元	3,477元	1. 103年1月1日前，以管理費 7,700元之半價計，故103年 1月1日前，原告係請求陳錦 崑繳納每月3,850元（計算 式：7,700元÷2＝3,850元 ）之管理費。 2. 計算式：3,850元÷28/31＝ 3,477元。
2.	101年1月1日至 102年12月31日 共24個月	3,850元	92,400元	1. 同上1. 所述。 2. 計算式：3,850元×24個月 ＝92,400元。
3.	103年1月1日至 106年4月30日 共40個月	4,200元	168,000元	1. 崑達公司自103年起，每月 繳納管理費3,500元，陳錦 崑每月仍有4,200元（計算 式：7,700元－3,500元＝ 4,200元）未繳。 2. 計算式：4,200元×40個月 ＝168,000元。
總計：263,877元（計算式：3,477元＋92,400元＋168,000元＝263,877元）				

附表7

編號	應 繳 期 間	每月應繳金額	小 計	備 註
1.	101年5月10日至	3,850元	2,732元	1. 103年1月1日前，以管理費

	101年5月31日共 22天			7,700元之半價計，故103年 1月1日前，原告係請求陳錦 崑繳納每月3,850元（計算 式：7,700元÷2=3,850元 ）之管理費。 2.計算式：3,850元×22/31= 2,732元。
2.	101年6月1日至 102年12月31日 共19個月	3,850元	73,150元	1.同上1.所述。 2.計算式：3,850元×19個月 =73,150元。
3.	103年1月1日至 107年2月28日 共50個月 （103年1月至 107年2月）	4,200元	21萬元	1.崑達公司自103年起，每月 繳納管理費3,500元，陳錦 崑每月仍有4,200元（計算 式：7,700元－3,500元= 4,200元）未繳。 2.計算式：4,200元×50個月 =21萬元。
4.	107年3月1日至 107年12月13日 共9個月 （107年3月至 107年11月）	7,700元	69,300元	計算式：7,700元×9個月=69 ,300元。
總計：355,182元（計算式：2,608元+73,150元+21萬元+69,300元=355,182元）				

附表8

編號	應 繳 期 間	金 額	利息起算日	利息止日	週年利率	備 註
1.	101年5月10日至 106年4月30日	243,882元	106年5月18日	清償日	10%	起訴狀繕本 送達翌日
2.	106年5月1日至 106年5月31日	4,200元	106年6月1日	清償日	10%	
3.	106年6月1日至 106年6月30日	4,200元	106年7月1日	清償日	10%	
4.	106年7月1日至 106年7月31日	4,200元	106年8月1日	清償日	10%	
5.	106年8月1日至 106年8月31日	4,200元	106年9月1日	清償日	10%	

6.	106年9月1日至 106年9月30日	4,200元	106年10月1日	清償日	10%	
7.	106年10月1日至 106年10月31日	4,200元	106年11月1日	清償日	10%	
8.	106年11月1日至 106年11月30日	4,200元	106年12月1日	清償日	10%	
9.	106年12月1日至 106年12月31日	4,200元	107年1月1日	清償日	10%	
10.	107年1月1日至 107年1月31日	4,200元	107年2月1日	清償日	10%	
11.	107年2月1日至 107年2月28日	4,200元	107年3月1日	清償日	10%	
12.	107年3月1日至 107年3月31日	7,700元	107年4月1日	清償日	10%	
13.	107年4月1日至 107年4月30日	7,700元	107年5月1日	清償日	10%	
14.	107年5月1日至 107年5月31日	7,700元	107年6月1日	清償日	10%	
15.	107年6月1日至 107年6月30日	7,700元	107年7月1日	清償日	10%	
16.	107年7月1日至 107年7月31日	7,700元	107年8月1日	清償日	10%	
17.	107年8月1日至 107年8月31日	7,700元	107年9月1日	清償日	10%	
18.	107年9月1日至 107年9月30日	7,700元	107年10月1日	清償日	10%	
19.	107年10月1日至 107年10月31日	7,700元	107年11月1日	清償日	10%	
20.	107年11月1日至 107年11月30日	7,700元	107年12月1日	清償日	10%	

資料來源：司法院法學資料檢索系統