

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第439號

原告 喜凱亞渡假村公寓大廈管理委員會

法定代理人 魏吉宏

訴訟代理人 莊天平

蔡聰明律師

複代理人 許澤永律師

被告 東南大飯店股份有限公司

指定送達址：新北市○○區○○區0
段000號0樓

法定代理人 林乃中

指定送達址：新北市○○區○○區0段
000號0樓

訴訟代理人 蘇美玲律師

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國114年9月15日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣331,707元，及自民國114年6月17日起至
清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣331,707元預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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。查原告原起訴聲明為：被告應給付原
告新臺幣（下同）1,613,091元，嗣於本院114年7月29日言
詞辯論時表示被告已繳納管理費1,281,384元，變更聲明

01 為：被告應給付原告331,707元，及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按年息10%計算之利息。核屬減縮應受判決
03 事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：

06 (一)原告為喜凱亞渡假村公寓大廈（下稱系爭社區）依法成立並
07 經向主管機關報備之管理委員會，系爭社區管理規約明定，
08 區分所有權人應依規約所訂費率即每坪75元，按時向原告繳
09 納社區管理費，若有遲延繳交者，應加給按年息10%計算之
10 遲延利息。被告為系爭社區內門牌號碼新北市○里區○○○
11 路00號、36-1號、38號房屋（下稱系爭3戶房屋）之區分所
12 有權人，自民國113年9月至同年12月之管理費合計331,707
13 元尚未繳納，經原告於114年4月2日以萬里郵局存證號碼000
14 030號存證信函催告後，被告仍未繳交，為此提起本訴，並
15 聲明：被告應給付原告331,707元，及自起訴狀繕本送達翌
16 日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

17 (二)對被告抗辯之陳述：

18 1.被告有繳納系爭3戶管理費之義務

19 (1)依系爭社區管理規約第11條第1項規定：「為充裕共用部分
20 在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會
21 議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。
22 (二)管理費」、同條第2項規定：「管理費之收取費額應由
23 各區分所有權人依照第一次區分所有權人會議之所通過決議
24 分擔之，但第一次區分所有權人會議召開前買賣契約或分管
25 契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其
26 共有之應有部分比例分擔之」、同條第3項規定：「各項管
27 理費用（含公共基金）以區分所有權人為分擔收費之對象，
28 如有出租、轉讓與借用者，應依其租、合約規定，由指定負
29 責者繳費，如未明定繳費者則仍以原區分所有權人為收費對
30 象」，可知凡是系爭社區之區分所有權人，無論先來後到，
31 均負有繳納管理費之義務。被告為系爭3戶房屋之所有權

01 人，自負有繳納管理費之義務。

02 (2)系爭社區係由基興建設股份有限公司（下稱基興公司）興
03 建，而在系爭社區管理委員會成立前，均由基興公司代為管
04 理系爭社區，其後系爭社區於91年11月16日召開第一屆區分
05 所有權人會議（下稱系爭會議），係就基興公司原收取管理
06 費數額標準為討論，且僅決議每坪收取費用之數額為75元，
07 並無提案討論及決議系爭3戶房屋應否收取管理費。又系爭
08 會議召開當時，系爭3戶房屋是基興公司所有做為俱樂部使
09 用，俱樂部指派代表陳副理出席系爭會議，陳副理並於系爭
10 會議當選為管理委員，此有會議記錄可證，是系爭3戶房屋
11 並未排除於系爭會議甚明，系爭3戶房屋自應受系爭會議所
12 作成之繳納管理費決議拘束，並依上述規約繳納管理費。至
13 原告未向基興公司收取系爭3戶之管理費，係因基興公司將
14 系爭3戶房屋作為俱樂部之用，已承諾無償提供給系爭社區
15 之全部住戶均得進入俱樂部使用部分免付費設施（住戶購買
16 系爭社區房屋時均會獲得俱樂部之會員卡），而基興公司經
17 營、管理俱樂部時，提供予社區住戶之服務開支費用，已遠
18 高於其應繳之管理費，在此種對價關係存續期間，原告始未
19 向基興公司收取管理費。是基興公司實際上將系爭3戶房屋
20 提供予社區住戶使用，系爭3戶房屋應視為社區公共設施之
21 一部分，而與其餘公共設施同樣，無需繳納管理費。系爭3
22 戶房屋現已無上述情事，被告即應依規約繳納管理費。

23 (3)倘系爭會議確如被告所稱，排除系爭3戶房屋區分所有權人
24 繳納管理費之義務，則該決議亦屬違反社區規約及民法第79
25 9之1條規定，應為無效，被告仍應依民法第799條之1及規約
26 第11條之規定，繳納系爭3戶房屋之管理費。

27 2.被告主張抵銷之債權為無理由

28 (1)門牌號碼新北市○里區○○○路00號、32號房屋（下稱系爭
29 30、32號房屋），原係基興公司所有提供予系爭社區全體住
30 戶做為交誼廳及健身房使用，原告並未管理或占用系爭30、
31 32號房屋，因基興公司並未維護系爭30、32號房屋，在被告

01 拍定系爭30、32號房屋前，屋內之設施已不堪使用而無人進
02 出，原告從未負責維護系爭30、32號房屋，遑論管理或占用
03 系爭30、32號房屋。原告於113年9月30日喜管字第11309000
04 1號函（下稱系爭回函）向被告表示：「一、喜凱亞渡假村
05 公寓大管理委員會對該公司法拍所得（即新北市○里區○○
06 ○路00號、32號1樓）目前已無作為交誼廳及健身房使用。
07 二、目前現場遺留之桌、椅、沙發、運動器材、雜物皆非社
08 區財產，本會在此聲明拋棄所有權請該公司自行處置」，可
09 徵原告並未占用系爭30、32號房屋，且系爭30、32號房屋內
10 之物品非原告所有，被告自無從以不當得利及無因管理相關
11 規定，認被告對原告有271,170元之債權存在，而主張以此
12 債權抵銷被告積欠之管理費。

13 (2)依本院113年4月9日基院雅112司執勤字第16515號公告所
14 載：「(5) 2322與2372建號（即門牌號碼新北市○里區○○
15 ○路00號、32號）打通使用，係管委會向債務人基興建設公
16 司無償借用，做為社區交誼廳及健身房使用（目前僅暫放物
17 品有健身器材等，無供交誼廳使用），有水電，部分木頭的
18 地板凸起或凹陷，大門鐵門損壞。已拆除放置一旁，拍定後
19 不點交。拍定人應就建物打通部分自行回復原狀，請投標人
20 自行注意，不得異議。」可知被告於拍定系爭30、32號房屋
21 前已知悉原告與基興公司間就系爭30、32號房屋有使用借貸
22 關係，故不予點交，被告因此以較低價額買受系爭30、32號
23 房屋，被告自應受原告與基興公司使用借貸契約之拘束（參
24 最高法院95年度第16次民事庭會議決議、107年度台上字第2
25 347號、108年度台上字第757號、111年度台上字第721號判
26 決意旨），則縱認原告有占有系爭30、32號房屋，原告亦非
27 無權占用，被告自無從向原告主張不當得利。

28 二、被告抗辯：

29 (一)被告無繳納系爭3戶房屋管理費之義務：

30 1.原告係以系爭社區管理規約第11條第1項規定向被告請求給
31 付系爭3戶房屋之管理費，惟依管理規定第11條所載：「公

01 共基金、管理費之繳納：一、為充裕共用部分在管理上必要
02 之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定
03 向管理委員會繳交下列款項：…(二)管理費」，是管理規約
04 已明載管理費繳納之依據為「區分所有權人會議決議之規
05 定」。而系爭社區繳納管理費之決議，係於系爭會議中做
06 成，原告於114年7月29日言詞辯論期日亦不爭執，是據系爭
07 會議記錄所載：「…伍、管理費收費費額審議案：第一案、
08 對社區住戶管理費收費標準，維持現行每坪收費75元。討
09 論：經住戶要求請總幹事說明社區整體管理費用收支狀況
10 後，由總幹事建議先維持原每坪收費75元〈此乃依據508戶
11 皆按規定繳費之情況下所定之收費標準〉…。決議：現場出
12 席人員無異議通過」，可知系爭會議決議應繳納管理費之戶
13 數為508戶。而系爭社區前於89年間取得使用執照時，總計
14 戶數為512戶（見改制前台北縣政府工務局89使字第290號、
15 第356號使用執照上「層棟戶數」之記載即明），故共有4戶
16 區分所有權人被排除於上開應繳納管理費之決議外。查該4
17 戶中即包含系爭3戶房屋，為原告所不爭執，並有系爭會議
18 之提案發言單、選舉票為證，且系爭會議有關出席人數、實
19 到人數及表決權數之計算亦均以508戶為基準，顯見系爭會
20 議已將系爭3戶房屋自收取管理費之對象中排除，原告既依
21 據系爭會議向被告請求給付管理費，自不得僅提出系爭會議
22 中「每坪收費75元」之片段文字，而無視決議明載「508
23 戶」之文字，向被告收取系爭3戶房屋之管理費。

24 2.又系爭會議紀錄記載：「出列席人數應到：508(戶)人(法定
25 開會人數254人)」，足見系爭會議係以508戶作為各項區分
26 所有權人權利行使有效性之計算基數，在公寓大廈管理條例
27 第31條、第32條第1項之規範下，區分所有權人會議之出席
28 人數、實到人數及表決權數等，攸關住戶權利之行使，出席
29 人數並會影響到議案決議之有效性，故區分所有權人會議之
30 應出席人數至關重要，必會詳實記載，倘系爭會議並未排除
31 系爭3戶房屋區分所有權人，且系爭3戶房屋區分所有權人亦

01 派員代表參加系爭會議，則系爭會議應到人數包含系爭3戶
02 房屋而為「511戶」，而非記載「508戶」，顯見系爭會議已
03 明確將系爭3戶房屋排除。姑不論系爭3戶房屋區分所有權人
04 是否已合法委任俱樂部之代表陳副理參加系爭會議，縱認俱
05 樂部之陳副理確實代表系爭3戶房屋區分所有權人出席系爭
06 會議並當選管理委員，然觀系爭會議決議之委員當選名單，
07 經全體住戶選舉而當選之委員均詳載票數，而俱樂部之代表
08 陳副理卻並無任何票數記載，並於其欄位中特別載明「駐場代
09 表」，足見俱樂部之代表陳副理當選管理委員，並非全體住
10 戶投票表決、推舉當選之結果，俱樂部之代表陳副理當選管
11 理委員乙事，雖於系爭會議中一併決議，然並非區分所有權
12 人行使權利之結果，而與系爭會議是否排除系爭3戶房屋無
13 關，無從以此認為系爭會議未排除系爭3戶房屋。

14 3. 依據系爭會議會議紀錄所載：「陸、臨時動議事項…〈四〉
15 基興公司代表報告：…目前俱樂部營業所開發票是悅榕生技
16 有限公司」，可知當時系爭3戶房屋雖做為俱樂部使用，但
17 並非由前區分所有權人基興公司經營，而係由第三人即悅榕
18 生技有限公司做為營利使用，即便原告主張住戶皆得使用俱
19 樂部之設施屬實，仍無從以此認為系爭3戶房屋是做為公共
20 設施使用，因為據原告所述，住戶可以使用俱樂部之設施，
21 是基興公司同意給予住戶俱樂部會員卡，住戶方得透過會員
22 卡使用俱樂部之設施，故住戶得否使用俱樂部設施，與系爭
23 社區對於共用部分之管理無關，則無論系爭3戶房屋是否經
24 營俱樂部，均與系爭3戶房屋繳納管理費之義務無關聯性，
25 原告不得以從前未向系爭3戶房屋收取管理費之緣由及系爭3
26 戶房屋目前未經營俱樂部供住戶使用，而認被告有繳納系爭
27 3戶房屋管理費之義務。況依本院113年4月9日基院雅112司
28 執勤字第16515號公告「使用情形」欄位所載：「…2、190
29 8、2421及2422建號建物，原係規劃做俱樂部使用，住戶除
30 管理費外，尚須另再繳交會員費方可使用俱樂部之設施，惟
31 債務人向住戶收取會費用無力經營，現無法使用」，足證住

01 戶使用俱樂部設施尚需另行付費，非如原告所稱做為公共設
02 施使用，且本院民事執行處前往履勘時，該俱樂部已處於無
03 法使用之狀態，原告卻仍稱系爭3戶房屋係供俱樂部營運使
04 用，故未向基興公司收取管理費，顯見原告所述並非事實。
05 4.原告系爭會議關於繳納管理費之決議迄今達23年，均未向系
06 爭3戶房屋之前區分所有權人即基興公司收取管理費，被告
07 於113年8月27日完成系爭3戶房屋所有權登記後，原告才開
08 始主張要收取系爭3戶房屋之管理費，足見原告並非依據社
09 區規約收取管理費，而係以管委會成員之好惡為依據，決定
10 是否向住戶收取管理費，原告並任意給予基興公司負責人之
11 家人或親屬較優惠之管理費，此種收取管理費之方式損害全
12 體住戶權益，導致系爭社區公共基金長年短缺，無力修繕損
13 壞之公共設施，影響系爭社區之居住環境。

14 (二)倘認被告有繳納系爭3戶房屋管理費之義務，被告主張以原
15 告無權占有系爭30、32號房屋相當於租金之不當得利51,512
16 元、系爭30、32號房屋9月份之管理費9,658元，及清運原告
17 遺留於系爭30、32號房屋內物品之費用210,000元，共計27
18 1,170元，抵銷被告積欠之管理費：

19 1.被告拍定系爭30、32號房屋後，原告仍以桌、椅、沙發、運
20 動器材及雜物等物品占用系爭30、32號房屋，被告以存證信
21 函請求原告返還系爭30、32號房屋，原告於系爭回函表示：
22 「一、喜凱亞渡假村公寓大管理委員會對該公司法拍所得
23 (即新北市○里區○○○路00號、32號1樓)目前已無作為
24 交誼廳及健身房使用。二、目前現場遺留之桌、椅、沙發、
25 運動器材、雜物皆非社區財產，本會在此聲明拋棄所有權請
26 該公司自行處置」，依上開函文內容可知原告此前係占用系
27 爭30、32號房屋做為交誼廳及健身房使用，且因原告係陳明
28 「拋棄」系爭30、32號房屋內物品之所有權，足徵原告為系
29 爭30、32號房屋內物品之所有權人。再者，依113年4月9日
30 基院雅112司執勤字第16515號公告明載：「1.民國112年7月
31 17日、及同年月18日會同喜凱亞管委會總幹事履勘，據總幹

01 事稱社區出入皆有管制，標的之使用情形如下：… (5) 232
02 2與2372建號（即門牌號碼新北市○里區○○○路00號、32
03 號）打通使用，係管委會向債務人基興建設公司無償借用，
04 做為社區交誼廳及健身房使用（目前暫放物品有健身器材
05 等，無供交誼廳使用），有水電，部分木頭的地板凸起或凹
06 陷，大門鐵門已損壞，已拆除放置一旁，拍定後不點交」等
07 語，亦可證明原告有向基興公司無償借用系爭30、32號房
08 屋。是以，原告於113年9月1日至同年9月30日間，將其所有
09 物品留置於系爭30、32號房屋內，以此方式無權占用系爭3
10 0、32號房屋，係無法律上原因受有利益，自應給付被告相
11 當於租金之不當得利。依內政部實價登錄網站之登載，系爭
12 社區出租行情為每坪300元至500元，系爭30號房屋面積為6
13 8.47坪、32號房屋面積為60.31坪，共計128.78坪，以每坪4
14 00元計算系爭社區每月租金，原告應給付相當於租金之不當
15 得利51,512元【計算式：(68.47坪+60.31坪)×400元=5
16 1,512元】。

17 2.原告於113年9月份無權占用系爭30、32號房屋期間，應由原
18 告給付系爭30、32號房屋之管理費，其中30號房屋之管理費
19 為5,135元、32號房屋之管理費為4,523元，共計9,658元，
20 被告前已繳納此管理費，是原告應返還被告管理費9,658
21 元。

22 3.原告無權占用系爭30、32號房屋，依法應將系爭30、32號房
23 屋回復原狀，然系爭30、32號房屋內尚有大量積水、垃圾、
24 內部裝潢等，被告只能另行雇員清理系爭30、32號房屋，共
25 花費210,000元。原告雖否認其為系爭30、32號房屋內之物
26 品之所有權人，然倘原告並非系爭30、32號房屋內之物品之
27 所有權人，原告為何要以系爭回函聲明「拋棄所有權」？況
28 原告確實有向基興公司無償借用系爭30、32號房屋，基興公
29 司並未使用系爭30、32號房屋，屋內物品自應為借用人即原
30 告所有，則清運系爭30、32號房屋內之物品即為原告之事
31 務，被告依民法第176條第1項規定，自得請求原告返還被告

01 為其無因管理所支出之清運費用210,000元。

02 (三)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

03 三、本院之判斷

04 (一)原告主張被告為系爭3戶房屋之區分所有權人，而系爭3戶房
05 屋，如依系爭社區規約每坪管理費75元計算113年9月至同年
06 12月之管理費合計應為331,707元，業據提出新北市三重地
07 政事務所建物所有權狀等件為證，且為被告所不爭執，堪信
08 屬實。惟原告主張被告應給付系爭3戶房屋113年9月至同年1
09 2月之管理費331,707元乙情，被告否認之，並以前詞置辯。

10 經查：

11 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
12 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
13 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
14 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
15 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
16 者，從其規定。區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
17 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
18 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
19 法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第
20 10條第2項前段及第3項、第21條分別定有明文。次按為充裕
21 共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所
22 有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公
23 共基金。(二)管理費。管理費之收取費額應由各區分所有權
24 人依照第一次區分所有權人會議之所通過之決議分擔之，但
25 第一次區分所有權人會議召開前買賣契約或分管契約有規定
26 者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有
27 部分比例分擔之。各項管理費用（含公共基金）以區分所有
28 權人為分擔收費之對象，如有出租、轉讓與借用者，應依其
29 租、合約規定，由指定負責者繳費，如未明定繳費者則仍以
30 原區分所有權人為收費對象，為系爭社區規約第11條第1項
31 至第3項所明定。依此，系爭社區規約既經系爭社區區分所

01 有權人會議決議通過，在區分所有權人會議未決議停止收繳
02 管理費之前，包括被告在內之全體區分所有權人，自應受上
03 開規定之拘束，被告既為系爭3戶之區分所有權人，自負有
04 繳納管理費之義務。

05 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條定有明文。被告固抗辯系爭會議已決議
07 系爭3戶房屋無繳納管理費義務，前區分所有權人基興公司
08 從未繳納過系爭3戶管理費，故被告亦不用繳納管理費云
09 云，此為有利於被告之事實，應由被告負舉證責任。查依系
10 爭會議記錄所載：「伍、管理費收費費額審議案：第一案、
11 對社區住戶管理費收費標準，維持現行每坪收費75元。討
12 論：經住戶要求請總幹事說明社區整體管理費用收支狀況
13 後，由總幹事建議先維持原每坪收費75元〈此乃依據508戶
14 皆按規定繳費之情況下所定之收費標準〉，如施行後有不合
15 宜處，日後修訂住戶規約時，再授權管理委員會依社區實際
16 收支，於10%限額內做調整修正，以維持社區收支平衡為
17 主。決議：現場出席人員無異議通過」，可知系爭會議僅決
18 議508戶之收費標準為每坪75元，並「未做成系爭3戶房屋之
19 收費標準」，與系爭會議決議「系爭3戶房屋免繳納管理
20 費」，兩者截然不同，況繳納管理費為公寓大廈管理條例及
21 系爭社區規約所明定之區分所有權人義務，倘系爭社區欲免
22 除系爭3戶房屋之區分所有權人繳納管理費之義務，應於決
23 議或規約中明定系爭3戶房屋可免除繳納管理費，遍觀系爭
24 會議決議之文義，無從推知區分所有權人有免除系爭3戶房
25 屋繳納管理費義務之意思，即便系爭會議記載應出席戶數為
26 「508戶」，會議記錄記載「依據508戶皆按規定繳費之情況
27 下所定之收費標準」，亦無從以此推認系爭3戶房屋之區分
28 所有權人有不用繳納管理費之權利。被告以系爭會議為據，
29 抗辯依系爭會議內容及應到人數可以證明系爭3戶房屋無繳
30 納管理費之義務，要屬無據，不足為採。

31 3.被告復以前區分所有權人基興公司不用繳納系爭3戶房屋之

01 管理費，可證系爭會議已將系爭3戶房屋自收取管理費之對
02 象中排除云云。按觀本院113年4月9日基院雅112司執勤字第
03 16515號公告「使用情形」欄位所載：「…2、1908、2421及
04 2422建號建物（即系爭3戶房屋），原係規劃做俱樂部使
05 用，住戶除管理費外，尚須另再繳交會員費方可使用俱樂部
06 之設施，惟債務人向住戶收取會費用無力經營，現無法使
07 用。各建物拍定後關於上開俱樂部之使用，拍定人需自行解
08 決相關法律問題，請應買人注意。」可知原告主張未向基興
09 公司收取管理費係因系爭3戶房屋有經營俱樂部之特殊用
10 途，且住戶於交屋時均取得該俱樂部之會員卡而得使用部分
11 免付費設施，並提出房屋預定買賣契約書附件之海岸休閒世
12 界俱樂部認證書為證，應可採信，是以原告未向基興公司收
13 取系爭3戶房屋於供俱樂部使用期間之管理費，乃係原告對
14 於「基興公司」將系爭3戶房屋供作「俱樂部」讓住戶得以
15 使用之前提下，始未收取管理費，並非決議系爭3戶房屋之
16 區分所有權人（不論何人、不論是否提供住戶使用、不論用
17 途）不用繳納管理費，是原告未向前區分所有權人基興公司
18 收取系爭3戶房屋之管理費，仍無足證明系爭會議決議之真
19 意為「免除系爭3戶房屋之區分所有權人繳納管理費義
20 務」。被告猶執前詞抗辯，不足為採。

21 4.從而，被告上揭抗辯，不足為採。原告主張被告應繳納系爭
22 3戶房屋自113年9月至同年12月之管理費331,707元，為有理由，
23 應予准許。

24 (二)被告主張抵銷部分：

25 1.被告以於113年9月間，原告將其所有桌、椅、沙發、運動器
26 材及雜物等物品堆置於被告所有系爭30、32號房屋內，占用
27 系爭30、32號房屋為由，主張原告無權占有系爭30、32號房
28 屋，原告受有相當於租金之不當得利51,512元，原告並應返
29 還被告繳納之系爭30、32號房屋9月份之管理費9,658元，及
30 為原告清運遺留於系爭30、32號房屋內物品之費用210,000
31 元，以上金額共計271,170元，抵銷被告積欠之管理費云

01 云。然原告否認其為系爭30、32號房屋內物品之所有權人，
02 亦無占有使用系爭30、32號房屋，是被告就此有利於己之事
03 實，應負舉證責任。經查，依系爭回函內容所載：「一、喜
04 凱亞渡假村公寓大管理委員會對該公司法拍所得（即新北市
05 ○里區○○○路00號、32號1樓）目前已無作為交誼廳及健
06 身房使用，請查照！二、目前現場遺留之桌、椅、沙發、運
07 動器材、雜物皆非社區財產，本會在此聲明拋棄所有權請該
08 公司自行處置」，可知原告已聲明系爭30、32號房屋內之物
09 品並非社區財產，自無從僅以原告於函文中表明「拋棄所有
10 權」之不諳法律用語所為之陳述，斷章取義推認原告於系爭
11 回函中「承認」系爭30、32號房屋內之物品為其所有。被告
12 另以本院113年4月9日基院雅112司執勤字第16515號公告所
13 載，原告曾向基興公司借用系爭30、32號房屋，主張系爭3
14 0、32號房屋內遺留之物品為原告所有、原告以此方次占有
15 使用系爭30、32號房屋云云，然觀該公告內容為：「1.民國
16 112年7月17日、及同年月18日會同喜凱亞管委會總幹事履
17 勘，據總幹事稱社區出入皆有管制，標的之使用情形如下：
18 …（5）2322與2372建號（即門牌號碼新北市○里區○○○
19 路00號、32號）打通使用，係管委會向債務人基興建設公司
20 無償借用，做為社區交誼廳及健身房使用（目前暫放物品有
21 健身器材等，無供交誼廳使用），有水電，部分木頭的地板
22 凸起或凹陷，大門鐵門已損壞，已拆除放置一旁，拍定後不
23 點交」，可知上揭公告僅能證明拍賣公告週知系爭30、32號
24 房屋之使用情形、屋內有遺留健身器材等，無從以拍賣公告
25 推認屋內物品為原告所有。被告主張堆置於系爭30、32號房
26 屋之物品為原告所有，原告以此方式占用系爭30、32號屋，
27 要乏憑據。是被告未證明系爭30、32號房屋之物品為原告所
28 有、原告於被告拍定後仍有占用系爭30、32號房屋之事實，
29 則被告請求以相當於租金之不當得利、管理費及處理原告事
30 務所花費之物品清運費等合計271,170元抵銷管理費，為無
31 理由，不應准許。

01 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
06 但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、
07 第233條第1項分別定有明文。查原告主張依系爭社區規約第
08 11條第5項規定，住戶未按期繳納管理費之遲延利息為年息1
09 0%，被告未予爭執，是原告請求被告自起訴狀繕本送達翌
10 日即自114年6月17日起至清償日止，按年息10%計付遲延利
11 息，核屬有據，應予准許。

12 四、綜上所述，原告依系爭社區規約及公寓大廈管理條例之法律
13 關係，請求被告給付管理費331,707元，及自起訴狀繕本送
14 達被告翌日即114年6月17日起至清償日止，按年息10%計算
15 之利息，為有理由，應予准許。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所用證據暨調
17 查證據之聲請，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，
18 爰不逐一論列，附此敘明。

19 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
20 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並酌情權宣告被告
21 供擔保得免為假執行。

22 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

24 民事第二庭 法官 黃梅淑

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

29 書記官 謝佩芸