

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1204號

原告 幸福藝術家管理委員會

即反訴被告

法定代理人 李宗展

訴訟代理人 林永頌律師

沈巧元律師

被告 星春企業股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 鄭王素琴

訴訟代理人 王子文律師

郭逸婷律師

黃靖雯律師

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣21萬9765元，及自民國113年2月22日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、反訴原告之訴駁回。

四、本訴訴訟費用由被告負擔15/100，餘由原告負擔。反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

五、本判決第一項得假執行。倘被告以新臺幣21萬9765元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告（即反訴被告，下稱原告）主張：

（一）本訴部分：

（1）被告為原告管理幸福藝術家社區（下稱系爭社區）其中坐落新北市○○區○○段0000○號門牌號碼新北市○○區○○段000號13樓建物（下稱系爭建物；登記日期民國84年

01 6月12日)所有權人。系爭建物主建物面積74.64平方公  
02 尺、陽台11.12平方公尺、露台314.64平方公尺；共用部  
03 分(同段3070建號，面積8160.06平方公尺，應有部分27/  
04 10000，折計面積22.03平方公尺)。即系爭建物登記總面  
05 積(含露台)共422.43平方公尺(127.79坪)。依系爭社  
06 區至111年12月31日止，管理費之計算方式均是依收支辦  
07 法(下稱原證5辦法)第肆條所載：即管理費以坪為計算  
08 單位(取自小數點第2位)，其面積以房屋產權登記之總  
09 面積，包括共同使用部分面積為依據。管理費之收繳，一  
10 般住戶以每月每坪新臺幣(下同)50元計。即依原證5辦  
11 法規定，系爭建物於111年12月31日以前，每月應繳管理  
12 費計6390元(127.79×50=6390)。詎自84年6月12日起至  
13 111年12月31日止(共27年6個月又19日)，被告就系爭建  
14 物管理費每月實繳納金額僅1905元(每月短付4485元)，  
15 累計積欠管理費148萬2891元。經原告查覺後，被告即主  
16 動告知願依實際坪數繳納管理費，故自112年1月起，系爭  
17 建物乃依127.79坪計收管理費。關於系爭建物於111年12  
18 月31日前短付管理費，於112年6月5日以存證信函催告被  
19 告給付未果，復於112年12月12日再為催繳，仍未獲被告  
20 置理。爰依原證5辦法請求被告給付前述短付管理費148萬  
21 2891元，並依系爭社區規約第10條第5項規定請求按年息1  
22 0%計付約定遲延利息。

23 (2)系爭社區規約並未規定管理費應於何時收取，僅授權原告  
24 可就收取方式制定相關辦法，原證5辦法雖規定每月為一  
25 期，但只是為計收方便，社區運作常有季繳、年繳或多年  
26 繳，故本件不受5年短期時效限制。況本件並非原告怠於  
27 行使權利，系爭建物111年12月31日以前管理費之誤算，  
28 乃肇於被告為地主，與商合建系爭社區，雖由建商擔任起  
29 造人，但實際為被告與建商共同起造。建商提供予原告系  
30 爭建物之坪數與實際登記坪數不符，原告長年來依建商提  
31 供資料因而短收系爭建物管理費。被告10數年來皆知悉此

01 情卻從未澄清，以圖私利，可見原告短收管理費，係因被  
02 告刻意隱瞞，非可歸責原告，原告亦無拋棄之意。另關於  
03 附圖黃色、綠色、深藍色部分所示被告所有露台（下稱系  
04 爭露台）上之給水等管線、排風機、水泥出風口等均是建  
05 商設置，建商依公寓大廈管理條例第57條規定將前開公共  
06 設施點交予原告後，原告並未再增設任何設施。系爭社區  
07 既由被告與建商合建，足認被告對此設計知悉並同意，或  
08 至少已默示同意將其專有露台之一部提供系爭社區做為前  
09 述公共使用。即系爭社區由被告擔任起造人者共16戶，且  
10 多有對外銷售，可見被告確實為建商及出賣人。由建商為  
11 出售系爭社區之建物及坐落土地與買受人簽訂預定買賣契  
12 約第14條第2項約定：有關變壓器、電話設備、供水設  
13 備、受電室、機械室、水箱、瓦斯管、自來水管、消防、  
14 電桿、排水位置或其他公共設施之增設，均依照有關機關  
15 配合乙方（即賣方、建商）設計指定位置施工，甲方（即  
16 買方）無條件同意設置，甲方並不得請求任何補償。系爭  
17 露台於附圖所示黃色、綠色、深藍色部分所設置給水管、  
18 排風機、水泥出風口，既屬前述預定買賣契約第14條第2  
19 項指完工、交屋時已設置完畢之公共設施，依約被告即不  
20 得要求任何補償。退步言之，即令系爭社區所有公共設  
21 施，無權占用系爭露台，面積僅22平方公尺，經濟價值亦  
22 低，原告認此部分至多僅能以申報地價總額3%計算相當於  
23 租金之利得，另亦有5年短期時效之適用。

24 (3)併為聲明：被告應給付原告148萬2891元，及自支付命令  
25 送達翌日（即113年2月22日）起至清償日止，按年息10%計  
26 算之利息。

27 (二)反訴部分：

28 (1)系爭露台僅如附圖所示黃色、綠色及深藍色（共22平方公  
29 尺）部分係供系爭社區公共使用（包含設置給水、排風  
30 機、水泥出風口），其餘部分並非遭公共使用。關於個別  
31 住戶於系爭露台上曬衣、設置加壓馬達、甚至運動等

01 使用行為，與公共使用無涉，純係住戶個人行為，不能逕  
02 令原告負責。反訴原告（即被告，下稱被告）如欲主張受  
03 有損害，應向實際行為人請求。併如前述，原告乃有權占  
04 用附圖所示黃色、綠色及深藍色（共22平方公尺）部分設  
05 置給水、排風機、水泥出風口，故被告無由向原告請求相  
06 當於租金之利得。併倘前述公共設施不當占用系爭露台，  
07 肇於此情況為被告造成，應有類推適用民法第425條之1規  
08 定空間，被告至多僅能向原告請求租金，不得訴請拆除，  
09 否則即有權利濫用。

10 (2)另關於被告援引原告曾決議讓住戶使用地下2樓空調室做  
11 為營業使用，並收取每坪450元使用費等情，做為本件相  
12 當於租金利得計算基準一事，並不合理。因前述將地下2  
13 樓調室為特定住戶利益而排他約定專用，與本件建商自始  
14 將排風機等公共設施設置於系爭露台，二者情形並不相  
15 同，自不得比附援引。

16 (3)併為答辯聲明：反訴駁回。

## 17 二、被告主張：

### 18 (一)本訴部分：

19 (1)依原證5辦法第肆條規定，系爭社區管理費係按月以坪為  
20 計價單位收受，自屬民法第126條定期給付範疇，其請求  
21 權時效為5年。是無論本件原告實體主張是否有理由，原  
22 告既於113年1月3日始聲請對被告聲請核發支付命令，則1  
23 07年12月以前之管理費，均已罹消滅時效。被告歷年均按  
24 原告開立繳款單據繳交管理費（111年12月31日以前系爭  
25 建物以38.1坪，每坪50元，每月為1905元計收；112年1月  
26 以後系爭建物以127.78坪，每坪60元，每月7667元），並  
27 無原告所稱積欠事宜，原告所稱短付部分，應認其已拋棄  
28 權利。至原告主張其係因建商提供資料錯誤，故111年12  
29 月31日以前誤算系爭建物管理費一節，被告否認之。實則  
30 建商於85年6月5日將公設點交給原告時，確認書（下稱被  
31 證14確認書）係載每戶繳交2萬元管理費，原告當時主任

01 管理委員則為何清長，可見後續管理費之收取是原告自行  
02 核算，與建商無關，併建物坪數可透過謄本確認，第二類  
03 謄本係任何人均可調閱，故原告主張其係遭提供錯誤資料  
04 而誤認，與客觀情理不符。即原告縱其基於錯誤而誤算管  
05 理費，該錯誤既與被告無涉，撤銷權亦有1年限制，則通  
06 知單以外金額，原告不能事後反悔另為主張。

07 (2)實則，系爭露台雖登記為系爭建物專有，但因系爭建物位  
08 於系爭社區最高層，且系爭社區區分所有權人共有頂樓平  
09 台面積僅85平方公尺，系爭露台面積則達314.64平方公  
10 尺，系爭露台與樓梯間處係設置活動門，自系爭社區84年  
11 間興建完成住戶入住後，系爭社區住戶常將系爭露台做為  
12 頂樓平台使用，除於如附圖所示黃色部分（面積各16平方  
13 公尺）設置給水等管線及加壓馬達部分、附圖所示深藍部  
14 分（面積3平方公尺）設置排風機、綠色部分（面積3平方  
15 公尺）設置水泥出風口外，並時常使用系爭露台曬棉被、  
16 床單、衣物，及於系爭露台上運動。即系爭露台大部分面  
17 積乃供系爭社區共同使用，原告並未支付被告任何費用，  
18 嗣以系爭露台登記為被告專有為由，欲向被告收取管理  
19 費，已有事理不符情況。申言之，原證5辦法第肆條雖規  
20 定「管理費以坪為計算單位（取自小數點第2位），其面  
21 積以房屋產權登記之總面積，包括共同使用部分面積為依  
22 據。」但並未明確劃分那些產權登記面積（例如登記為專  
23 有，但實際遭原告利用範圍）。此亦111年12月31日以  
24 前，原告僅按38.1坪向被告計收系爭建物管理費可明。

25 (2)退步言之，倘認原告主張被告積欠管理費一事成立，肇於  
26 系爭露台扣除紅色、淺藍色部分（面積共136平方公尺； $1$   
27  $23+13=136$ ）及系爭建物另側露台（面積17.15平方公  
28 尺； $3.925\times 4.37=17.15$ ；位置詳本院卷第59頁）乃原告  
29 未經被告同意，無法律上原因由原告占有使用（面積計16  
30 1.49平方公尺； $314.00-000-00.15=161.49$ ，即48.85  
31 坪）。則比照系爭社區地下2樓空調室提供予特定住戶使

01 用，每坪收取450元並隨消費者物價房租指數調整計算使  
02 用費之計算標準，自104年1月1日起至113年6月30日止，  
03 被告依不當得利法律關係得向原告請求給付256萬9104元  
04 （計算方式及明細詳附表1所示），被告亦得依民法第334  
05 條第1項、第337條規定主張抵銷。即經被告行使抵銷權  
06 後，原告已無餘額可對被告請求管理費。再退步言，倘認  
07 原告無權占用系爭露台面積僅22平方公尺（即附圖所示黃  
08 色、深藍色、綠色部分； $16+3+3=22$ ，即6.655坪）則被  
09 告本於不當利法律關係得向原告請求相當於租金利得亦達  
10 34萬9998元（計算方式及明細詳附表2所示），該部分金  
11 額經抵銷後，原告亦無從對被告為給付管理費之請求。

12 (3)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保，  
13 請免為假執行。

14 (二)反訴部分：

15 (1)系爭露台承前述遭原告無權占用，受有相當於租金之利  
16 得，並致被告受有相當於租金之害。以遭占用面積為161.  
17 49平方公尺（即48.85坪），依前述每坪450元，並隨消費  
18 者物價房租指數調整計算相當於租金利得（明細詳附表  
19 1），爰本於民法第179條不當得利法律關係請求原告給付自  
20 113年7月12日回溯5年相當於租金不當得利金額計138萬20  
21 49元；及自113年7月12日起至將系爭露台如附圖所示紅色  
22 及淺藍色以外部分返還被告之日止，按月給付被告2萬580  
23 2元。

24 (2)系爭社區規約中查無系爭露台之一部有約定共用之規定，  
25 被告也未曾同意約定共用，且規約第14條第1項本文中亦  
26 訂有專有部分約定共用應給付償金，故系爭社區對於專用  
27 部分約定共用本即有應支付償金給該專有部分所有權人之  
28 規定，故無從推知被告有默示同意原告使用系爭露台如附  
29 圖所示黃色、綠色、深藍色部分。另系爭建物乃登記為商  
30 業用，故無土地法第97條適用餘地，原告也非經濟上弱  
31 者，且系爭露台位於商業繁華地段，交通極為便利，馬路

01 對面就是徐匯廣場、徐匯中學捷運站2號出口，附近有萊  
02 爾富便利商店、屈臣氏等店家，則被告援引系爭社區地2  
03 樓共用部分提供給特定住戶之標準計算相當於租金之利  
04 得，應屬有據。□

05 (3)併為聲明：

06 ①原告應給付被告138萬2049元，及自113年7月12日起至  
07 清償日止，按年息5%計算之利息。

08 ②原告應自113年7月12日起至將系爭露台如附圖所示紅色  
09 及淺藍色以外部分返還被告之日止，按月給付被告2萬5  
10 802元。

11 ③聲明第1項如受有利判決，被告願供擔保請准宣告假執  
12 行。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)被告為系爭社區區分所有權人；被告所有系爭建物（登記日  
15 期84年6月12日）之主建物面積74.64平方公尺、陽台11.12  
16 平方公尺、露台314.64平方公尺；共用部分（同段3070建  
17 號，面積8160.06平方公尺，應有部分27/10000，折計面積2  
18 2.03平方公尺）。即系爭建物登記總面積（含露台）共422.  
19 43平方公尺（127.79坪）等情，並有系爭建物登記謄本附卷  
20 可佐。

21 (二)系爭社區規約內容如被證1所載。其中第10條第3項規定「各  
22 項用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。」、第5項  
23 規定「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，  
24 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  
25 利息，以未繳金額之年息10%計算。」

26 (三)自84年6月12日起至112年12月31日止，系爭建物應繳管理費  
27 應依原證5（同被證2）辦法第肆條規定計收。即管理費以  
28 「坪」為計算單位（取自小數點第2位），其面積以房屋產  
29 權登記之總面積，包括共同使用部分面積為依據。管理費之  
30 收繳，一般住戶以每月每坪50元計。

31 (四)自84年6月12日起至111年12月31日止，原告乃以每月1905元

01 (即38.1坪x50元) 通知被告繳納系爭建物管理費(繳納期  
02 限為當月25日);自112年1月起,原告則以每月7667元(即  
03 127.79坪x60元)通知被告繳納系爭建物管理費(繳納期限  
04 仍為當月25日),均已經被告依通知內容繳付等情,並有繳  
05 費通知(詳被證10)附卷可憑。

06 (五)原告於112年6月5日以存證信函催告被告給付自84年6月12日  
07 起至111年12月31日止,每月短付管理費4485元(0000-000  
08 0;合計共148萬2891元),未獲被告給付。復於112年12月1  
09 2日再寄發通知單催繳前述148萬2891元,被告於同年月18日  
10 收受後,仍未於當月25日前繳納。原告隨於113年1月3日向  
11 法院聲請對被告核發支付命令等情,並有存證信函、繳費通  
12 知單、回執、支付命令聲請狀(詳促字卷第7頁、第11至19  
13 頁)在卷可佐。

14 (六)附圖所示黃色部分(面積16平方公尺)、綠色部分(面積3  
15 平方公尺)、深藍色部分(面積3平方公尺),合計共22平  
16 方公尺乃由系爭社區住戶設置給水管線、水泥出風口、排風  
17 機等共用設施使用。前開設施均於系爭社區建築完成後,交  
18 屋前即設置完畢等情。

#### 19 四、本訴部分：

20 (一)按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一  
21 年之定期給付債權,其各期給付請求權,因五年間不行使而  
22 消滅,民法第126條定有明文。次按消滅時效,自請求權可  
23 行使時起算;消滅時效,因左列事由而中斷:(1)請求。(2)承  
24 認。(3)起訴。左列事項,與起訴有同一效力:(1)依督促程  
25 序,聲請發支付命令。…時效因請求而中斷者,若於請求後  
26 六個月內不起訴,視為不中斷,同法第128條前段、第129  
27 條、第130條亦分別定有明文。查系爭社區之管理費乃按月  
28 於當月25日前給付一節,有原證5辦法、繳款通知單及明細  
29 (詳被證10、被證13、原證8)附卷可佐,可認屬實,性質  
30 上自屬不及1年之定期給付債權,而有民法第126條5年短期  
31 時效之適用,先此敘明。承前,原告於112年6月5日以存證

01 信函催告被告給付自84年6月12日起至111年12月31日止，每  
02 月短付管理費4485元（合計共148萬2891元），然既未於請  
03 求後6個月內起訴，依民法第130條規定，視為不中斷。又原  
04 告既於112年12月12日再寄發通知單催繳前述148萬2891元，  
05 被告於同年月18日收受後，仍未於當月25日前繳納。原告隨  
06 於113年1月3日（請求後6個月內）向法院聲請對被告核發支  
07 付命令，依民法第129條、第130條規定，被告抗辯：其縱有  
08 短付系爭建物管理費，關於107年11月25日已屆期之管理費  
09 債權，均因罹於5年消滅時效，被告得拒給付等語，應為可  
10 採。基此，原告請求被告給付84年6月12日起至107年11月30  
11 日止系爭建物短付管理費，為無理由，應予駁回。

12 (二)至原告主張：其係因建商提供資料錯誤，故111年12月31日  
13 以前誤算系爭建物管理費一節，為被告所否認，應由原告負  
14 舉證之責。惟觀諸原告提出系爭社區銷售總表（詳原證11）  
15 其上既就系爭建物之主建物面積、陽台面積及露台面積均記  
16 載明確（詳本院卷第293頁），本無原告所指建商提供資料  
17 不實之情。再觀諸被告提出被證14確認書，既載建商於85年  
18 6月5日將公設點交給原告時，每戶繳交2萬元管理費，原告  
19 當時主任管理委員則為何清長，益見後續管理費之收取是原  
20 告自行核算，與建商無關；而何清長與被告間，亦無特別關  
21 係。況建物坪數可透過謄本確認，第二類謄本係任何人均可  
22 調閱，確認應收管理費數額，屬原告權掌，縱建商提供資料  
23 有誤，亦難執為原告可怠於使職務合理脫免應受時效規定拘  
24 束之由。即原告主張：其於111年12月31日前係因非可歸責  
25 原告，但可歸責被告之事由，致短收系爭建物管理費一節，  
26 並無可採，附此敘明。

27 (三)再觀諸原證5辦法第肆條既規定：管理費以「坪」為計算單  
28 位（取自小數點第2位），其面積以房屋產權登記之總面  
29 積，包括共同使用部分面積為依據。管理費之收繳，一般住  
30 戶以每月每坪50元計。所謂「房屋產權登記之總面積」文義  
31 上復無不明確，則被告單執原告於111年12月31日前係按38.

01 1坪核發繳費通知單向被告計收系爭建物管理費為由，抗  
02 辯：原證5辦法第肆條所指「房屋產權登記之總面積」尚應  
03 扣除系爭露台供公用面積云云，自無可採。即原告主張：系  
04 爭建物自107年12月25日（即107年12月份管理費）起至111  
05 年12月25日止（即107年12月份起至111年12月份止，共49  
06 期）管理費，依原證5辦法第肆條規定應按系爭建物登記總  
07 面積（含露台及共同部分）127.79坪（即422.43平方公  
08 尺），每坪50元計收管理費（即每月6390元）等語，應屬有  
09 據。

10 (四)按默示之同意，必依表意人之舉動，或其他情事足以間接推  
11 知其有同意之意思者，始得認之，若單純之沈默，則除有特  
12 別之情事足認為同意外，不得認係默示之同意（最高法院90  
13 年度台上字第902號裁判意旨參照）。次按所謂一部請求，  
14 係指以在數量上為可分之金錢或其他代替物為給付目的之特  
15 定債權，債權人任意將其分割而就其中之一部分為請求，但  
16 就其餘部分不放棄其權利者而言。就實體法而言，債權人本  
17 得自由行使一部債權（最高法院91年度台上字第629號裁判  
18 意旨參照）。關於原告於111年12月31日以前，係按月以190  
19 5元寄送繳費單通知被告繳費一事，肇於管理費屬可分之金  
20 錢之債，原告本得任意就一部為請求。被告既未舉證證明原  
21 告有何積極舉措足認其已就逾繳費單所載管理費債權為拋棄  
22 意思表示，被告抗辯：本件原告應已拋棄短付管理費債權云  
23 云，自無可採。又原告雖或基於錯誤資訊，長期短收誤計系  
24 爭建物管理費，然如前述，既未明示或默示對被告為拋棄意  
25 思表示，原告長期短收行為自僅屬債權怠於行使，難謂有對  
26 被告為錯誤（拋棄）意思表示，故無適用民法第90條餘地。

27 (五)基上，原告本於原證5辦法第肆條、系爭社區規約第10條第5  
28 項規定請求被告給付短付管理費21萬9765元（〈0000-000  
29 0〉×49=219765）及自即113年2月22日起至清償日止，按年  
30 息10%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請

01 求，則無理由，應予駁回。

02 五、抵銷及反訴部分：

03 (一)兩造對於：系爭露台如附圖所示黃色部分（面積16平方公  
04 尺；排水等管線設施）、綠色部分（面積3平方公尺；水泥  
05 出風口）、深藍色部分（3平方公尺；排風機）乃由原告占  
06 有，供系爭區分所有建物公共設施使用；前開公共設施均由  
07 建商依建築及使用執等設置，再點交予原告一節，未有爭執  
08 可信屬實。至被告主張：系爭露台上設置加壓馬達及如附圖  
09 所示白色部分，亦係原告占有使用一節，則為原告所否認，  
10 應由被告就原告占用之事實負舉證之責。關此部分，固據被  
11 告提出照片為佐（詳被證7、8）。然前述照片，僅能認個別  
12 住戶有於系爭露台設置加壓馬達及曬衣、晾鞋等，並不能證  
13 明為原告為系爭社區公共事務管理而為。此外，被告就前開  
14 利己主張，未再提出其餘證據以供本院審酌，被告前開抗  
15 辯，自無可採。即本件原告占用範圍僅如附圖所示黃色、綠  
16 色、深藍色部分，面積共22平方公尺。被告逾此部分之主  
17 張，難認屬實。

18 (二)按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施  
19 行，該條例施行之前，系爭大樓建商與各承購戶，就屬地下  
20 室作為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有分管之約定，  
21 此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有  
22 物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可  
23 得知之情形，仍應受分管契約之約束。該分管契約既未經全  
24 體共有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分  
25 所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99年度台  
26 上字第1191號裁判意旨參照）。

27 (1)原告主張：系爭社區乃由建商與被告共同擔任起造人建造  
28 （於84年3月15日建築完成），其中由被告擔任者共16  
29 戶，且多有對外銷售，可見被告確實為起造人，並有擔任  
30 其起造建物之出賣人一節，業據提出與其所述相符系爭建  
31 物登記謄本、系爭社區銷售總表（詳原證11）為佐，可信

屬實。

- (2)又系爭社區於建築完成前，由建商（起造人）為出售系爭社區之建物及坐落土地與買受人簽訂定型化預定買賣契約第14條第2項約定：有關變壓器、電話設備、供水設備、受電室、機械室、水箱、瓦斯管、自來水管、消防、電桿、排水位置或其他公共設施之增設，均依照有關機關配合乙方（即賣方、建商）設計指定位置施工，甲方（即買方）無條件同意設置，甲方並不得請求任何補償等情，有原告提出82年2月27日簽署預定買賣契約書（詳原證12）在卷可憑。經本院調查結果，認前述定型化預定買賣契約書既屬公寓大廈管理條例施行之前，系爭社區建商與各承購戶簽署之契約，其中第14條第2項關於公共設施之設置位置之約定，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該約定存在，或有可得知之情形，仍應受條約定之拘束，且不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。申言之，就起造人依照建築執照、使用執照等設計指定關於變壓器、電話設備、供水設備、受電室、機械室、水箱、瓦斯管、自來水管、消防、電桿、排水位置或其他公共設施之設置位置（因所締結者為預定買賣契約，締結時尚未興建，故該條用語約定為「增設」），買方（當然包含基於合建提供土地與建商互易建物之地主）無條件同意設置，建物所有權人並不得請求任何補償。本件被告既為起造人，且有將其分得建物出售他人（即擔任出賣人），理知悉前開約款，故受其拘束。承前，系爭露台於附圖所示黃色、綠色、深藍色部分所設置給水管、排風機、水泥出風口，既屬前述預定買賣契約第14條第2項指完工、交屋時已設置完畢之公共設施，依約被告即不得要求任何補償，且不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。
- (三)基上，被告以原告無權占用系爭露台，受有相當於租金之利得，致被告受有相當於租金之損害為由，依民法第179條規

01 定請求原告給付相當於租金之利得，及就前述債權與本訴債  
02 務為抵銷意思表示，均無理由，應予駁回。

03 六、綜上所述，原告本於原證5辦法第肆條、系爭社區規約第10  
04 條第5項規定提起本訴，請求被告給付短付管理費21萬9765  
05 元及自即113年2月22日起至清償日止，按年息10%計算之利  
06 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應  
07 予駁回。被告所為抵銷抗辯，為無理由，應併駁回。被告本  
08 於民法第179條不當得利法律關係提起反訴，請求原告應給  
09 付被告138萬2049元，及自113年7月12日起至清償日止，按  
10 年息5%計算之利息；及原告應自113年7月12日起至將系爭露  
11 台如附圖所示紅色及淺藍色以外部分之日止，按月給付被告  
12 2萬5802元，均為無理由，應予駁回。

13 七、本訴原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣  
14 告假執行。併依被告聲請，酌定相當擔保金額，准其預供擔  
15 保後，得免為假執行。

16 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不  
17 逐一論列說明。

18 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴原告之訴為無  
19 理由，依民事訴訟法第79條、第78條、第389條、第392條，判決  
20 如主文。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

22 民事第六庭 法 官 黃信滿

23 以上正本係照原本作成

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

27 書記官 吳佳玲