臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第245號

原　　告　玉上園社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　嚴重光

訴訟代理人　毛英富律師

複代理人　　顏靖月律師

被　　告　德盛開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何清祥

訴訟代理人　林凱倫律師

　　張　軒律師

　　林銘豪律師

上列當事人間給付代收款等事件，本院於109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾壹萬柒仟零參拾參元，及自民國一百零七年十一月十五起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬玖仟零壹拾壹元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾壹萬柒仟零參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告為坐落新北市新店區寶橋路78巷「玉上園社區」（下稱系爭社區）之管理委員會，被告為上開社區建物之出賣人，依系爭社區之購買戶與被告簽立之房屋預定買賣契約書（下稱買賣契約）第12條交屋相關事宜第7款約定「基於日後成

立社區管理委員會管理運作之需要，甲方（買受人）同意於領取使用執照時，經乙方（出賣人即被告）通知期限內預繳六個月社區管理費（房屋：⑴住宅區以銷售時之銷售面積計算每坪新臺幣（下同）60元整，⑵車位每位每月500元整），待乙方與管理委員會完成公共設施點交時，再由乙方將結算剩餘之管理費移交管理委員會統籌運用」，原告管理委員會於104年1月成立。

㈡又被告為玉上園社區I棟即門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓至12樓及同路38號1樓至10樓共22戶之所有權人，總計被告持有面積共計3650.93坪，被告並持有54個停車位，依玉上園社區財務管理辦法（下稱財務管理辦法）第8條規定房屋每月管理費為每坪60元計算，每月應繳納之管理費為219,056元（計算式：3,650.93×60＝219,056）、每一停車位每月應繳清潔費為500元，被告所有之停車位每月應繳27,000元清潔費（計算式：54×500＝27,000）。惟被告公司自104年1月起即未繳納管理費，經原告屢次催討均未置理，被告自104年1月至107年9月共積欠45個月管理費、車位清潔費合計達11,072,520元【計算式：(219,056＋27,000)×45＝11,072,520】。爰依公寓大廈管理條例第10條第2項及第21條、財務管理辦法第8條、玉上園社區住戶規約（下稱住戶規約）第12條，請求被告應給付上開積欠之管理費、車位清潔費。

㈢系爭社區於召開第一屆區分所有權人大會成立管理委員會後，即由管委會制定財務管理辦法，其中第7條經費來源、第2項管理費及其他收入、第1款「本社區住宅、一樓店鋪及工業廠辦管理費收入」足見財務管理辦法並未排除I棟房屋繳納管理費，故I棟雖為工業廠辦，仍需繳交管理費。依財務管理辦法第8條「本社區住戶收費標準如下：一、管理費依各戶所有權面積，每月一坪以60元計算之。二、私有汽車位清潔費，每月一車位以500元計算之。」故住戶每月應繳納之管理費係以其專有部分、共有部分之所有權面積及車位為計算標準，被告抗辯僅就停車場車道（即5130建號）之持

分計算期應繳管理費，顯不足採。抑且，被告所有之I棟建物與系爭社區其他各棟建物均坐落新北市○○區○○段00○00地號，由主管機關核發同一建築執照及使用執照，並為同一地下停車場進出口，I棟建物地下層亦與其他各棟建物相通，系爭社區中庭、走道、騎樓、花園、路燈等共用部分，被告均得利用，社區管委會皆必須加以門禁務業保全管理、車道消防、清潔、監控安全維護，均無法分割，I棟之住戶非僅使用其地下車道之公設部分，且其電信、消防系統亦與社區內其他建物相連，顯然並不能獨立於社區之外，足證I棟建物屬系爭社區之一部分，與系爭社區有不可分離之關聯性，應認被告既為I棟22戶之區分所有權人，應依照規約繳納管理費。

㈣按公寓條例第26條第1 項規定係針對非封閉式之公寓大廈集居社區內屬住宅與辦公、商場混合使用時，以該辦公、商場部分分別成立管理委員會之情形為規定，與數宗基地之公寓大廈分別成立管理委員會之情形尚屬有間。且符合上開規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經全體區分所有權人會議決議或規約明定本條第1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人（同條例第29條第1 項參照）。其立法意旨係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及全體區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關同條例第26條第1 項各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定，俾使就不同使用屬性之社區區域，得由各分區管理之管理委員會行使其權責範圍，以達到分工管理之功能。I棟與系爭社區為同一建築基地、同一張使用執照、復共用地下停車場出入通道，應為系爭社區之區分所有權人。

㈤被告基於建商身分與住戶所簽立之買賣契約第14條分管約定

第6項約定，並無公寓大廈管理條例第26條第1項所規定「全體區分所有權人會議決議或規約規定」之效力，尚難以該約款認定有成立I棟管委會。依上開條文規定，須經全體區分所有權人會議決議或規約明定：一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。三、公共基金之分配。四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第36條第8款規定保管文件之移交。五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。本件既未經全體區分所有權人會議決議或規約約定上開事項，買賣契約第14條第6項亦無約定上開事項，也不能取代上開法律規定，自無認定有另成立I棟管委會之餘地，被告亦迄今未曾依公寓大廈管理條例第26條成立所謂工業區管委會。

㈥被告在代管期間，即原告管委會尚未成立前代為支付社區公共設施部分之維護費用，該I棟電梯保養費亦計入在內，顯見被告亦自認I棟為系爭社區之一部分。再查，被告於103年12月6日召開第一屆區分所有權人會議時，於出席名冊內已將被告列為系爭社區區分所有權人，且當日被告公司代表何進宗亦當選為管理委員。被告既為I棟22戶之區分所有權人，自應依住戶規約第12條規定，無論住戶遷入與否，均應按月繳交管理費，收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔，並應依財務管理辦法第7條、第8條、公寓大廈管理條例第10條第2項規定繳納管理費、車位清潔費。

㈦原告係由區分所有權人選任設立之組織，執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護，而被告與住戶之買賣契約為債權契約，其效力僅及於當事人間，原告非契約當事人自不受契約效力拘束，原告亦非住戶之繼受人，自無繼受契約權利義務之餘地。原告係依公寓大廈管理條例第36條規定執行職務，非個別住戶之代管人、管理人，被告所辯自不足採。姑不論被告與住戶間買賣契約第14條第6項約定係定型

化條款，依民法第247條之1規定，該約定無效，觀其內容亦僅規定住戶同意成立工業區管理委員會，惟依公寓大廈管理條例第26條第1項規定其法定要件必須經全體區分所有權人會議決議或規約明定共用部分，約定共用部分範圍之劃分、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用分擔方式、公共基金之分配等事項，顯然單憑買賣契約第14條第6項約定未踐行上開法定要件，不能因買賣契約內容即使I棟住戶足以另行成立管委會，自不能取代或視為全體區分所有權人會議之決議，更不具公寓大廈管理條例第26條第1項之效力。被告未成立管委會，自屬系爭社區住戶，應依公寓大廈管理條例第10條第2項及第21條、財務管理辦法第8條等規定給付管理費，則何來損害？又何來抵銷？其主張並不足採。

㈧並聲明：1.被告應給付原告11,072,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告所指被告所有22戶及54個車位部分均位於系爭社區I棟，門牌號碼為新北市○○區○○路00號1至12樓，及同路38號1樓至10樓，然I棟基地之地目使用分區為工業區，無法與A至H棟同作住宅使用，故被告與全體承購戶簽約時，業於買賣契約書第14條第6項明定:「甲方（即買受人）同意本社區分別成立住宅區管委員會及工業區管理委員會，各自管理維護修護，但就工業區經過住宅區地下層車道之管理維護或其他涉及兩區共用部分之修繕，同意與工業區使用執照建坪分擔，絕無異議。」被告每月僅需分擔工業區經過住宅區地下層車道等兩區共用部分之管理維護費用，而非以I棟各住戶之權狀面積計算管理費。兩區「共用部分」即為車道部分，被告總持有面積為124.91平方公尺(約37.79坪），故若依每月每坪60元計算，被告每月就「工業區經過住宅區地下層車道部分」應支付之管理費即為2,267.4元，而自104年1

月起至107年9月共45個月，被告至多亦僅需支付102,033元。

㈡工業區僅停車場車道與住宅區共用而已，其餘部分均各自獨立。I棟建物坐落基地為惠國段89地號土地，使用分區為乙種工業區，而系爭社區住宅區建物係坐落於惠國段73地號土地，使用分區為住宅區，兩基地並非同一。被告所有之停車位均位於惠國段5132號建物，坐落基地為惠國段89號，建物及土地均僅為工業區所有人共同持分，與玉上園住宅區住戶無涉。系爭社區住宅區之停車場及相關公設等共同使用部分建號為惠國段5131地號，I棟所有人並非惠國段5131建號之共有人。I棟建物實際上僅有停車場通道（即惠國段5130建號）與住宅區共用，被告就此部分亦同意分擔前述管理費。工業區及住宅區各設置有電機設備、配電場所、消防設備、電信室等公設，兩者截然二分互相獨立。惠國段5130建號坐落在惠國段73號土地，為符合土地與建物不得分離之登記原則，故建物謄本記載...其他登記事項...惠國段73第號1/100,000（權狀註記事項）建築基地地號：惠國段73、89號。又住宅區本有通行至寶橋路78巷之自有土地上通道，但住戶往往因一己之便，利用被告所有坐落惠國段89地號土地上通道，通行至寶橋路。惟被告則無使用惠國段73地號土地通行之必要，實際上原告亦於住宅區通往惠國段89地號通道前設有門禁。

㈢管理費收取目的，無非為共有人之利益，而使用於公共設施之管理維護，然I棟工業區與住宅區兩者間，僅停車場之車道共用而已，其餘公設均分別獨立。甚且I棟工業區對於維護管理成本花費最鉅之「休閒公設」部分，亦無產權持分；原告自使亦未就I棟工業區之梯廳或相關機房進行管理維護。則被告既無產權又未使用，如強令分擔全住宅區之全部相關管理維護費用，實極不公平。

㈣依公寓大廈管理條例第26條規定，被告欲合法成立管委會獲推選管理人，至少須經全體區分所有權人會議決議或規約明

定。依原告歷來主張，系爭社區住戶顯自始拒絕被告就I棟工業區另行成立管委會，原告主張被告迄今未依規定成立工業區管委會，顯屬無稽。

㈤被告與系爭社區住戶之買賣契約第14條第6項明定「甲方（即買受人）同意本社區分別成立住宅區管委員會及工業區管理委員會，各自管理維護修護，但就工業區經過住宅區地下層車道之管理維護或其他涉及兩區共用部分之修繕，同意與工業區使用執照建坪分擔，絕無異議。」同條第7項明定「本分管約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第24條規定，其效力及於日後之繼受人，凡有任何之轉讓、出租、繼承、信託極待管等行為均受此規範，甲方於前開行為發生時需負告知後手之義務，若未告知而產生糾紛所生之損害、訴訟費，均由甲方負責賠償。」第20條約定「本約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人，管理人、受讓人、使用人、承租人等一切權利之繼受人...」。原告管委會係經區分所有權人選任而組成，係受區分所有權人概括委任，代為處理社區事務，自屬買賣契約第20條第1項所定之管理人或相當地位之人，其權利義務源自買受人，亦應受前述買賣契約之拘束。

㈥倘原告主張被告應依財務管理辦法給付管理費，原告恣意違背被告與全體區分所有權人契約約定，致被告受有損害，原告對此應負填補損害之責，被告主張以該等損害賠償債權惟抵銷。管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所惟職務執行，致他人受損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非損害賠償責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依公寓大廈管理條例第38條及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求。本件依買賣契約，被告除「就共用之地下停車道部分，依使用執照建坪比，分擔管理費」外，並無繳納費用予原告之義務；今原告主張依規約及區分所有權人會議決議，請求被告依財務管理辦法給付額外之管理費，乃屬違反買賣

契約之舉，致被告受有財產上損害，且該等損害應由社區區分所有人負責賠償，被告應得以原告為被告起訴請求原告給付相關費用，是以縱許原告本件請求，被告亦得以其對原告之損害賠償主張抵銷。

㈦被告所有之停車位均位於惠國段5132建號，全部坐落在惠國段89號土地基地。系爭社區住宅區停車位計1,127個，I棟停車位計54個，合計1,181個，而依系爭社區停車場管理辦法第2條規定「停車場範圍，為本社區停車場所有區域，總計平面車位1,127個，機車位1,093個...」，顯見原告並未將I棟工業區所屬車位納入管理，換言之原告亦自認I棟工業區地下停車位非屬其管理維護範圍。

㈧被告與區分所有權人間，除於買賣契約簽有分管協議外，另於買賣契約之附件六「住戶管理規約」第14條第4項亦明定「工業區大樓及其地下室停車場，由該區管理委員會自行管理維護修繕並負擔其費用，但仍應就住宅區地下層車道之管理維護修繕費，或其他涉及兩區共用部分之修繕費，按住宅區與工業區建坪比例分擔費用」，益徵被告與區分所有權人於簽約時，已成立分管協議，原告應依協議辦理。

㈨並聲明：1.原告之訴聲假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、被告為系爭社區建物之出賣人，該社區之購買戶與被告簽立之房屋預定買賣契約書第12條第7款約定：「基於日後成立社區管理委員會管理運作之需要，甲方同意於領取使用執照時，經乙方通知期限內預繳六個月社區管理費（房屋：⑴住宅區以銷售時之銷售面積計算每坪60元整，⑵車位每位每月500元整），待乙方與管理委員會完成公共設施點交時，再由乙方將結算剩餘之管理費移交管理委員會統籌運用」。（參見店司調卷第32頁）

㈡、原告社區管理委員會103年12月6日成立，經新北市新店區公所於104年1月26日以新北店工字第1042063757號函，予以備

查（參見店司調卷第23至24頁）。

㈢、被告為系爭社區I棟即門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓至12樓及同路38號1樓至10樓共22戶持有面積共計3650.93坪所有權人。

㈣、系爭社區管理費依社區財務管理辦法第8條規定，房屋每月管理費以每坪60元計算。

㈤、被告持有54停車位，每一停車位每月應繳清潔費為500元。

四、原告主張被告為系爭社區之I棟住戶，自應按月依財務管理辦法、住戶規約等規定按每建坪60 元、每停車位500元之標準，繳納自104年1月起迄107年9月共45個月之管理費、車位清潔費等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按公寓大廈，係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；區分所有，乃指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；專有部分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分，則係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第1至4款定有明文。查被告所有系爭I棟建物即門牌號碼新北市○○○○○路00號1樓至12樓及同路38號1樓至10樓共22戶，均屬系爭社區住戶，且與住宅區共用地下層車道（即新店區惠國段第5130建號）及基地（新店區惠國段第73地號），均由主管機關核發同一字號之使用執照（102店使字第393號），而各有其專有部分及共用部分，已合於前揭區分所有權人之定義。

㈡被告並未否認其為區分所有權人，惟辯稱：依據被告與承購戶簽約時，買賣契約第14條第6項明定買受人同意本社區分別成立住宅區管委會及工業區管委會，各自管理維護修護，但就工業區經過住宅區地下層車道之管理維護或其他涉及兩區共用部分之修繕，同意與工業區按使用執照建坪分擔等語，經核買賣契約書之約定確係如是（參見店司調卷第33

頁），且被告於買賣契約附件六住戶管理規約（依買賣契約第24條視為本契約一部分）第14條第4款亦約定「工業區大樓及其地下室停車場，由該區管理委員會自行管理維護修繕並負擔其費用，但仍應就住宅區地下層車道之管理維護修繕費或其他涉及兩區共用部分之修繕費，按住宅區與工業區建坪比例分擔費用。」足認被告與其他區權人間，已就I棟部分大樓及地下室之管理，由I棟管委會分管之協議，且關於管理維護費分擔方式有所合意，被告所負擔者應限於「住宅區地下層車道」或「其他涉及兩區共用部分」。惟檢視上開各約款僅在約定I棟工業區及住宅區之分管範圍，對於各自分管區域以外其他社區共有共用部分應如何管理，則未有規範，尚無從排除公寓大廈管理條例第10條、第36條關於共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，應由管理負責人或管理委員會為之，其費用應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等規定之適用，自未免除被告繳納管理費之義務。被告復未爭執現尚無法經系爭社區區分所有權人過半數同意或區分所有權會議決議系爭I棟工業區得依公寓大廈管理條例第26條第1 項規定另成立管理委員會，是被告執前揭買賣契約及附件規約各約款拒絕給付管理費，自不足採。

㈢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。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定，從其規定」公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。又按系爭社區住戶規約第12條第1 項規定：住戶無論遷入與否均應自通知交屋日（或視為交屋日）起按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔費用。財務管理辦法第7條規定「經費來源...二、管理費及其他收入：1.本社區住宅、一樓店鋪及工業廠辦管理費收入。二、本社區

私有汽、機車停車位管理費收入。...」第8條則規定「本社區住戶收費標準如下：一、管理費依各戶所有權狀面積，每月每一坪以60元計算之。二、私有汽車位清潔費，每月每一車位以500元計算之。...」原告即據此規定向住宅區之區分所有權人收取管理費及車位清潔費。被告雖亦為系爭社區之區分所有權人，然其共用部分既與住宅區不同，且財務管理辦法並未就住宅區、工業區之收費標準分別規定。查財務管理辦法第8條之收費標準，與買賣契約第12條第7款約定「基於日後成立社區管理委員會管理運作之需要，甲方同意於領取使用執照時，經乙方通知期限內預繳六個月社區公共管理費（房屋：⑴住宅區以銷售時之銷售面積計算每坪60元整，⑵車位每位每月500元整）...」實屬相同，足認原告確知買賣契約之內容，並據以納入其所定財務管理辦法之具體規定。參以被告I棟建物與住宅區之共用部分僅有惠國段5130號建物，與住宅區之區分所有權人使用之共用範圍截然不同，原告明知買賣契約第14條及附件六住戶管理規約之內容係針對住宅區所定收費標準，卻未於財務管理辦法內針對工業區收費標準予以明定，遽然依前開規定請求被告與住宅區依據相同標準給付管理費，亦有違誠實信用原則。

㈣參以I棟建物為工業區，屬性與住宅區不同，此可由建物登記謄本上記載之主要用途為「銀行、信用合作社」、「廠房」、「運動休閒設施」、「一般零售業」、「一般商業設施」、「一般事務所」、「一般服務業」（參見店司調卷第61至83頁）即明，且I棟建物迄至目前仍大門深鎖，系爭社區住宅區之住戶無從進入，亦有現場照片可佐（本院卷第296至298頁）。原告雖主張全體住戶均應適用據財務管理辦法規定之收費標準，依據所有建物權狀面積以每坪60元計收管理費云云，惟住宅區之共用部分與工業區之共用部分(即公用設施）面積不同、性質不同、建號不同、坐落基地亦非相同，此觀之買賣契約第1條第2項所定「...住宅區與工業區建築物即公共設施各自獨立，其共同使用部分為地下層汽、

機車出入口即車道」(店司調卷第25頁)。住宅區與工業區之住戶對於公用設施之使用功能，除梯廳、走廊、停車場、電機設備、水箱、消防幫浦、機房、配電室、電信室、緊急發電機等外，其餘功能亦不盡相同（如游泳池、溫泉、社區中庭花園、管理室、公共門廳、物業管理、網路設備、洗衣設備等），自不應責令工業區之區分所有權人即被告與住宅區依據相同標準負擔管理費；原告又以其對於I棟之電梯等設施、環境維護均有管理維護，被告亦應與住宅區共同負擔管理費云云；惟查系爭社區住宅區停車位為1,127個，I棟停車位54個，原告所定之玉上園社區停車場管理辦法本未將I棟停車位納入管理（見本院卷第257頁）。再者I棟停車位均位於I棟建物地下層，即惠國段5132建號，坐落基地為惠國段89地號，此有建物地籍謄本、建物測量複丈成果圖可參（見本院卷第181頁、第255頁）與系爭社區住宅區車位坐落基地不同，且原告自陳被告自行將地下室停車位以木板隔開密閉，是以住宅區住戶或清潔人員均無從進入I棟地下停車位。而I棟與住宅區共用部分則為惠國段5130建號，即自I棟地下車位行經住宅區地下車道部分，此即為前揭買賣契約及附件所敘及之「工業區經過住宅區地下層車道」、「涉及兩區共用部分」。又系爭社區第107年度區分所有權人會議資料中，僅針對住宅區A～H棟建物清洗外牆，並未將I棟納入管理維護。而I棟36號地下一層電信室及36、38號公設之電費均有獨立電表及帳單（見本院卷第401、402頁），並無需由原告負擔。至關於原告主張I棟電梯保養費部分，因永大機電工業股份有限公司係就全社區電梯一併承包，被告於105年1月8日與原告之座談會議表明依據使用者付費原則負擔，結論則為關於電梯保養費用再行協商（見本院卷第87至89頁），足認I棟電梯保養費亦與系爭社區兩區之共用部分費用無關。原告既屬全體區分所有權人所選任之管理組織，並自行提出買賣契約為證，足認對於買賣契約之內容知之甚詳，自應受買賣契約之拘束。於原告尚未舉證證明尚有何其

他兩區共用部分存在下，被告所應負擔之管理費，應依買賣契約之約地，限於惠國段5130建號共用部分之建坪部分。從而，被告所有I棟建物就上開共用建號部分之應有部分合計為50,677/1,000,000，換算所有權面積為37.79坪（參見店司調卷第143頁），被告對於每月每坪應付60元管理費無爭執，則每月應負擔之管理費為2,267.4元，自104年1月起至107年9月份共45個月，已積欠102,033元，原告請求給付管理費，於此範圍內當屬有據，應予准許，逾部分之請求，則無理由。

㈤另原告請求被告給付54個車位之清潔費部分，被告並未對此為爭執，雖惠國段5132建號部分坐落基地為惠國段89地號，然審酌收取車位清潔費之目的，係車位擁有者需行經共用部分，故應對享有此部分之便利性支付相當對價，原告依據前述規定請求被告給付上開45個月期間，每月500元之車位清潔費，共計1,215,000元，自屬有據，應予准許。

五、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。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，公寓大廈管理條例第21條、民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條亦分別定有明文。被告為原告管理之系爭社區區分所有權人之事實，業經本院析述如前，被告自負有按時繳納管理費、車位清潔費之義務，詎其竟遲延繳納逾二期之費用，經原告於107年9月12日以台北興安郵局001460號存證信

函催告後，被告仍拒不給付，揆諸前揭規定，原告請求被告給付上開法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條、財務管理辦法第8條、社區住戶規約之規定，於請求被告給付1,317,033元，及自107年11月15日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於民事訴訟法第390條第2項規定，茲酌定相當擔保金額，予以准許，並依同法第 392條第 2項規定依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告就其敗訴部分所為之假執行聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　薛嘉珩

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　　109　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　范國豪