

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4538號

原告 聯亞大樓管理委員會

法定代理人 彭淑玲

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 莊人農

訴訟代理人 范宇文

陳郁婷律師

上 一 人

複代理人 曹家銘律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國111年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾柒萬零柒佰柒拾元，及自民國一百一十年八月二十五日起至清償日止，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八十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾柒萬零柒佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告為臺北市○○區○○路00號地下二層建物（下稱系爭地下室）之所有權人（權利範圍原為全部，其於民國108年10月14日將其中8分之1出售予丕揚股份有限公司，被告之權利範圍現為8分之7），為聯亞大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人。而原告於105年8月3日經主管機關同意備查後成立，並訂立聯亞大樓住戶規約（下稱系爭105

01 年規約），嗣於109年9月26日修訂住戶規約（下稱系爭109
02 年規約）。詎被告將系爭地下室作為出租停車位營業使用，
03 依系爭105年規約規定，105年8月至109年9月應按每坪新臺
04 幣（下同）100元計算每月管理費；109年10月起依系爭109
05 年規約規定，改按每坪120元計收每月管理費，然被告迄今
06 分文未繳，共計積欠845,845元之管理費（計算式詳如附表
07 「原告主張被告應繳管理費」欄位所示）。又系爭地下室為
08 被告之專有部分，但被告長期疏於管理，嚴重影響公共衛
09 生，原告乃於108年8月至110年2月間，委請他人就該地下室
10 進行除蟲作業，共計支出24,900元，而原告代被告墊付除蟲
11 費用，使其獲得減輕維護管理責任之有利結果，且不違反其
12 本意，自得依民法第176條第1項規定請求被告返還前開無因
13 管理所支出之費用。另因原告代墊除蟲費用，致被告無法律
14 上原因受有免付消毒作業費用之利益，故原告尚可依民法第
15 179條規定請求原告返還不當得利。爰依公寓大廈管理條例
16 第21條規定、系爭規約第17條第2項約定，請求被告給付管
17 理費845,845元，並依民法第176條第1項、第179條規定，擇
18 一請求被告給付除蟲費用24,900元，以上合計870,745元
19 （計算式：845,845元+24,900元=870,745元）等語。並聲
20 明：(一)被告應給付原告870,745元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)供擔保請
22 准宣告假執行。

23 二、被告答辯則以：

24 (一)系爭大樓先前即設有管理委員會，但從未向被告請求管理費
25 用，而系爭地下室固位於系爭大樓地下二層，作為避難空間
26 及停車場使用，然具備獨立之出入口及電表，與系爭大樓之
27 公共空間、住戶區有一定之區隔，該區域清潔工作並非系爭
28 大樓清潔人員所負責，用電亦係另外計算，顯未使用系爭大
29 樓之社區資源或公共設施，被告自無須繳納管理費。縱認被
30 告有繳納管理費之義務，惟系爭地下室並未作為營業使用，
31 且非一般住宅，應以停車位標準計收管理費，而系爭105年

01 規約並未就停車位部分約定收取管理費，故原告請求被告給
02 付105年8月至109年9月間之管理費，實無理由；又系爭109
03 年規約規定汽車停車位管理費用係每位每月600元，則被告
04 持有14個車位，扣除其中1個車位為車用升降梯擺放位置、
05 其中6個車位因無油壓升降設備而未能使用，其實際得使用
06 之停車位僅有7個（計算式：14個－1個－6個＝7個），是自
07 109年10月起每月原告得收取之管理費應為4,200元（計算
08 式：7個×600元＝4,200元），故迄至110年3月止，原告可請
09 求之管理費總計25,200元（計算式：4,200元×6月＝25,200
10 元）。

11 (二)又系爭地下室未有蟲害，本無消毒除蟲必要，原告明知此情
12 仍擅自聘請他人進行消毒，顯已違反被告之意思並強迫被告
13 得利，自無從請求被告返還無因管理費用或不當得利。且系
14 爭大樓興建多年，原告怠於修繕共有部分之牆面、防火逃生
15 梯等共有部分，方造成系爭地下室部分區域積水，故縱認系
16 爭地下室確有蟲害發生，亦係可歸責於原告，自無由令被告
17 負擔除蟲費用。另被告雖為系爭地下室之所有權人，惟該地
18 下室空間內尚有配電室、化糞池、污水池等公共設施存在，
19 而此設施均屬原告管理、維護之範疇，則被告代其修繕共有
20 部分牆面之滲漏水情形，支出費用33萬元；又被告於取得系
21 爭地下室之37年間，持續代原告保養共用之車用升降梯，以
22 每年21,600元計算，共計支付799,200元（計算式：21,600
23 元×37年＝799,200元）；又被告陸續修繕車用升降梯或更換
24 零件，支出92,470元，以上合計1,221,670元（計算式：33
25 萬元＋799,200元＋92,470元＝1,221,670元），被告自得依
26 民法第184條第1項前段、第179條規定，請求原告賠償上開
27 款項，並以該等債權向原告主張抵銷等語。並聲明：(一)原告
28 之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事實：

30 被告於74年7月9日登記為系爭地下室之所有權人，其權利範
31 圍現為8分之7，並為系爭大樓之區分所有權人；而系爭大樓

於105年8月3日訂定系爭105年規約，嗣於109年9月26日另訂系爭109年規約等情，為兩造所不爭執，並有系爭地下室建物登記第三類謄本、系爭地下室建築改良物所有權狀、系爭105年規約、系爭109年規約在卷可稽（見本院110年度北簡字第10802號卷，下稱北簡卷，第21、41至73、75至100頁；本院卷第45至46頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告積欠管理費及除蟲費用，其得依公寓大廈管理條例第21條、系爭105年、109年規約第17條第2項規定，請求被告給付管理費845,845元，並依民法第176條第1項、第179條規定，擇一請求被告償還除蟲費用24,900元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭105年、109年規約第17條第2項規定，請求被告給付管理費845,845元，有無理由？(二)原告依民法第176條第1項、第179條規定，擇一請求被告給付除蟲費用24,900元，有無理由？(三)如原告請求有理，則被告之抵銷抗辯，有無理由？茲分述如下：

(一)原告得否依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第17條第2項規定，請求被告給付管理費845,845元部分：

1.按「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」、「區分所有權人積欠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」，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第21條分別定有明文。又系爭105年規約、系爭109年規約第17條第1項均規定：「為充裕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有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基金。(二)管理費」，另於第17條第2項依序分別規定管理費之分擔方式為：「……3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由

區分所有權人會議決議訂定。4.管理費之其他分擔方式：(1)權狀的所有面積（含陽台+大小公設=總坪數）。(2)營業使用100元/坪，住宅70元/坪……(5)管理費請於每個月10日以前匯入」、「1.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。2.管理費之其他分擔方式：(1)權狀的所有面積（含陽台+大小公設=總坪數）。(2)營業使用120元/坪，住宅84元/坪……(5)汽車停車位管理費，以現行車位數計價分擔，每位每月管理費新台幣600元」，是依前開規定及住戶規約，系爭大樓之區分所有權人應按上述住戶規約所訂標準繳付管理費。

2.經查，被告為系爭地下室之所有權人，並為系爭大樓之區分所有權人，此乃兩造所不爭執之事實。而被告自承：系爭地下室共有15個車位，我沒有讓住戶免費使用，要使用就要付租金，就算是空著的車位，若未經過被告同意，也不能使用；其中7個車位，因沒有裝升降機，有曾經出租，目前被告僅出租其中3個車位，倘現在不考慮漏水或升降機的狀況，系爭地下室被告可以自己決定出租的共有13個車位等語（見本院卷第33頁），且被告亦未提出其就系爭地下室係供作自用之任何具體舉證，堪認系爭地下室應係作為營業使用無訛，則原告依系爭105年規約、系爭109年規約所定之營業使用收費標準，計算被告應付之105年8月至110年3月管理費，並無違誤。惟被告於78年5月19日即將系爭地下室權利範圍8分之1移轉於訴外人，此有該建物之變更登記紀要存卷可考（見本院卷第46頁），是被告於105年8月起就系爭地下室之權利範圍應均為8分之7，即134.75坪，故被告應繳納之管理費為770,770元（計算過程詳附表本院認定欄所載）。又被告從未繳交管理費，經原告發函催告後仍未給付乙節，經被告陳述明確（見本院卷第34頁），並有110年3月31日律師函在卷可佐（見本院卷第37至40頁），顯見被告已積欠系爭大樓之管理費達2期以上，則原告公寓大廈管理條例第21

條、系爭105年、109年規約第17條第2項規定，請求被告給付管理費770,770元，洵屬有據；逾此範圍者，則無理由。

3.被告雖辯稱：其出租停車位之對象係同大樓之區分所有權人丕揚股份有限公司（下稱丕揚公司），可見系爭地下室並未作為對外營業使用，故應按停車位數量之計算管理費，且因系爭105年規約並未制定停車位之收費表準，故被告應無須繳納105年8月至109年9月之管理費云云。惟查：

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。又按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項亦有明文。本件系爭105年、109年規約第17條第2項雖均規定系爭大樓之停車位係以每位每月定額計算管理費，惟細譯該等規約文字：「各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔」，亦即該規定所指之停車位面積係附屬於建物面積，故其性質解釋上應係無法與專有部分分開移轉之法定停車位，較為合理。而被告雖將系爭地下室作為停車位使用，但被告就系爭地下室有獨立登記之產權，且可單獨移轉予他人，此觀系爭地下室之建物登記謄本及所有權狀即明（見北簡卷第21頁、本院卷第45至46頁），故系爭地下室顯非屬法定停車位，自無法適用系爭105年、109年規約第17條第2項所定以停車位數量之計價標準，是被告辯稱其僅實際使用7個停車位，共只須支付109年10月起至110年3月止，按每車位600元計算之管理費25,200元云云，要難

01 採認。

02 (2)又按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
03 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤
04 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同
05 意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明
06 文。次按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範
07 圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為
08 真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，
09 法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認
10 人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認
11 與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年
12 度台上字第1430號判決意旨參照）。查，被告於110年10月1
13 9日當庭自認系爭地下室共有15個車位，其並未讓他人免費
14 使用，且曾出租系爭地下室中之7個車位，又倘不考量漏水
15 或升降機狀況，其可自行決定是否出租者共有13個車位等事
16 實（見本院卷第33頁）。嗣被告雖具狀改稱其僅出租停車位
17 予同大樓之區分所有權人丕揚公司，未將系爭地下室作為對
18 外營業使用等語（見本院卷第179頁），應有主張撤銷上開
19 自認之意，惟原告並不同意原告撤銷自認（見本院卷第154
20 頁），被告復未出任何具體舉證以證其自認與事實不符，故
21 其嗣後翻異前詞，欲撤銷前開自認，於法自有未合，當不生
22 撤銷自認之效力，依上規定及說明，本院應認其自認之事實
23 為真，並得採為裁判之基礎。因此，被告此部分抗辯，亦無
24 所據。

25 4.被告又辯稱：系爭地下室除被告之專有部分外，尚有地下化
26 糞池、逃生梯、機械式等公共設施，且共有牆面漏水情形嚴
27 重，原告未盡管理之責，自無向被告收取管理費之理云云，
28 並舉照片、平面圖為證（見本院卷第47、55至58、109、113
29 至118頁）。然按，所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契
30 約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，
31 縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同

一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判意旨參照），而公寓大廈之管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，乃受全體住戶委託執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護等事務。然區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，則係基於法律規定、住戶規約或區分所有權人會議之決議，亦即區分所有權人始為決議繳納管理費之主體，管理委員會收取管理費僅係執行區分所有權人會議決議事項，足見區分所有權人或住戶繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生。再者，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，其所有權屬於社區之全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用，故區分所有權人或住戶管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間，並不存在對價關係。從而，兩者既非基於同一之雙務契約而發生，非屬對待給付之關係，自不能發生同時履行之抗辯，故被告辯稱未盡管理之責云云，縱使為真，亦無從憑為其拒絕給付管理費之依據。至被告另主張系爭地下室管理費之計算應扣除共用部分之面積等語，惟觀之系爭地下室之建物登記謄本，記載「層次面積」為507.88平方公尺，另登載「共用部分」為松山區美仁段二小段2992號建號，面積為749.46平方公尺，權利範圍10000分之1309（見北簡卷第21頁），則上開507.88平方公尺是否有包含共用部分之面積，已非無疑，且被告雖提出上開平面圖，惟並未具體說明究竟係何等共用設施及其面積若干應自建物面積中扣除，實難逕為被告有利之認定，併此指明。

(二)原告得否依民法第176條第1項或第179條規定，請求被告給付除蟲費用24,900元部分：

1.按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費

用」、「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者，從其規定」，公寓大廈管理條例第10條第1、2項分別定有明文。可知系爭大樓之專有部分應由區分所有權人自行修繕、管理、維護並負擔費用，共用部分之修繕、管理、維護則由管理委員會負責，其費用原則上係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。

2. 次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176條第1項定有明文。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條規定亦有明定。再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。準此，原告主張被告應負擔系爭地下室之除蟲費用，而其已為被告代墊支付24,900元，得依民法第176條第1項或第179條規定請求被告返還等情，為被告所否認，依上開規定，即應由原告就無因管理或不當得利之成立要件負舉證責任。

3. 經查，原告主張其於108年8月至110年2月期間代被告進行除蟲作業，並支付24,900元等情，固提出明細表、收據為證（見北簡卷第27至35頁）。被告雖不否認原告有至系爭地下

01 室除蟲之事實，惟辯稱原告係針對共有部分為之，本不應由
02 其負擔費用等語。而原告依公寓大廈管理條例第10條第1項
03 規定，本應負責共用部分之修繕、管理、維護，而觀諸原告
04 所提上開收據，至多僅能證明原告有於該等時點就系爭地下
05 室支付除蟲費用，但尚無從說明地下室產生蟲害之原因，亦
06 不能證明除蟲之範圍究係被告之專有部分或係系爭大樓之共
07 有部分，且佐以系爭地下室確設置機械室、地下化糞池等場
08 所，此有被告提出之平面圖在卷可稽（見本院卷第109
09 頁），即難逕認應由被告負擔前開各次之除蟲費用。

10 4.原告雖主張：被告已自認系爭地下室有蟲害，且除蟲費用至
11 少為每次600元云云，然被告始終否認除蟲費用應由其負
12 責，此觀其於本院110年10月19日言詞辯論期日係陳述：因
13 連續壁牆面滲水潮濕導致蟲害，才需要每季都除蟲，否則一
14 年只需要除一次，且其先前除蟲一次才花費600元等語（見
15 本院卷第32至33頁），並提出照片、財團法人台北市土木建
16 築學會111年1月27日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）證明
17 系爭地下室之連續壁等處確有長年滲水之情形（見本院卷第
18 32至33、233至242頁、系爭鑑定報告之完整檔案光碟置於證
19 物袋），堪認被告並未自認其應負責支付每次600元之除蟲
20 費用。是依原告之舉證，無足證明其就系爭地下室除蟲之原
21 因及範圍，即難以認定該等蟲害係發生於被告之專有部分或
22 係可歸責於被告之原因所致，而應由被告負擔，則原告縱有
23 支出除蟲費用，亦難逕謂係為被告支出必要或有益費用，或
24 負擔債務，或係使被告無法律上原因而受有不當得利，均核
25 與民法第176條第1項或第179條規定之要件不符，故原告依
26 該等規定請求被告返還除蟲費用24,900元，殊不足取。

27 (三)被告之抵銷抗辯有無理由部分：

28 按二人互付債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
29 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
30 前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為其
31 要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可

01 言。本件原告得請求被告給付管理費770,770元，已詳前
02 述，而被告主張其得以修繕牆面費用33萬元、維護及修繕車
03 用升降梯費用891,670元為抵銷，茲就被告所為抵銷抗辯是
04 否可取，論述如下：

05 1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區
06 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其權
07 責在於執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護
08 工作。即管理委員會僅係區分所有權人會議之執行機構，並
09 無實體法上之權利能力。故倘管理委員會因執行區分所有權
10 人會議決議事項或為管理維護工作時，致他人受有損害，因
11 其無法為侵權行為責任權義歸屬之主體，自應由區分所有權
12 人全體負賠償責任（最高法院102年度台上字第1195號判決
13 意旨參照）。而管委會向各住戶收取之管理費，應屬代收代
14 付性質，債權人為區分所有權人全體，亦即全體區分所有權
15 人對各區分所有權人有管理費債權存在，倘負有繳納義務之
16 該區分所有權人對全體區分所有權人亦有債權存在，且給付
17 種類相同，並均屆清償期者，該區分所有權人應得以其對全
18 體區分所有權人之債權，與所負管理費之債務抵銷。則原告
19 主張其對被告之管理費債權，性質上不能抵銷云云，並不可
20 採，合先敘明。

21 2.次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益，民法第184條第1項前段、第179條規定分別定有明
24 文。本件被告主張其為原告修繕共有牆面，並墊付費用33萬
25 元，得依民法第184條第1項前段、民法第179條請求原告給
26 付等情，固提出發票（共3紙，日期依序為106年3月10日、1
27 06年11月18日、106年7月15日，金額分別為10萬元、17萬
28 元、6萬元，合計33萬元）、系爭鑑定報告為據（見本院卷
29 第111、233至242頁、系爭鑑定報告之完整檔案光碟置於證
30 物袋）。惟依公寓大廈管理條例第10條第1、2項規定，系爭
31 大樓之專有部分及共有部分分別應由區分所有權人及管委會

負責修繕、管理、維護，業經論述如前，然觀諸被告所提上開106年間之發票3紙，均未能證明其修繕之實際區域及修繕原因，要難逕認應由原告負擔費用。又被告雖自行委託財團法人台北市土木建築學會作成系爭鑑定報告，然該報告之作成時間距上開發票之開立日以相隔約5年，縱認該報告之鑑定結果可採，亦無足推論被告前揭所支付之33萬元確係因原告管理不當所致之損害結果，或係原告因此所獲之不當得利，是被告主張其得以33萬元之修繕牆面費用對原告主張抵銷云云，洵屬無憑。

3.被告另主張其37年來為原告代墊車用升降梯之保養費每月1,800元、維修費用92,470元，共計891,670元，其得依民法第184條第1項前段、民法第179條請求原告給付等情，固提出照片、對話截圖、永豐銀行帳戶往來明細為據（見本院卷第49、51、229至231頁）。惟查，被告自述上開車用升降梯係其自費安裝，且系爭地下室有獨立之出入口等語（見本院卷第49、93頁），則該處是否原即規劃為系爭大樓之共有部分，實非無疑，被告復未提出其他具體舉證說明該等車用升降梯自始均係作為系爭大樓之公共設施，已難逕令原告負擔保養維修費用。再觀諸被告所提之前揭帳戶明細資料及對話紀錄，至多僅可證明其有匯款予一源電機有限公司之事實，惟除金額與被告所述每月1,800元不符外，亦難以證明其匯款之目的確係與維修保養車用升降梯相關，即無從為被告有利之認定。因此，被告並未舉證原告有何侵權行為或不當得利情事，其主張其得以891,670元之車用升降梯保養、修繕費用對原告主張抵銷云云，亦屬無稽。

4.從而，被告所提之抵銷抗辯均屬無據，不應准許。至被告另聲請就系爭地下室之漏水原因進行鑑定，並請求原告提出77年至今之社區支出帳本云云（見本院卷第101、261頁），然本件事證已明，均核無調查之必要，附此敘明。

(四)遲延利息之認定：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。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，民法第229 條第1
05 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
06 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
07 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5
08 %，亦為民法第233 條第1 項前段、第203 條所明定。查本
09 件給付無確定期限，而起訴狀繕本於110 年8 月24日送達被
10 告（見本院卷第23頁送達證書），依前揭說明，原告請求被
11 告給付770,770元部分，既有理由，自得請求自上開起訴狀
12 繕本送達被告之翌日即110年8月25日起至清償日止，按年息
13 百分之5計算之利息。

14 五、綜上所述，原告公寓大廈管理條例第21條、系爭105年、109
15 年規約第17條第2項規定，請求被告給付管理費770,770元，
16 及自110年8月25日起至清償日止按年息百分之5計算之利
17 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予
18 駁回。又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告
19 假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保
20 金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應
21 予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
23 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
26 民事第五庭 法 官 劉娟呈

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
31 書記官 廖健宏

附表：

項次	期間 (A)	住戶規約所定之 管理費分擔基準 (B)	原告主張 被告持有面積 (C)	原告主張被告 應繳管理費 (A×B×C)	本院認定 被告持有面積 (D)	本院認定 (A×B×D)
1	105年8月起至108年10月止，計39個月	每月100元／坪	154坪	600,600元	134.75坪	525,525元
2	108年11月起至109年9月止，計11個月	每月100元／坪	134.75坪	148,225元	134.75坪	148,225元
3	109年10月起至110年3月止，計6個月	每月120元／坪	134.75坪	97,020元	134.75坪	97,020元
總 計				845,845元		770,770元
備註：						
① C 欄部分：原告主張被告於105年8月至108年10月間，擁有系爭地下室權利範圍全部，故以每平方公尺約為0.3025坪計算，認被告於該期間內持有面積為154坪（計算式：507.88平方公尺×0.3025＝154坪，小數點以下四捨五入）。原告另主張被告於108年10月間將系爭地下室權利範圍1/8移轉於訴外人丕揚公司，故認被告於108年11月至110年3月之期間內持有面積為134.75坪〔計算式：154坪×（1－1/8）＝134.75坪〕。						
② D 欄部分：系爭地下室其中1/8之權利範圍於78年5月間即移轉於訴外人，故自78年5月間起迄今，被告就系爭地下室所有權利範圍均為7/8，即134.75坪。						