

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5818號

原告 敦南100大廈管理委員會

法定代理人 李品嘉

訴訟代理人 黃煒迪律師

田芳綺律師

邱暄予律師

被告 桂田文創娛樂股份有限公司

(原名：昇華娛樂傳播股份有限公司)

法定代理人 吳怡青

訴訟代理人 黃鈞淳律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬陸仟元，及自民國一百一十二年十一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告之法定代理人原為巨威國際股份有限公司，於本件訴訟繫屬中變更為吳怡青，並據其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、經濟部商工登記公示資料查詢在卷可稽（見本院卷第63至66頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查，原告起訴原聲明如民事起訴狀所示（見本院112年度店司補字第1192號卷，下稱店司補卷，第5頁），嗣捨棄和解金之請求（見本院卷第80頁，即原起訴聲明第4項），並就請求回復原狀部分（即原起訴聲明第6項），捨棄民法第184條第1項前段、第213條之請求權基礎，改以公寓大廈管理條例第9條規定請求被告給付回復原狀之費用（見本院卷第204頁），而變更聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明，見本院卷第177至178、204頁），核原告所為訴之變更，衡其基礎原因事實皆係基於敦南100大廈（下稱系爭社區）事務所生之爭議，在社會生活上可認為有共通性或關連性，就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內亦具有同一性或一體性，且於同一訴訟程序解決紛爭，合乎訴訟經濟，無害於他造程序權之保障，堪認其請求之基礎事實同一，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告為臺北市○○區○○街0段00號地下1、2層（下稱系爭房屋）之所有權人，為系爭社區區分所有權人之一，然其迄有下列費用未繳納：

(一)依系爭社區民國109年1月16日修訂之規約（下稱系爭規約）及111年3月10日系爭社區第24屆區分所有權人會議決議（下稱系爭111年區權會決議），應按月以建物面積繳納每坪新臺幣（下同）70元之管理費，如未繳納，原告除可請求給付應繳金額之管理費，尚得就該金額收取年息10%之遲延利息。而被告每月應繳納之管理費為27,909元（計算式：面積398.7坪×70元＝27,909元），然其自112年9月間起即未如期繳納，合計積欠112年3至8月，共計6個月管理費167,454元（計算式：27,909元×6月＝167,454元），原告自得依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第11條第1項規定、系爭111年區權會決議，請求被告給付。

01 (二)又依系爭規約第2條第6項規定，如專有部分進行裝潢，應繳
02 納保證金30,000元，並以實際施工日數，按日繳納100元之
03 環保費。詎被告於111年8月1日起裝潢系爭房屋及其承租之
04 同址49號地下2層房屋，共計3戶，合計施工220日，然其僅
05 繳納保證金30,000元，但未繳納環保費66,000元（計算式：
06 $100\text{元} \times 220\text{日} \times 3\text{戶} = 66,000\text{元}$ ），扣除保證金後，被告尚欠
07 環保費36,000元（計算式： $66,000\text{元} - 30,000\text{元} = 36,000$
08 元）未繳納，原告亦得依系爭規約第2條第6項，請求被告給
09 付。

10 (三)被告另於111年8月起至112年2月止，以每月15,000元向原告
11 承租系爭社區地下2樓之男女廁所（下稱系爭廁所），及以
12 每月每坪850元向原告承租系爭社區1樓之60坪空地（下稱系
13 爭空地）使用，然其租用後分文未付，迄今積欠系爭廁所租
14 金105,000元（計算式： $15,000\text{元} \times 7\text{月} = 105,000\text{元}$ ）、系爭
15 空地租金357,000元（計算式： $850\text{元} \times 60\text{坪} \times 7\text{月} = 357,000$
16 元），合計462,000元（計算式： $105,000\text{元} + 357,000\text{元} = 4$
17 $62,000\text{元}$ ）。又系爭空地尚有一出入口之鐵門，惟被告未盡
18 善良管理人之注意義務，於承租期間不當毀損系爭鐵門且未
19 為修繕，致原告嗣後支出8,500元修繕費用。則原告尚得依
20 民法第421條、第432條規定，請求被告給付租金，並負賠償
21 之責任。

22 (四)而被告於裝潢期間，未向原告申請即逕將載運裝潢器材開往
23 系爭社區1樓水泥平台（下稱系爭空地）停放，致系爭空地
24 反覆遭重壓而龜裂、斑駁，經原告催請被告回復原狀，其均
25 未為之，為確保系爭社區住戶通行安全，原告於112年3月間
26 自行僱工修繕，並因此支出修復費用70,280元，且為避免被
27 告再次損壞系爭空地，原告加設欄杆復支出55,400元，是原
28 告因被告不當使用系爭空地，合計受有125,680元（計算
29 式： $70,280\text{元} + 55,400\text{元} = 125,680\text{元}$ ）之損失，依公寓大
30 廈管理條例第9條規定，請求被告賠償此部分之損害。

31 (五)此外，原告因提起本件請求給付管理費之訴訟支出120,000

01 元之律師費，依系爭規約第11條第6項約定應由被告負擔；
02 縱認被告未欠繳管理費，然原告亦因請求被告給付欠繳之環
03 保費、租金，及賠償違反保管義務、回復原狀之損害，併予
04 提起本件訴訟，依系爭社區112年3月21日第25屆區分所有權
05 人會議決議（下稱系爭112年區權會決議），原告仍得請求
06 被告負擔律師費用等語。

07 (六)並聲明：1.被告應給付原告167,454元，及自起訴狀繕本送
08 達之翌日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息；2.被
09 告應給付原告120,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
10 清償日止，按年息百分之5計算之利息；3.被告應給付原告3
11 6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
12 息百分之5計算之利息；4.被告應給付原告462,000元，及自
13 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
14 之利息；5.被告應給付原告8,500元，及自民事變更追加訴
15 之聲明暨準備狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分
16 之5計算之利息；6.被告應給付原告125,680元，及自民事變
17 更追加訴之聲明暨準備狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
18 年息百分之5計算之利息。

19 二、被告答辯則以：其於收受原告催繳管理費之律師函後，即於
20 112年9月25日繳納管理費167,454元，故其已無欠繳管理
21 費，原告再向其請求給付，並認被告應負擔本件訴訟之律師
22 費用，均無理由。又系爭房屋係由被告無償出租予被告子公
23 司即訴外人華榮影視股份有限公司（下稱華榮公司）營運使
24 用，故系爭房屋之裝潢事宜及所生費用均係由華榮公司負
25 責，則原告應向華榮公司請求給付欠繳之環保費，與被告無
26 關。而系爭房屋本身有廁所，被告實無另外向原告承租系爭
27 廁所之必要，且系爭空地屬系爭社區所占之地面，本即不得
28 出租予他人，是兩造間就系爭廁所、系爭空地並無租賃之合
29 意，被告當無給付租金之義務。況系爭空地因長期未整修，
30 致系爭房屋有滲漏水之情形，華榮公司方自行花費1,154,60
31 0元整修系爭空地，但無從以此即認兩造間有成立租賃契約

01 之法律關係。另被告否認損害系爭鐵門，且系爭空地於系爭
02 房屋裝潢前即存在龜裂、斑駁之跡象，被告及華榮公司於裝
03 潢施工期間亦均無任何損壞系爭空地之行為，則原告未舉證
04 說明系爭鐵門、系爭空地之損害係因被告行為所致，當無從
05 請求被告賠償。此外，原告於系爭空地上加設欄杆係為方便
06 其自身管理系爭社區之公共區域，尚非因受有損害所為修繕
07 或回復原狀，則其要求原告負擔此裝設費用，亦屬無理。至
08 被告並未授權訴外人游明輝參與系爭112年區權會決議，則
09 系爭112年區權會決議應未達法定開會人數，該決議自有程
10 序瑕疵，原告自無從據以請求被告負擔律師費用；縱系爭11
11 12年區權會決議召集程序為合法，然依該決議內容，只要涉
12 及管委會提告之訴訟，不論其主張有無理由或住戶有無違反
13 義務，訴訟費用均一概由對造住戶負擔，顯然有違公共秩序
14 及善良風俗，應屬無效，故原告亦不得要求被告給付律師費
15 用等語。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、本院之判斷：

17 兩造均不爭執被告為系爭社區之區分所有權人；而系爭社區
18 於85年5月27日訂定系爭規約，及於109年1月16日修訂系爭
19 規約；並於111年3月10日召開第24屆區分所有權人會議，作
20 成系爭111年區權會決議等情，為兩造所不爭執，並有系爭
21 規約、系爭111年區權會決議在卷可稽（見店司補卷第29至4
22 5頁），堪信為真實。惟原告主張被告欠繳如附表所示之管
23 理費、環保費、租金等費用，且應賠償系爭鐵門、系爭空
24 地、律師費之損害等情，為被告所否認，並以前揭情詞置
25 辯。故本院應審究者為：(一)原告依公寓大廈管理條例第21條
26 規定、系爭規約第11條第1項約定、系爭111年區權會決議，
27 請求被告給付管理費167,454元，有無理由？(二)原告依系爭
28 規約第2條第6項約定，請求被告給付環保費36,000元，有無
29 理由？(三)原告依民法第421條規定，請求被告給付系爭廁
30 所、系爭空地之租金，合計462,000元，有無理由？(四)原告
31 依民法第432條規定，請求被告賠償系爭鐵門修繕費用8,500

元，有無理由？(五)原告依公寓大廈管理條例第9條規定，請求被告賠償系爭空地回復原狀之費用125,680元，有無理由？(六)原告依系爭規約第11條第6項約定、系爭112年區權會決議，請求被告給付律師費用120,000元，有無理由？茲分論如下：

(一)原告得否請求被告給付附表編號1之管理費部分：

1.系爭規約第11條第1項規定：「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會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項……(二)管理費」，又系爭111年區權會決議：「提案一：『因物價上漲，提議管理費由每坪60元調漲至每坪70元』；討論：『……管理費由由每坪60元調漲至70元並自111年5月1日實施』；表決：『同意29票、反對1票、棄權1票。本件提案通過並修訂規約』」，復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，公寓大廈管理條例第21條定有明文。準此，被告為系爭社區之區分所有權人，應依前揭系爭規約及系爭111年區權會決議之計費標準繳納管理費；倘有欠繳情事，則由原告依公寓大廈管理條例第21條規定請求給付。

2.經查，原告主張被告每月應繳納之管理費為27,909元（計算式：面積398.7坪×70元＝27,909元），其欠繳112年3至8月，共計6個月管理費167,454元（計算式：27,909元×6月＝167,454元）等情，固據原告提出112年8月21日律師函暨掛號郵件回執為據（見店司補卷第47至51頁）。而被告雖不否認上開租金數額，惟抗辯其已於112年9月25日清償上開管理費167,454元完畢，並提出繳納說明、繳款通知單、交易明細為證（見本院卷第151至157頁），且原告亦不爭執有收受上開167,454元之事實，則原告主張被告欠繳管理費等情，即難逕認有據。

01 3.原告雖主張：被告除管理費外，尚積欠環保費、廁所及空地
02 租金等，被告又未指定其清償之債務為何，則依民法第322
03 條規定應優先抵充先到期之其他債務，故前揭管理費仍未經
04 被告給付云云。惟按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類
05 相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由
06 清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條定有
07 明文。查，原告於112年8月21日寄發予被告之律師函載明被
08 告欠繳管理費167,454元，被告接獲此函後即於112年9月25
09 日如數給付該筆金額，並經被告敘明該匯款確係繳納管理費
10 等語明確（見本院卷第220頁），堪認其已有指定清償管理
11 費之意，故原告前開所稱被告之該筆給付應先抵充其他債務
12 云云，亦無足取。從而，被告既於112年9月25日已清償其欠
13 繳之管理費167,454元，則原告依公寓大廈管理條例第21條
14 規定、系爭規約第11條第1項約定、系爭111年區權會決議，
15 請求被告給付管理費，即屬無憑。

16 (二)原告得否請求被告給付附表編號2之環保費部分：

17 1.系爭規約第2條第6項規定：「住戶實施裝潢或修繕專有部分
18 或約定專用部分，於施工前，須向總幹事繳交裝潢保證金每
19 戶現金新臺幣3萬元，如有損害本大廈結構、安全、外觀、
20 公共設施及影響環境清潔等情形時，應負責於完工後1個月
21 內回復原狀，否則管委會得自保證金中扣除回復原狀所需之
22 費用，不足部分住戶與施工人員連帶負清償責任。如有餘額
23 或未生損害者，於繳清環保費（以實際施工日計每日金額新
24 臺幣100元）之後，無息退還保證金」。可知系爭社區住戶
25 裝潢或修繕其專有部分或約定專用部分時，應依上開規約規
26 定繳納保證金。

27 2.經查，原告主張被告於111年8月1日起裝潢系爭房屋及其承
28 租之同址49號地下2層房屋，共計3戶，合計施工220日，僅
29 繳納保證金30,000元，但未繳納環保費66,000元（計算式：
30 100元×220日×3戶＝66,000元），扣除上開保證金後，尚欠
31 環保費36,000元（計算式：66,000元－30,000元＝36,000

元)等情,經其提出被告所出具之裝潢施工申請表、切結書為憑(見店司補卷第55、57頁)。被告就上開環保費之欠繳金額未見有何具體爭執,僅辯稱係由其子公司華榮公司實際進行裝潢施工,原告應向華榮公司請求給付云云,並舉由華榮公司出具之裝潢施工申請表、切結書、華榮公司與環球企業社簽訂之工程承攬合約書為證(見本院卷第225至226、245、247頁),然原告否認有收受華榮公司出具之裝潢施工申請表、切結書(見本院卷第262頁),且華榮公司與環球企業社簽訂之承攬合約,基於契約相對性原則,亦無拘束原告之效力。再參酌證人游明輝於本院審理時證述:111年10月1日開始我在被告公司擔任顧問,只負責被告在系爭社區施工時與原告協調的工作,從頭到尾和我接洽都是被告的實際經營者俞惟中,所以我認為是被告要裝潢,後來我知道被告有投資華榮公司等語(見本院卷第206至208頁);又被告尚未與華榮公司簽訂租賃契約乙情,亦據證人即被告公司總務陳俊賓證述明確(見本院卷第213頁),是被告辯稱上開裝潢應繳納之環保費與其無關,原告應自行向華榮公司請求給付云云,實難採信。

3.從而,原告依系爭規約第2條第6項規定,請求被告給付環保費36,000元,核屬有據。

(三)原告得否請求被告給付附表編號3之系爭廁所及系爭空地租金部分:

1.按稱租賃者,謂當事人約定,一方以物租與他方使用收益,他方支付租金之契約,民法第421條第1項定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責任,民事訴訟法第277條前段亦有明定。原告主張被告於111年8月起至112年2月止,以每月15,000元向其租用系爭廁所,及以每月每坪850元向原告承租系爭空地,迄今尚欠租金462,000元等情,為被告所否認,即應由原告就此利己事實負舉證責任。

2.經查,證人游明輝證述:被告先前的實際經營者俞惟中委託

01 我去跟原告談，當時我已經在被告公司擔任顧問，111 年10
02 月我是代表被告公司去跟原告談，當時被告已經和萬美街二
03 段49號的屋主租用較為挑高的房屋當作攝影棚，而系爭社區
04 1 樓空地可以當作攝影棚的出入口，並且被告希望該空地可
05 以當作攝影棚的門面做美化，又可以放冷氣的6 台大型室外
06 機，所以就委由我去和原告談租賃事宜；被告自己購買的系
07 爭房屋沒有廁所，49號有廁所但無法使用，所以一併請我和
08 原告談廁所租賃之事；原先社區不同意，但後來被告承諾要
09 做美化，也就是整地並鋪石版，所以原告就同意出租，被告
10 是從111 年8 月就開始申請施工，之後就開始從1 樓進出，
11 租賃條件為空地每月租金為51,000 元，廁所部分月租為15,
12 000 元含水電，但租賃期間我不確定。只有口頭約定，沒有
13 簽書面契約等語（見本院卷第206至207頁）。然證人陳俊賓
14 則證述：被告沒有向原告承租系爭廁所，華榮公司有和原告
15 談到要租，但沒有書面契約，系爭空地部分亦僅止於口頭討
16 論階段，並無書面契約，都是證人游明輝去談的，而游明輝
17 在111 年9 月有俞惟中請他來當顧問，俞惟中是原本被告董
18 事長，後來退下來當顧問，就我所知證人游明輝職位是掛在
19 華榮公司等語（見本院卷第210至212頁），佐諸被告於111
20 年7月間之法定代理人為王貴戊，且華榮公司有印製證人游
21 明輝之名片乙節，經被告提出被告公司之經濟部商工登記公
22 示查詢資料、華榮公司轉帳傳票在卷為證（見本院卷第22
23 7、249頁），則縱證人游明輝確有與原告洽談租用系爭廁所
24 及系爭空地之情，亦難逕認係代理被告所為，自無從據此逕
25 認兩造間就系爭廁所及系爭空地成立租賃關係。

26 3.況按公寓大廈管理條例第23條第1項、第2項第1、2款規定：

27 「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間
28 相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之；規約除應載
29 明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於
30 規約者，不生效力：□約定專用部分、約定共用部分之範圍
31 及使用主體。□各區分所有權人對建築物共用部分及其基地

之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定」，而查，系爭廁所及系爭空地均為系爭社區之共用部分，則倘原告或系爭社區區分所有權人確實決議將系爭廁所及系爭空地出租予被告專用，亦應依上開公寓大廈管理條例規定載明於系爭社區之規約，否則不生效力，然系爭規約亦未見有何關於此節之記載，復無從為原告有利之認定。是以，原告主張依民法第421條第1項規定請求被告給付租金462,000元，要無所據。

(四)原告得否請求被告給付附表編號4之系爭鐵門修繕費用部分：

- 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條定有明文。
- 2.查，原告主張被告於承租系爭空地期間不當毀損系爭鐵門且未為修繕，致原告嗣後支出8,500元修繕費用，固經其提出安心精品鋁門窗報價單為憑（見本院卷第91頁），然此經被告否認，且本件尚無證據足認兩造間就系爭空地成立租賃契約，業詳前述，而原告前揭所提報價單亦至多僅能證明原告有支出該筆費用，但仍無從認定該損壞係因被告行為所致。從而，原告主張依民法第432條規定，被告應負賠償系爭鐵門修繕費用之承租人責任云云，洵屬無稽。

(五)原告得否請求被告給付附表編號5之回復原狀費用部分：

- 1.按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定；住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項定有明文。
- 2.查，原告主張被告未依通常使用方法使用系爭空地，致水泥平台有多處龜裂斑駁之損害，其已支出修繕費用70,280元，

又加設欄杆支出55,400元，合計125,680元（計算式：70,280元+55,400元=125,680元）等情，雖經其提出現場照片、監視器翻拍畫面、請款單及估價單、報價單等件為證（見北司補卷第63至79頁；本院卷第93至123頁），然被告始終否認有何毀損水泥平台之情，證人陳俊賓亦陳述：水泥平台、人行道原本就有破損，並沒有因為被告或華榮公司施工而導致水泥平台、人行道破損事情等語明確（見本院卷第212頁），原告復未提出該水泥平台或通道之毀損前後照片以供比對，其上開舉證亦僅足證明現場情形及其支出費用之數額，要無從逕認該等損害確係因被告行為所造成。

3.至證人游明輝固證稱：被告從111年8月開始施工，機具進入社區1樓水泥地就有造成路面損毀等語（見本院卷第207至208頁），然此亦證述其並未親眼看到被告搬運板材毀損系爭社區1樓空地等語明確（見本院卷第209頁），則上開情形既非證人游明輝所親眼見聞，自亦無從僅憑其證述內容即認原告主張屬實。因此，原告依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項規定，請求被告賠償系爭空地回復原狀之費用共125,680元，並無理由。

(六)原告得否請求被告給付附表編號6之律師費用部分：

1.系爭規約第11條第6項規定：「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，管理委員會認為有委任律師處理之必要（包括但不限於撰寫書狀、為訴訟代理人代為出庭訴訟等），其因此而產生之所有律師費，由該欠繳之區分所有權人全數支付」。又系爭社區嗣作成系爭112年區權會決議：「臨時動議案二：

『凡社區涉訟需委任律師代理訴訟之律師費，納入裁判費，概由對造之住戶負擔』；討論：『同上』；表決：『全數（23票）同意，本案通過』」

2.查，被告並未欠繳112年3至8月之管理費乙情，業經認定如前，則原告依系爭規約第11條第6項規定請求被告給付律師

費，要屬無憑。然依系爭112年區權會決議，凡社區對住戶起訴所生之律師費用均一概由對造住戶負擔云云，則原告主張依系爭112年區權會決議應由被告負擔本件訴訟之律師費用，即非全然無據。被告雖辯稱其並未委任證人游明輝出席該次會議，該次會議有程序瑕疵或屬不成立，且該決議訴訟所生之律師費用概由對造住戶負擔，有違誠信原則及公序良俗而無效云云，惟本件查無系爭社區之區分所有權人有就系爭112年區權會決議提起確認無效或不成立，或撤銷決議之訴，且為增進區分所有建物之共同利益，確保良好生活環境，雖我國民事訴訟制度對於第1、2審訴訟未採律師強制代理主義，但經區分所有權人會議決議社區與住戶涉訟，由對造之區分所有權人負擔因訴訟產生之一切費用，要難逕認此違反強制或禁止規定，因認被告上開所辯，猶難採取。準此，原告因本件訴訟委任律師代理而支出律師費用12萬元，有瑟法國際法律事務所112年8月21日請款單在卷可參（見北司補卷第53頁），原告依系爭112年區權會決議求被告給付該律師費用12萬元，核有理由。

(七)遲延利息之認定：

按給付無確定期限者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件給付無確定期限，而原告請求被告給付156,000元部分，既屬有據，則其依上開法條規定請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日即112年11月7日（見北司補卷第89頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，亦屬有理，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭規約第2條第6項規定請求被告給付環

保費36,000元，及依系爭112年區權會決議請求被告給付律師費12萬元，暨均及自112年11月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，皆有理由，應予准許；逾此範圍外，則無依據，應予駁回。又本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，併依職權宣告被告預供擔保後得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
民事第四庭 法 官 劉娟呈

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 113 年 11 月 29 日
書記官 李登寶

附表：（民國；新臺幣）

編號	項 目		原告請求金額		原告主張之 遲延利息起算日	本院認定
1	管理費		167,454元		起訴狀繕本送達之翌日（112年11月7日） （以年息百分之10計息）	0元
2	環保費		36,000元		起訴狀繕本送達之翌日（112年11月7日）	36,000元
3	租金	系爭廁所	462,000元	105,000元	起訴狀繕本送達之翌日（112年11月7日）	0元
		系爭空地		357,000元		0元
4	系爭鐵門修繕費用		8,500元		變更追加訴之聲明暨準備狀繕本送達之翌日（113年8月28日）	0元
5	回復 原狀	系爭空地修繕費用	125,680元	70,280元	變更追加訴之聲明暨準備狀繕本送達之翌日（113年8月28日）	0元
		系爭空地欄杆裝設費用		55,400元		0元
6	律師費用		120,000元		起訴狀繕本送達之翌日（112年11月7日）	120,000元
合 計			919,634元			156,000元