

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

106年度桃簡字第1345號

原告 寶祥實業建設股份有限公司

法定代理人 黃英雄

訴訟代理人 黃顯凱律師

被告 徐明傑

兼上一人

訴訟代理人 楊雅淇

被告 蔡雨諾

兼上三人

訴訟代理人 賴文瑞

被告 方彥星

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年9月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○路○段○○○○巷○○號之寶祥
世紀大廈社區之公共設施（包含但不限於進入社區一樓大廳、電
梯、地下室、屋頂等）鑰匙、遙控器交付原告，且不得妨害或禁
止原告自由出入。

被告賴文瑞應給付原告貳拾壹萬貳仟貳佰元，及自民國一百零七
年六月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應連帶給付原告貳萬捌仟陸佰陸拾伍元，及被告賴文瑞自民
國一百零六年十一月二十五日起、被告徐明傑自民國一百零七年
十二月七日起、被告蔡雨諾自民國一百零七年十月十三日起、被
告楊雅淇、被告方彥星均自民國一百零八年一月五日起，均至清
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。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下

列各款情形之一者，不在此限：……2.請求之基礎事實同一者。3.擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。

二、本件原告起訴時原請求被告賴文瑞：「(一)應將坐落桃園市○○區○○路0段0000巷00號房屋（即桃園市○○區○○段○○○○號建物，下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並自97年5月19日起至房屋全部遷讓交付原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬元。(二)被告應依照長期把持占用之房屋破壞情形，自行鳩工誠心按原狀自費修復完成，否則亦應另行估價賠償原告。」，嗣於107年6月15日撤回遷讓房屋之請求，並變更聲明為：「(一)被告應給付原告120萬元，並自民事更正聲明暨準備書狀繕本送達被告起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告156,665元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第97頁、第98頁），復於107年10月4日追加被告徐明傑、蔡雨諾，並將訴之聲明變更為：「(一)被告應將系爭房屋之寶祥世紀大廈公共設施（包含但不限於進入社區一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等）鑰匙交付原告，且不得妨害或禁止原告自由出入。(二)被告賴文瑞應給付原告120萬元，並107年6月15日自民事更正聲明暨準備書狀繕本送達被告起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告156,665元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第121、122頁），又於108年1月4日再追加被告方彥星、楊雅琪，並將訴之聲明變更為：「(一)被告應將系爭社區之公共設施（包含但不限於進入社區一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等）鑰匙交付原告，且不得妨害或禁止原告自由出入。(二)被告應連帶給付原告120萬元，並107年6月15日自民事更正聲明暨準備書狀繕本送達被告起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告156,665元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。」（見本院卷一第177、178頁），末於110年9月17日再將訴之聲明變更為：「(一)被告應連帶將系爭社區之公共設施（包含但不限於進入社區一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等）鑰匙、遙控器交付原告，且不得妨害或禁止原告自由出入。(二)被告賴文瑞應給付原告120萬元，並107年6月15日自民事更正聲明暨準備書(二)狀繕本送達被告起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告156,665元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷二第153頁），核原告所為係基於同一基礎事實之請求，並分屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，與法尚無不合，應予准許。又上開變更致本件訴訟之標的價額逾簡易訴訟程序之新臺幣50萬元上限，惟經兩造合意繼續適用簡易程序（見本院卷一第284頁），是本件自得適用簡易程序為審理，併予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告為系爭房屋之所有權人，即寶祥世紀大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，而系爭社區一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等均屬公共設施（下稱系爭公共設施），依公寓大廈管理條例第7條、第9條第1項規定，原告對系爭公共設施有使用收益之權，詎被告等卻將系爭社區大樓一樓門廳上鎖，不交付鑰匙，且禁止原告進入，已侵害原告權利；又被告賴文瑞自97年5月19日起至107年5月5日止，無權占有系爭房屋共計120個月，而系爭房屋面積約44.116坪，以每月1萬元計算相當於租金之不當利益數額，故被告賴文瑞應給付原告120萬元；另被告共同毀損系爭房屋之牆面，修繕費用為156,665元，亦應由被告負連帶賠償責任。為此，爰依民法第767條、第179條、第184條、第185條及公寓大廈管理條例第7條及第9條第1項之規定，提起本件訴訟。並聲明：

01 (一)被告應連帶將系爭社區之公共設施（包含但不限於進入社區
02 一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等）鑰匙交付原告，且不得
03 妨害或禁止原告自由出入。

04 (二)被告賴文瑞應給付原告120萬元，並自107年6月15日民事
05 更正聲明暨準備書(三)狀繕本送達被告起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息。

07 (三)被告應連帶給付原告156,665元，及自起訴狀繕本送達之翌
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 二、被告則以：

10 (一)原告業已申請撤銷系爭房屋第一次所有權登記，因此就系爭
11 房屋並無所有權，況且，依據台灣高等法院98年度上易字第
12 233號、98年度再易字第914號及鈞院99年度桃簡字第215
13 號、100年度簡上字第2號判決理由所述，均認定原告就系
14 爭房屋並無所有權，嗣原告雖向桃園市桃園地政事務所申請
15 登記取得系爭房屋，然此係原告持不實使用執照即桃園縣政
16 府77年12月7日（77）桃縣建管使字第2652號及竣工平面圖
17 說資料，申請增編門牌及保存登記，是原告既非系爭房屋之
18 所有權人，其本於所有權之主張自屬無理由。

19 (二)又原告於85年間申請撤銷系爭房屋建號登記後，被告善意且
20 無過失占有系爭房屋逾10年，依據民法第770條之規定，被
21 告業已取得請求登記系爭房屋所有權之權限甚明。

22 (三)再者，系爭房屋所在地為樣品屋，原告曾與被告社區買受人
23 約定，樣品屋拆除後，樣品屋所在地將提供作為機車停車場
24 ，原告已有約定在先，被告自得使用系爭房屋等語，資為抗
25 辯。

26 (四)並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷一第284頁背面、第285頁
28 ）：

29 (一)系爭房屋為原告所興建，原經桃園地政事務所於78年1月7
30 日以桃字第555號收件，於78年3月2日辦竣所有權第1次
31 登記為原告所有。

01 (二)系爭房屋所在，依使用執照竣工圖，本應為橫向相連之桃園
02 縣○○市○○路○ 段○○○○巷○○弄○ ○○ ○○ 號房屋，然因原
03 告變更隔間，將系爭房屋與桃園市○○區○○路0 段0000巷
04 00弄0 ○0 ○0 號房屋區隔後，併同前開房屋轉向為縱向相
05 連房屋；因使用執照本未編列系爭房屋門牌，經被告賴文瑞
06 提出陳情，復經桃園地政事務所查明系爭房屋與桃園市○○
07 區○○路0 段0000巷00弄0 ○0 ○0 號房屋並未重複勘測，
08 而將系爭房屋原編列12867 號建號註銷登記，系爭房屋所屬
09 共同使用建號12869 建號（現編1984建號）權利範圍36/100
10 0 則俟主建物合法申辦登記後再行處理，有系爭房屋位置示
11 意圖及桃園縣桃園地政事務所97年5 月19日桃地測字第0970
12 008806號函所附系爭房屋辦理第1 次建物登記及註銷建物登
13 記相關資料影本在卷可佐。

14 (三)被告與桃園市政府間建築法事件經台北高等行政法院於108
15 年10月7 日以107 年度訴字第1365裁定駁回，後經最高行政
16 法院於109 年9 月17日裁定抗告駁回在案。

17 四、得心證之理由：

18 (一)原告請求被告應將系爭社區之公共設施鑰匙交付原告，且不
19 得妨害或禁止原告自由出入，有無理由？

20 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
21 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
22 虞者，得請求防止之。」，民法第767 條第1 項訂有明文。
23 次按「本條例用辭定義如下：……4.共用部分：指公寓大廈
24 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
25 同使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有
26 部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓
27 大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯
28 ，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄。
29 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之
30 構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他
31 有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之

共用部分。」、「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。」，公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條、第9條第1項前段分別定有明定。查系爭房屋之建物所有權狀清楚記載，原告為系爭房屋之所有權人，有原告提出之系爭建物所有權狀及建物登記第二類謄本在卷可稽（見本院106年度補字第393號卷第5頁至第7頁），易言之，原告係系爭社區之區分所有權人，是依上開規定，原告對於系爭社區之一樓大廳、電梯、屋頂平台、地下室等公共設施，均有使用之權利，他人均不得妨害原告行使所有權。徵諸被告楊雅淇當庭陳稱：「（被告社區公共設施的鑰匙是由何人管理？）103年前是由當時的財委陳宋珠管理，104年是由我管理，我上班之後如果有重要的事就交由主委被告3管理。目前是交給現任的主委方彥星管理。」，以及被告蔡雨諾稱：「（公共設施有多少把鑰匙？）頂樓監視器機房、水電機房有鑰匙，大廳各住戶都有，其他的公共設施沒有鑰匙，地下室的鑰匙是汽車停車人員才有鑰匙，並非每一個住戶都有鑰匙。」等語（見本院卷一第169頁），堪認被告社區前開公共設施之鑰匙確為被告等人所保管，然被告未交付公共設施之鑰匙，並禁止原告進入，已侵害原告作為區分所有權人之權利，故原告請求被告等人交付公共設施鑰匙，及不得妨害或禁止原告自由出入，自屬有據。逾此範圍之請求（請求被告應連帶負責部分），則為無理由，應駁回之。

2. 至被告賴文瑞雖辯稱：原告非系爭房屋之所有權人，其已向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟，請求主管機關撤銷其使用執照云云。惟查，被告所提上開撤銷訴訟，業經臺北高等行政法院於108年10月7日以107年度訴字第1365裁定駁回，被告不服提起抗告後，亦經最高行政法院於109年9月17日裁定抗告駁回在案，有上開裁定附卷可參，且為兩造所不爭執（見本院卷一第285頁），是被告所辯，難認有據。況被告賴文瑞曾以前開事實向臺灣桃園地檢署（下稱桃園地檢署

01) 提出偽造文書告訴，業經桃園地檢署檢察官為不起訴處分
02 ，復經被告賴文瑞聲請再議仍遭駁回確定，此亦有桃園地檢
03 署107年度偵字第23059號不起訴處分書、臺灣高等檢察署
04 107年度上聲議字第8482號處分書在卷可憑（見本院卷一第
05 186頁至第191頁），參以前開偽造文書案件證人即桃園市
06 桃園地政事務所技士陳建宏於檢察官偵訊中具結證稱：「桃
07 園市○○區○○段○○○○號上建物位置圖是於77年間以實地
08 測量方式測繪建物位置，平面圖部分則依竣工平面圖轉繪，
09 竣工平面圖是建管處來做審核，審核後地政機關會將其作為
10 登記資料所用，如果實測的位置與竣工平面圖不符，應該向
11 建管處申請辦理檢討並變更使用執照，再憑變更後的使用執
12 照及竣工平面圖向本所申辦測繪登記；建物測量成果圖之平
13 面圖部分，77年當時是以竣工平面圖轉繪，另竣工平面圖尺
14 寸不詳細部分及共有與專有部分採用起造人寶祥公司切結方
15 式來做辦理，並由寶祥公司蓋章確認，所以申請人如對該建
16 物登記範圍有所疑慮，應向建管處申請竣工平面圖尺寸補正
17 ，再依民法819條全體人共有同意書向本所測繪登記。」等
18 語（見本院卷一第187頁），故建物實際使用範圍與保存登
19 記範圍不符時，應洽主管建築機關辦理竣工平面圖說相關尺
20 寸標示補正後，再依民法第819條規定檢附全體共有人之同
21 意書，向地政事務所申辦測繪登記，準此，縱認原告所取得
22 之使用執照與保存登記範圍有所差異，在未經撤銷前仍屬有
23 效，被告所辯前詞，自非足取。

24 3. 被告賴文瑞另辯稱：原告於85年間申請撤銷系爭房屋建號登
25 記後，被告善意且無過失占有系爭房屋逾10年，業已取得請
26 求登記系爭房屋所有權云云。惟查，依民法第769、770條
27 規定「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人
28 未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」、「以所有之
29 意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，
30 而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」
31 按司法院大法官會議釋字第107號解釋：「已登記不動產所

有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。」又釋字第164號解釋：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其三者性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。」是縱被告係以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之系爭房屋，然依前揭規定，亦僅得請求登記為該不動產之所有權人而已，被告既未請求登記為所有權人，且未完成所有權登記，亦不能謂其已取得所有權；況系爭房屋並非未登記之不動產，揆諸上開大法官會議解釋意旨，已登記之不動產，並無時效取得之適用，且不動產回復請求權及除去妨害請求權，均無民法第125條消滅時效之適用。從而被告賴文瑞辯稱已時效取得系爭房屋所有權云云，亦無可採。另被告賴文瑞請求本院履勘現場確認指示建築線與建築物的距離、法定停車空間、法定空地及建築物高度均與法規規定不符等，要與本件兩造前開爭執事項無涉，自無履勘現場之必要，併予敘明。

(二)原告請求被告賴文瑞應給付原告120萬元，有無理由？

1.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條定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，有最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參照。經查，原告為系爭房屋所有權人，業如前述，被告賴文瑞亦不爭執將系爭房屋作為機車停車場並收取清潔費，故原告自得請求被告賴文瑞返還因占有使用系爭房屋所生相當於租金之不當得利。至被告賴文瑞雖辯稱：原告曾與被告社區買受人約定，同意將系爭房屋作為機車停車場云云，並提出切結書為證（見本院卷一第262頁反面），本院核上開切結書僅記載原告公司之名稱及蓋印公司章，並無記載負責人名稱，亦無負責人印文，顯

異於一般契約書之記載方式，且該切結書本為影本且模糊不清，實難認僅憑上開切結書認定原告同意將系爭房屋作為機車停車場，是被告所辯，即非可採。至被告賴文瑞另辯稱：伊僅幫助住戶收取停車場清潔費，無一人獨斷收租金之情事云云，固據其提出支出明細為證。惟查，寶祥世紀大廈社區領得使用執照（77）桃縣建管使字第02652號，為公寓大廈管理條例公布施行前之社區，並未成立公寓大廈管理組織（管理委員會），亦未經主管機關核備在案乙節，有桃園市政府建築管理處107年6月29日桃建寓字第1070043383號函在卷可按（見本院卷一第115頁），稽之被告賴文瑞於106年12月21日當庭陳稱：「（你主張你是這一棟樓的代表，有何依據？）有些住戶有委託我跟寶祥公司來處理這件事，但是並沒有通過半數的住戶開會選我，因為開會的人數都不到四分之一……」、「（系爭房屋是做何使用？）是給全體住戶繳費停放機車，有畫停車格，一個月收清潔費100元，兩個月收一次，清潔費就是繳給財務委員，我們有成立管理委員會，但是並沒有報備過，因為人數不夠，主任委員就是我，另一位是財務委員，委員就兩位，並沒有收費的帳冊，自己的機車也有一個停車格停放，機車車牌後三碼為182，我自己也有繳費。」（見本院卷一第29頁反面至第30頁），復於107年2月9日陳稱：「（何時開始收每個月100元之清潔費？是以機車為單位或以戶為單位？）我是民國76年買該棟的房屋，民國78年入住，在我入住之後我記得是有開會選出一位主任委員，由主任委員來管理所收取之清潔費，那時就是以一部機車為單位，每個月一部機車收100元，本來腳踏車是0個月50元後來腳踏車沒有收錢。我是在80幾年間的某一年有當過主任委員，當年的清潔費是交給我，相關費用由我這邊支付，我並沒有以管委會的名義開戶過，目前的狀況是有一個主任委員一個財務委員，錢是交給財務委員，我沒有經手現在的清潔費，現在的財務委員徐明傑是住在……，主任委員蔡雨諾是住……」等語（見本院卷一第55頁反面）

，所辯顯然前後不符，已難採信。再觀之被告所提出之支出明細記載：「給予賴先生往返法院補貼及書狀費用」、「和寶祥訴訟官司遞狀費，申請相關書狀費用，從撰寫答辯狀，開庭收到判決書」、「遞狀答辯開庭車馬費」、「行政起訴遞狀費」等（見本院卷二第36頁），寶祥世紀大廈社區既未成立經主管機關核備之管理委員會，被告等並無代表性，且其等向住戶收取費用，未以管委會的名義開立帳戶，被告賴文瑞當庭陳稱並無收費帳，訴訟中卻又提出以寶祥世紀雙星大廈管理委員會名義出具之費用分擔及車位租金之帳冊，顯然前後互生齟齬。參以被告賴文瑞並未否認占有系爭建物，且觀諸所有與系爭建物有關之爭執及訴訟，甚或對原告及桃園市政府建築管理處及桃園區地政事務所提出刑事偽造文書告訴，均系爭被告賴文瑞出面處理，並否認原告取得系爭建物所有權之合性，是以，本件被告賴文瑞未經系爭社區全體住戶同意，並無占有權源管理支配使用系爭房屋並向住戶收取停車管理費，自屬無法律上原因受有利益，並致原告無法正常使用系爭房屋而受有損害，故原告自得依據民法第179條之規定請求被告賴文瑞返還因占有使用系爭房屋所生相當於租金之不當得利。

2. 復按「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。」，民法第126條定有明文。又無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期時效之期間，對於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院65年度第5次民庭庭推總會議決定(二)參照）。查本件原告係於106年6月12日提起本件訴訟，有本院收狀戳可稽，則被賴文瑞告占有使用系爭房屋之不當得利超過101年6月13日前之請求部分，已罹於消滅時效。故原告僅得請求被告賴文瑞自101年6月13日起算至107年5月5日止，按月給付相當於租金之不當得利。至原告主張系爭房屋租金行情以每

月1萬元計算等語，固據其提出臺灣金融資產服務股份有限公司拍賣不動產公告為證，然而，不當得利之計算，本應以被告所受利益為度，而非以請求人所受損害若干為判斷依據，本院審酌被告提出之公共費用分攤表，依上開分攤表可知被告收取每台機車之停車費為100元，故以每月約3,000元計算相當租金不當得利，較為適當。準此，原告請求被告賴文瑞給付自212,200元【3,000元×(70月+22/30月)=212,200元】，及自107年6月15日自民事更正聲明暨準備書狀繕本送達被告（見本院卷一第97頁）之翌日即107年6月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

(二)原告請求：被告應連帶給付原告156,665元，有無理由？

1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」，「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」，民法第184、185條分別訂有明文。經查，系爭房屋為原告所有，已如前述，被告賴文瑞於本院審理時自承：「106年4、5月間，大家開會決議依據竣工平面圖打洞，圖面上本來就有一個門……後來原告於106年3月間用鐵鍊及鎖頭將機車出入大門鎖住使我們無法進出，所以後來才會去打洞，是主委找工人來施工，費用由所收的清潔費內支出……」、「……現在的財務委員是被告徐明傑、主任委員是被告蔡雨諾……」等語（見本院卷一第55頁反面、第56頁），以及被告蔡雨諾稱：「（原告主張其所有系爭建物被破壞，是誰決定這樣做的？）是社區全體住戶開會，依照系爭建物的竣工平面圖決定把他拆掉，（提出施工花費單據）」等語（見本院卷一第169頁），惟系爭社區因開會人數不足，未曾成立管委會乙節，業述如前，則被告等人雖自認係管理委員會成員，惟依法並不具代表性，且經本院當庭論

01 知請被告提出前開系爭社區全體住戶開會會議記錄供參辦，
02 迄今仍付之闕如，堪認被告蔡雨諾前所辯稱係經社區全體住
03 戶開會決定在系爭建物牆上打洞云云，顯與事實不符而不足
04 採。堪認被告等未經原告同意，在系爭房屋牆上打洞，業已
05 損害原告之所有權，依上開規定，被告自應負連帶損害賠償
06 責任。

07 2.至原告主張系爭房屋原有之衛浴設備，已遭被告破壞乙節，
08 固據其提出桃園縣政府稅捐稽徵處95年11月2日勘查紀錄為
09 證（見本院106年度補字第393號第22頁），然此得證明系
10 爭房屋原有衛浴設備，尚無從據此推論得知被告確有上開毀
11 損行為，是原告此部分請求，即屬無據。

12 3.從而，原告得請求被告賴文瑞、徐明傑、蔡雨諾、楊雅淇、
13 方彥星連帶給付系爭房屋牆壁修復費用28,665元【（紅磚砌
14 牆費12,500元＋全室粉刷費9,000元＋垃圾清運費4,500元
15 ）×監工管理費5%×營業稅5%=28,665元】，逾此範圍
16 ，即非可取。

17 五、綜上所述，原告依依民法第767條、第179條、第184條、
18 第185條及公寓大廈管理條例第7條及第9條第1項之規定
19 ，請求（一）被告應將系爭社區之公共設施（包含但不限於進入
20 社區一樓大廳、電梯、地下室、屋頂等）鑰匙交付原告，且
21 不得妨害或禁止原告自由出入。（二）被告賴文瑞應給付原告
22 2,200元，及自107年6月16日起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息。（三）被告賴文瑞、徐明傑、蔡雨諾應連帶給付
24 原告28,665元，及自起訴狀繕本送達被告賴文瑞（見本院卷
25 一第14頁）之翌日即106年11月25日起、送達被告徐明傑（
26 於107年11月26日為寄存送達，經10日於000年00月0日生
27 效，見本院卷第164-2頁）之翌日即107年12月7日起、送
28 達蔡雨諾（見本院卷一第158頁）之翌日即107年10月13日
29 起、送達被告楊雅淇、被告方彥星之翌日（見本院卷一第17
30 7頁）即108年1月5日起，均至清償日止，按週年利率5%
31 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，

應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

桃園簡易庭 法官 汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 110 年 10 月 15 日

書記官 陳家蓁