臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第71號

上　訴　人　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　郭俊廷律師

陳姵妤律師

溫宏毅律師

被　上訴人　謝淑華

訴訟代理人　李錫銘

被　上訴人　林玫君

劉明昭

楊廷輝

000000000000000000

000000000000000000

楊璟昀

兼　上二人

共　　同

訴訟代理人　楊以丰

000000000000000000

上三人共同

訴訟代理人　劉旨軒

000000000000000000

被　上訴人　王萬生（即王燦霖之承受訴訟人）

000000000000000000

王張寶玉（即王燦霖之承受訴訟人）

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　丁榮聰律師

許文懷律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國107

年2月27日臺灣臺北地方法院105年度訴字第4192號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人林玫君應再給付上訴人新臺幣捌萬肆仟捌佰柒拾元，及自民國一百零五年八月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人劉明昭應再給付上訴人新臺幣壹拾壹萬參仟壹佰肆拾玖元，及自民國一百零五年八月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人王萬生、王張寶玉應於繼承王燦霖之遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣壹拾捌萬參仟陸佰壹拾捌元，及自民國一百零五年八月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人林玫君負擔百分之六、被上訴人劉明昭負擔百分之八、被上訴人王萬生、王張寶玉連帶負擔百分之十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人林玫君、劉明昭（下稱林玫君、劉明昭）及訴外人即被上訴人王萬生、王張寶玉（下稱王萬生2人，已由最高法院裁定承受訴訟）之被繼承人王燦霖、訴外人即被上訴人楊廷輝、楊璟昀、楊以丰（下稱楊廷輝等3人）之被繼承人胡麗燕、被上訴人謝淑華（下稱謝淑華）之前手羅素貞分別於民國83、84年間與伊簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向伊購買門牌新北市○○區○○路00號太平洋翡翠灣摘星樓D區房地（下稱摘星樓）之應有部分，各分管如附表住戶編號1至5所示建物使用。摘星樓全體買受人各與伊簽定摘星樓旅館住戶委託管理切結書、摘星樓旅館住戶管理委託書（下依序稱系爭切結書、系爭委託

書，合稱系爭管理契約），委託伊全權負責所買受分管建物及共用部分之管理，並授權伊訂定管理辦法及委託管理顧問公司辦理管理服務，因而以共同行為與伊成立系爭管理契約，伊據以制定之住戶自律公約（下稱系爭自律公約），屬民法第799條之1第1項但書規定之規約，全體共有人及住戶均應受拘束，並依系爭自律公約繳交管理費及水電費，惟被上訴人各拒絕給付如附表編號1至5所示積欠之管理費、水電費。爰就㈠管理費部分，先位依系爭委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定為請求，如認上訴人得終止系爭管理契約，則備位於本院前審追加依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條或類推適用該規定請求給付；㈡水電費部分，依系爭自律公約第15條第2款、第3款約定及民法第179條前段、公寓條例第21條規定擇一請求給付。除原審已判命謝淑華、林玫君、劉明昭、楊璟昀等3人應依序給付之新臺幣（下同）8萬9,286元、4,077元、7,730元、18萬5,904元外，求為命謝淑華、林玫君、劉明昭依序再給付19萬7,293元、22萬1,861元、27萬3,931元；楊廷輝等3人再連帶給付27萬4,699元；王萬生2人連帶給付53萬3,075元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，1.謝淑華應再給付上訴人19萬7,293元，及自105年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.林玫君應再給付上訴人22萬1,861元，及自105年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.楊廷輝等3人應於繼承胡麗燕之遺產範圍內，再連帶給付上訴人27萬4,699元，及自105年8月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息；4.劉明昭應再給付上訴人27萬3,931元，及自105年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5.王萬生2人應於繼承王燦霖之遺產範圍內，給付上訴人53萬3,075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。㈢願供擔保，請准宣告假執

行。（原審判命謝淑華、林玫君、劉明昭、楊璟昀等3人依序給付8萬9,286元、4,077元、7,730元、18萬5,904元本息部分，未據其等聲明不服，業已確定，非本院審理範圍。又上訴人於本院主張就管理費部分，如認上訴人得終止系爭管理契約，追加公寓條例第21條規定之請求權，雖被上訴人表示不同意，但其請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，尚屬無礙，應予准許）

二、被上訴人則以：劉明昭同意再給付上訴人水電費2萬4,961元。謝淑華係向訴外人羅素貞購買摘星樓之共有房地，伊與上訴人未曾簽立任何契約，雙方無系爭管理契約關係。上訴人係與摘星樓各承買人分別簽立系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書，難認全體共有人以共同行為成立分管契約。且系爭自律公約非屬經區分所有權人會議議決之規約，謝淑華、林玫君、王萬生2人之被繼承人王燦霖已依序於107年2月7日、91年間、91年8月16日，分別向上訴人主張終止系爭管理契約，上訴人不得再依該契約關係請求給付管理費及水電費。摘星樓係公寓條例84年6月28日公布前已取得建造執照之公寓大廈，並無該條例第28條第3項之適用，且上訴人未依該條例第25條規定召開區分所有權人會議或經推選為管理負責人，不得依該條例第21條規定，請求伊給付管理費。退步言，縱認伊有給付管理費之義務，惟上訴人之請求權已罹於民法第126條規定之5年時效，是就超過5年之管理費部分，伊均得拒絕給付（劉明昭於本院言詞辯論期日亦已到庭當庭為時效抗辯，見本院卷第537頁）等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第126頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

㈠羅素貞（即謝淑華之前手）、林玫君、劉明昭、王燦霖（即王萬生2人之被繼承人）、胡麗燕（即楊廷輝等3人之被繼承人）於83、84年間，與上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭委託

書、系爭切結書。

㈡謝淑華、林玫君、胡麗燕、劉明昭、王燦霖於如附表編號1至5所示「積欠管理費期間」均為摘星樓之共有人，住戶編號分別如附表編號1至5所示。

㈢謝淑華於107年2月7日發函主張終止系爭管理契約，上訴人於同年月9日收受。林玫君、劉明昭、王萬生2人之被繼承人王燦霖均於91年8月15日發函主張終止系爭管理契約，上訴人於同年月16日收受。楊廷輝等3人之被繼承人胡麗燕於原審以106年4月14日辯論意旨狀主張終止系爭管理契約，上訴人於同日收受上開書狀。

上開事實為兩造所不爭（見本院卷第126頁），並有系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書、建物及土地登記謄本、存證信函及回執、上開民事辯論意旨狀等在卷可稽（見原審卷一第13至68、95至98頁背面、239至244頁；原審卷二第290至298頁；本院上字卷二第369至381頁），應堪信為真。

四、上訴人主張除原審判決確定部分外，謝淑華、林玫君、楊廷輝等3人（於繼承胡麗燕之遺產範圍內）、王萬生2人（於繼承王燦霖之遺產範圍內）應依序給付伊管理費19萬7,293元、22萬1,861元、27萬4,699元、53萬3,075元本息；劉明昭應給付伊管理費24萬8,970元、水電費2萬4,961元本息等情，除劉明昭就水電費2萬4,961元為認諾外，其餘為被上訴人所否認，並以上揭情詞置辯，茲就兩造爭點分述如下：

㈠摘星樓共有人間已成立委託上訴人全權管理為管理方法之協議：

1.按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，共有物除契約另有訂定外，應由共有人共同管理之，倘以契約訂定管理共有物之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，且在該規定修正前，為管理方法之變更，亦同。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍可成立或變更管理之協議。至民法第820條修正後，管理方法

之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更。此為本次最高法院109年度台上字第2291號判決廢棄本院107年度上字第627號判決，所為廢棄理由之法律上判斷所明示，依民事訴訟法第478條第4項規定，本院自應以前揭法律上判斷為本件判決基礎。次按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，最高法院87年度台上字第1359號判決意旨參照。又共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之；其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，自難認各共有人得隨時終止分管契約，亦有最高法院89年度台上字第585號判決意旨足參。

2.查林玫君、劉明昭、王燦霖、胡麗燕、羅素貞（即謝淑華之前手）5人（下稱林玫君等5人）均係向上訴人買受摘星樓建物及所坐落土地應有部分之人，其等均於83、84年間與上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書等情，已如前述。觀之林玫君等5人與上訴人所簽訂之系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書，各自簽訂上開契約之內容完全相同，契約條款均係以印刷字體事先列印，僅就買方、立委託書人、立切結書人姓名、身分證字號、地址、電話等欄位以手寫文字記載（見原審卷一第13至68、239至241頁背面），堪認系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書均係上訴人為銷售摘星樓房地之應有部分予不特定之客戶，而預定其契約條款繕打印製之「定型化契約」，則向原建商即上訴人購買摘星樓之人，衡情均會與上訴人簽訂相同之系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書甚明。

3.又依系爭委託書之前言、第1條、第3條分別約定：「茲為太平洋翡翠灣摘星樓（D區）特委託太平洋建設股份有限公司

（以下簡稱乙方）全權管理…」、「為求管理統一維護摘星樓（D區）旅館之特性，甲方（即林玫君等5人）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人，負責管理甲方承購之分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取及本委託書之各條約定）。受託人（乙方，即上訴人）為管理之必要得指定委託大樓管理顧問公司統籌辦理管理事宜，甲方絕無異議。」、「管理費用依據管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，乙方保有法律上之追訴權利。」；及系爭切結書第1條約定：「為本人瞭解太平洋翡翠灣摘星樓（D區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同，故同意不成立住戶管理委員會。為保持本大樓之持續性並維護本大樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，保證不私設外牆招牌（及其他招牌）、私換門面（含走道牆面）、對外營業、製造噪音、非法使用、堆積雜物、違禁品、佔據公共空間、陽台不得掛曬衣物、及影響觀瞻之植栽…等，並全權委託太平洋建設股份有限公司所指定之管理顧問公司進行管理服務事宜，絕無異議。」（見原審卷一第23至24頁背面），可知林玫君等5人與上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書時，就其等分管使用及共同使用部分，已委託上訴人全權管理，並授權上訴人指定管理顧問公司為管理行為，且就被上訴人應繳納之管理費用若干及如何繳納之事項，亦授權上訴人制定管理辦法為收取。參以系爭委託書之前言及系爭切結書第1條均揭明立委託書人瞭解摘星樓係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，為求管理統一維護摘星樓旅館之特性，故委託上訴人全權管理之意旨（見原審卷一第23、24頁），而原始向上訴人購買摘星樓房地者均有與上訴人簽立系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書，足認摘星樓共有人應已透過與上訴人簽立上三契約方式，達成委託上訴人全權管理為管理方法之協議（下稱系爭分管契約）。

4.王萬生2人雖抗辯：王燦霖與上訴人簽訂系爭管理契約時，無法預見其他買受人與上訴人簽約之內容，伊未與其他共有人共同成立分管協議等語，並提出訴外人陳明美與上訴人簽訂之系爭切結書，及林淑美與上訴人簽訂之系爭委託書為證（見本院卷第543至548頁）。惟查，摘星樓原始買受人與上訴人簽訂之系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書均係定型化契約，業經本院認定如前，則王燦霖既與上訴人簽立系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書，豈有不知其他共有人與上訴人簽約內容之理？雖王萬生2人所提出分別由陳明美、林淑美2人簽訂之系爭切結書、系爭委託書上，有以手寫文字方式加註：「住戶保有監督的權益」、「管理公司應至少每兩個月對住戶公布管理資金之流向及用途。住戶保有監督管理公司之權利」等語，然上開加註文字均未變更系爭切結書、系爭委託書之原約定條款內容，且上開加註文字以外之其餘契約內容，核與林玫君等5人與上訴人所簽訂系爭委託書、系爭切結書之印刷字體格式、條款內容均完全相同，是上開加註文字並未改變系爭切結書、系爭委託書屬定型化契約之性質。王萬生2人此節抗辯即不足採。

5.被上訴人抗辯：系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書均未約定管理事項細節內容，有關管理辦法、管理費數額等均係由上訴人單方公布，未經住戶大會決議通過，無從經由上訴人之媒介而形成共有人間共有物管理方法之協議等語。惟查，系爭買賣契約第1條第2項、第18條已約定該契約具有分管契約之性質（見原審卷一第13頁背面、20頁）；系爭切結書之前言部分亦載明摘星樓乃濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，為求管理維護摘星樓旅館之特性，遂委託上訴人「全權管理」等語（見原審卷一第24頁），是上訴人基於摘星樓全體共有人之委託及授權，依系爭委託書第1條、第3條制訂系爭自律公約及摘星樓經費收支管理辦法（下稱系爭管理辦法），作為執行管理事務及收取管理費、水電費之規範，被上訴人自應受拘束。

6.謝淑華固抗辯：伊係透過房屋仲介向羅素貞購買編號A0512房屋，未曾與上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭切結書、系爭委託書，故未與摘星樓其他共有人成立系爭分管契約云云，然查，謝淑華之前手羅素貞係於83年9月25日與上訴人簽訂系爭買賣契約，向上訴人買受摘星樓建物及所坐落土地之應有部分（住戶編號A0512），系爭買賣契約「附件」欄載明系爭委託書、系爭切結書均為該契約之附件，羅素貞並於簽訂系爭買賣契約之同日簽訂系爭委託書、系爭切結書等情，有系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書等附卷可考（見原審卷一第13至26頁）。觀之系爭買賣契約第18條、系爭切結書第2條分別約定：「依本賣賣分管契約之性質，甲（指羅素貞）乙（指上訴人）雙方各共有人縱將其應有部份讓與第三人或以次之任何人，本分管契約對於各該受讓人仍繼續存在。任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管契約，如有違反，因而所生之糾紛或損害，該出讓人應負責解決及賠償損害。」、「立切結書人於移轉或讓與本大樓持分產權予第三人或以次之任何人或繼受人時，應負責告知其遵守本切結內容，並由產權新持分共有人另行簽訂委託管理切結書及向管理顧問公司辦理戶名變更登記，繳清所有積欠之費用」（見原審卷一第20、23頁），是系爭委託書、系爭切結書之簽訂，及住戶向上訴人買受摘星樓應有部分之同時亦委託上訴人全權管理摘星樓乙情，應為嗣後向原住戶羅素貞買受摘星樓編號A0512房屋之謝淑華可得而知之事實。況謝淑華自承：伊於88年12月間替原屋主（指羅素貞）繳交管理費，於90年10月繳交89年整年之管理費；嗣依照90年1月14日住戶大會之決議，自90年1月1日起暫緩繳交管理費，以待上訴人對於會議各項決議為回應；伊向羅素貞買受房屋後，已向上訴人申請變更住戶姓名等語（見原審卷二第26頁；本院上字卷一第299頁；本院卷第538頁），則謝淑華既已向上訴人表明編號A0512房屋之住戶變更為其本人，復依羅素貞與上訴人間系爭管理契約之約定，正常繳納管理費長達1年以上，

可見其應知悉系爭分管契約及系爭切結書、系爭委託書存在，並有受該分管契約拘束之意，否則如何據以繳納管理費。謝淑華雖抗辯：伊係為整修房屋，經管理中心告知需繳交管理費才能施工，始繳交89年整年之管理費，並非認同羅素貞與上訴人簽立之系爭管理契約而同意繳交管理費云云（見本院上字卷一第299頁；本院卷第538頁），然謝淑華既向管理中心詢問整修房屋之必要程序，並繳交管理費以符合管理中心要求之必要程序，堪認其已默示同意接受上訴人之管理方式及服務，並支付其管理對價。是上訴人主張謝淑華已繼受羅素貞與其他共有人間成立之系爭分管契約，應受上訴人以系爭自律公約及系爭管理辦法為管理之拘束等語，應有所憑。

㈡被上訴人不得單獨終止系爭分管契約：

查林玫君、劉明昭、王燦霖及謝淑華分別於91年8月15日及107年2月7日發函上訴人主張終止系爭管理契約，胡麗燕於原審以106年4月14日辯論意旨狀對上訴人主張終止系爭管理契約，已如前述。然本件系爭分管契約係由摘星樓全體共有人協議訂立之分管契約，依上開說明，須經全體共有人同意始得終止或變更，個別共有人尚不得單獨終止或變更。參諸謝淑華於本院稱：於107年9月時，摘星樓全部586戶套房中，有69戶套房欠繳管理費或水電費等語（見本院卷第145頁），則上訴人主張摘星樓大多數住戶均遵循系爭分管契約之約定，依系爭自律公約如數繳交管理費、水電費費等語，尚非不足採信。被上訴人既未舉證證明摘星樓全體共有人有終止或變更系爭分管契約之行為，其依民法第549條第1項規定，單方主張終止系爭分管契約，難認為合法，自屬無效。至被上訴人得否依民法第820條第2項、第3項規定，聲請法院裁定變更系爭分管契約，則屬另一法律問題，尚非本院所得審究。

㈢上訴人得請求王萬生2人、林玫君給付管理費，及請求劉明昭給付管理費、水電費：

1.觀之系爭委託書第3條約定：管理費用依據管理辦法另行公佈等語（見原審卷一第24頁背面）。而依系爭自律公約第15條第1款、第3款及系爭管理辦法第4條分別約定：「本大樓之服務費用係指住戶服務中心依服務本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：一、經常服務費：住戶按時繳交服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理（每坪105元）。…三、住戶自用之水電費，各自負擔之。…」、「服務費用之計算方式：一、每戶收費：每戶坪數x每坪收費（105元整）」（見原審調字卷第47頁背面、49頁）；嗣上訴人於90年4月12日公告摘星樓之管理費自90年4月1日起調降為每坪97元乙節，亦有摘星樓住戶服務中心之公告存卷可查（見原審卷一第245頁）。上訴人主張依上開約定，請求被上訴人給付積欠之管理費及水電費，自屬有據。

2.本件上訴人主張代劉明昭墊付水電費2萬4,961元，依民法第179條規定，請求劉明昭如數給付不當得利部分，劉明昭已於本院稱：同意給付積欠之水電費2萬4,961元等語（見本院卷第537頁），其顯然對上訴人此部分請求業已認諾，依民事訴訟法第384條規定，本院自應本其認諾而為其此部分敗訴之判決。

3.有關上訴人請求被上訴人給付管理費部分，被上訴人均為時效抗辯，而本件管理費之請求權時效應為5年：

按1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。所謂1年或不及1年之定期給付債權，係指基於一定法律關係，因每次1年以下期間之經過順次發生之債權而言。又消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第128條前段亦有明文。觀之系爭自律公約第15條第8款、系爭管理辦法第5條第1款分別約定：「各項服務費用於每月月底結算…」、「太福育樂股份有限公司或負責管理本大樓之關係企業於當月1日以前以蓋妥印章之服務費用三聯式收據，交由住戶服務中心後通知各住戶，各住戶應於當月5日前至太福育樂中心股份有限公司或

負責管理本大樓之關係企業所開立之金融機構專戶繳納之，或至住戶服務中心繳交。」（見原審調字卷第48、49頁背面），足見該服務費用（即管理費）係用以支付摘星樓公共設施保養、零件維護、修理、清潔、檢修或更新、人事、行政、警衛、清潔、園藝、工程等服務人員薪津及庶務費用、清潔、垃圾清運及其他雜費，且摘星樓全體住戶應按月於每月5日前繳付管理費，該債權係逐月順次發生，應屬不及1年定期給付之債權，是依民法第126條規定，應適用5年之短期時效。上訴人抗辯：本件管理費之性質與利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付不同，無民法第126條時效規定之適用云云，尚不足取。

4.查上訴人係於105年8月9日提起本件訴訟（見原審調字卷第3頁），其未證明於本件起訴前有何中斷時效事由，被上訴人既為時效抗辯，則上訴人僅得就100年8月9日後，即回溯5年時效屆滿前之管理費為請求，超過部分則已罹於時效而消滅，被上訴人自得拒絕給付。又系爭管理辦法第5條第1款約定，管理費係按月收取，住戶應於當月5日前繳納當月管理費，是依民法第128條前段規定，上訴人於100年8月5日期限屆滿後即得請求100年8月份管理費（即100年8月1日至同年月31日）部分，其請求權已罹於5年時效，不得請求被上訴人給付，而僅得請求100年9月1日之後之管理費（按該9月份之管理費係於同年9月5日期限屆滿後始得請求）。

⑴謝淑華、楊廷輝等3人部分：

原審判決判命謝淑華、楊廷輝等3人應依序給付上訴人100年8月10日至105年5月31日期間之管理費8萬9,286元、18萬5,904元部分，未據謝淑華、楊廷輝等3人提起上訴，業已確定。本件上訴人請求謝淑華再給付90年1月1日起至100年8月9日止之管理費19萬7,293元本息，及楊廷輝等3人再給付93年7月1日起至100年8月9日止之管理費27萬4,699元本息部分，業經謝淑華、楊廷輝等3人為時效抗辯，此部分管理費請求權均罹於時效而消滅，上訴人此部分請求

為無理由。

⑵林玫君部分：

查摘星樓之管理費自90年4月1日起由每坪105元調降為每坪97元，已如前述，而上訴人主張林玫君之編號D0702房屋坪數為15.35坪，為其所不爭（見本院上字卷二第364頁）。是上訴人得請求林玫君給付100年9月1日至105年5月31日（計57個月）積欠之管理費合計8萬4,870元（計算式：計算式：15.35坪x97元/坪x57個月，元以下四捨五入，下同），其餘93年1月1日起至100年8月31日部分管理費之請求，林玫君已為時效抗辯，上訴人此部分請求為無理由。

⑶王萬生2人部分：

上訴人主張王萬生2人之編號D1710房屋坪數為33.21坪，為其所不爭（見本院上字卷二第364頁）。是上訴人得請求王萬生2人給付100年9月1日至105年5月31日（計57個月）積欠之管理費合計18萬3,618元（計算式：計算式：33.21坪x97元/坪x57個月），其餘91年8月16日起至100年8月31日部分管理費之請求，王萬生2人已為時效抗辯，上訴人此部分請求為無理由。

⑷上訴人主張劉明昭之編號D0504房屋坪數為15.95坪，為其所不否認。是上訴人得請求劉明昭給付100年9月1日至105年5月31日（計57個月）積欠之管理費合計8萬8,188元（計算式：計算式：15.95坪x97元/坪x57個月），其餘92年1月3日起至100年8月31日部分管理費之請求，劉明昭已為時效抗辯，上訴人此部分請求為無理由。

五、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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1

項前段、第203條規定甚明，上訴人自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查上訴人之民事起訴狀繕本係於105年8月17日、105年8月26日依序送達林玫君、王燦霖，於105年8月18日寄存送達劉明昭，依法經10日而於同年月28日發生送達效力，此有送達證書存卷可查（見原審調字卷第56、57、60頁），則上訴人請求被上訴人林玫君自105年8月18日起、王萬生2人自同年月27日起、劉明昭自同年月29日起算法定遲延利息，並無不合。

六、綜上所述，上訴人先位依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款及民法第179條規定，請求林玫君、劉明昭依序再給付8萬4,870元、11萬3,149元（計算式：管理費8萬8,188元＋水電費2萬4,961元），及王萬生2人於繼承王燦霖之遺產範圍內連帶給付18萬3,618元，暨依序自105年8月18日、同年月29日、同年月27日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決關此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2、3、4項所示，而本院所為兩造各自勝敗部分之判決，兩造上訴利益均未逾150萬元而不得上訴第三審，自無廢棄原審所為駁回該部分假執行之聲請，另為命假執行宣告之必要。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。又上訴人依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定，所為先位主張請求給付管理費部分既有理由，本院尚無就其追加備位主張之公寓條例第21條法律關係為裁判之必要。另上訴人依系爭自律公約第15條第2

款、3款及公寓條例第21條規定，請求劉明昭給付水電費，既與民法第179條不當得利之請求係屬選擇合併，請求法院擇一為勝訴判決，本院既已依不當得利請求權判決上訴人勝訴在案，自無庸再就系爭自律公約第15條第2款、3款及公寓條例第21條規定之訴訟標的為裁判，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　呂明坤

法　官　羅立德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

書記官　葉蕙心

附表：　　單位：新臺幣

編號	被上訴人（住戶編號）	積欠管理費期間 總金額	原審判命被上訴人給付管理費金額（計費期間）	上訴請求管理費金額	積欠水電費期間 總金額	原審判命被上訴人給付水電費金額（計費期間）	上訴請求水電費金額	上訴請求金額合計
1	謝淑華A0000	90年1月1日起至105年5月31日止 28萬6,579元	8萬9,286元（100年8月10日起至105年5月31日）	19萬7,293元（計算式：28萬6,579元－8萬9,286 元）	無	無	無	19萬7,293元
2	林玫君D000	93年1月1日起至105年5 月31日止 22萬1,861元	0元	22萬1,861元（計算式：22萬1,861元－0元）	102年6月1日起至105年5月31日止 4,077元	4,077 元（102年6月1日起至105年5月31日止）	無	22萬1,861元
3	楊廷輝、楊以丰、楊璟昀（即胡麗燕之繼承人）D0000	93年7月1日起至105年5月31日止 46萬0,603元	18 萬 5,904 元（100年8月10日起至105年5月31日止）	27萬4,699元（計算式：46萬0,603元－18萬5,904元）	無	無	無	27萬4,699元
4	劉明昭D0000	92年1月3日起至105年5 月31日止	0元	24萬8,970元（計算式：24萬8,970元－0元）	91年12月1 日起至105年5月31日止	7,730 元（100年7月29日起至	2 萬 4,961 元（計算式：3萬	27 萬 3,931 元（計算式：24

（續上頁）

		24萬8,970元			3萬2,691元	105年5月31日止）	2,691元－7,730元）	萬8,970元＋2萬4,961元）
5	王萬生、王張寶玉（即王燦霖之繼承人）D0000	91年8月16日起至105年5月31日止 53萬3,075元	0元	53萬3,075元 （計算式：53萬3,075元－0元）	無	無	無	53萬3,075元