最高法院民事判決

109年度台上字第2287號

上　訴　人　太平洋建設股份有限公司
法定代理人　柳逸義
訴訟代理人　陳宏杰律師
　　郭俊廷律師
　　温宏毅律師
被上訴人　張興德
　　賴守仁
　　曾秋枝
　　蔡淑珠
　　林淑美
　　陳宗鵠
　　廖欣盈
　　黃家棟
　　陳明美
　　劉貴陽

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 108 年6月11日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第524 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人前分別向伊購買門牌號碼新北市○○區○○路○○號太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓（下稱摘星樓）及坐落土地（下稱系爭房地）之應有部分，並各與伊簽定「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）房地預定買賣契約書」及附件「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）旅館住戶管理委託書」、「太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）旅館住戶委託管理切結書」（下依序稱為系爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書），伊已分別移轉系爭房地應有部分予被上訴人，被上訴人並依系爭買賣契約約定分管使用如原判決附表（下稱附表）「房室編號」欄所載房屋，及依系爭委

託書、切結書委託伊管理各自分管之房屋及共用部分，並授權伊訂定管理辦法，暨委託管理顧問公司為管理服務。摘星樓各共有人因伊之媒介，成立共同委託伊管理其分管房屋及共用部分之分管契約，並與伊成立單一共同委託管理契約，伊依系爭委託書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項之規約，各共有人應依該公約第15條規定按時繳交管理費（經常服務費用）及水電費予伊，惟被上訴人拒付如附表「起訴請求」欄所列管理費、水電費等情，就管理費部分依系爭自律公約第15條第1項、系爭委託書第1條、公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第21條（於原審追加），水電費部分依系爭自律公約第15條第3項、民法第179條、管理條例第21條，求為命被上訴人張興德再給付新臺幣（下同）51萬1,211元、賴守仁再給付16萬73 元、曾秋枝再給付20萬3,824元（減縮後之金額）、劉貴陽給付29萬282元、蔡淑珠給付24萬8,621元、林淑美再給付19萬1,564元、陳宗鵠再給付23萬5,250元、廖欣盈給付47萬9,052元、黃家棟給付17萬7,141元、陳明美給付22萬5,419元，及各自附表利息起算日起至清償日止，按年息5 %計算利息之判決（第一審判命被上訴人張興德、賴守仁、曾秋枝、林淑美、陳宗鵠給付部分，渠等未提起第二審上訴，業已確定，不予贅敘）。

被上訴人則以：伊係各別與上訴人簽定系爭買賣契約、委託書、切結書，與其他共有人間並未成立共同委託上訴人管理摘星樓之分管契約。系爭委託書係上訴人預先擬定之定型化契約，對伊顯失公平，依消費者保護法（下稱消保法）第12條第1 項規定，應屬無效。系爭自律公約係上訴人單方制定，未依修正前民法第820條第1項規定由摘星樓全體共有人協議，亦未經區分所有權人決議，自無拘束摘星樓全體共有人之效力。上訴人未盡善良管理人義務，雙方信賴關係動搖，黃家棟、廖欣盈、陳明美、劉貴陽、蔡淑珠、曾秋枝於民國91年8 月15日，張興德於103年10月8日，賴守仁於103年8 月18日，陳宗鵠於93年12月10日，林淑美於104年3 月18日，以存證信函終止系爭委託書、切結書之委任關係，上訴人不得再請求伊給付管理費及水電費。上訴人非管理條例所

稱之管理負責人，不得依該條例第21條規定請求伊給付管理費及水電費，況超過5 年部分之管理費等已罹於消滅時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：被上訴人於83年至85年間，分別向上訴人購買系爭房地之應有部分，並各與上訴人簽訂內容一致之系爭買賣契約、委託書、切結書，各自分管使用附表「房室編號」欄所載之房屋，為兩造所不爭執。次查被上訴人係依系爭委託書第1 條、第3條，及系爭切結書第1條之約定，就其分管之房屋及共用部分，各自委託上訴人管理，並授權上訴人指定管理顧問公司為管理服務，而分別與上訴人成立委任契約，就被上訴人應繳納之管理費用若干及繳款方式，亦授權上訴人制定管理辦法收取之。上訴人制訂之系爭自律公約第15條及「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱系爭管理辦法）第4 條約定，摘星樓管理費按每月每坪105元，自90年4月1 日起改以每月每坪97元計收。上開條款雖屬定型化契約條款，然並無消保法第12條第1 項及民法第247條之1第3 款所定顯失公平之情形，自非無效，被上訴人應受拘束。系爭委託書第2 條約定被上訴人非經雙方書面同意不得終止委託，違反委任契約之本質，顯失公平，應屬無效。被上訴人分別與上訴人簽訂系爭委託書，僅空泛授權上訴人為管理行為，並無具體管理方法，系爭自律公約又非系爭買賣契約、委託書之附件，被上訴人簽約時無從知悉該公約之內容，無法透過上訴人媒介形成與其他共有人共同委託上訴人管理之意思，該公約非民法第799條之1第1項後段所稱規約，亦非修正前民法第820條第1 項共有人對共有物管理之協議。被上訴人係基於與上訴人分別成立之委任契約，始受系爭委託書、切結書、自律公約及管理辦法之拘束，自得隨時終止與上訴人間之委任契約。曾秋枝、蔡淑珠、廖欣盈、黃家棟、陳明美、劉貴陽於91年8 月16日、陳宗鵠於93年12月13日、賴守仁於103年8月19日，張興德於103年10月8日、林淑美於104年3月19日，分別向上訴人送達存證信函終止委任關係，兩造間之委任契約，已分別於前揭期日合法終止，上訴

人不得再依系爭委託書或自律公約之約定請求被上訴人給付契約終止後之管理費。系爭管理辦法第5條第1款約定各住戶應於當月5日前繳款，債權逐月順次發生，屬1年以下定期給付，依民法第126條規定，其請求權時效為5年。上訴人於105年7月28日始請求張興德、賴守仁、曾秋枝、劉貴陽、蔡淑珠給付，於105年8 月9日請求林淑美、廖欣盈、陳宗鵠、陳明美給付，其請求張興德、賴守仁給付100年7月份以前，曾秋枝、劉貴陽、蔡淑珠、廖欣盈、陳明美給付91年8 月份以前，陳宗鵠給付93年12月份以前，林淑美給付100年8月份以前之管理費部分，均已罹於消滅時效，張興德等人得為時效抗辯拒絕給付。除附表「原審判命給付」欄由第一審判命給付之管理費部分外，上訴人不得請求被上訴人給付或再給付管理費。又住戶自用之水電費，依系爭自律公約第15條第1、3項約定，應由住戶各自負擔。上訴人已繳納陳宗鵠、張興德、賴守仁、曾秋枝如附表「起訴請求」欄所列水電費，其等因而受有未支出各戶水電費之利益，上訴人得依民法第179 條規定請求返還。惟系爭管理辦法第5條第1 款約定住戶應於每月5日前繳交水電費，債權逐月順次發生，為不及1 年之定期給付，雖屬不當得利性質，依民法第126條規定，其請求權時效為5年，且不因委任契約終止而不同。上訴人係於105年7月28日請求張興德、賴守仁、曾秋枝給付，於105年8月9 日請求陳宗鵠給付，其對張興德、曾秋枝、陳宗鵠100年7月份以前之水電費請求權，均已罹於消滅時效，張興德、曾秋枝、陳宗鵠得為時效抗辯拒絕給付。除附表「原審判命給付」欄由第一審判命給付之水電費部分外，上訴人不得請求張興德、曾秋枝及陳宗鵠再給付水電費。摘星樓之建造執照係於管理條例施行前之81年1 月23日核准，依管理條例第55條第1 項規定，上訴人並非管理負責人，不得適用或類推適用管理條例第21條規定向被上訴人為請求。故上訴人請求張興德再給付51萬1,211元、賴守仁再給付16萬73元、曾秋枝再給付20萬3,824元、劉貴陽給付29萬282元、蔡淑珠給付24萬8,621元、林淑美再給付19萬1,564元、陳宗鵠再給付23萬5,250元、廖欣盈給付47萬9,052元、黃家棟給付17萬7,141元、陳明美給付22萬5,

419元，及各自附表利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查原審先謂被上訴人已因簽署系爭委託書、切結書而與上訴人成立委任契約，被上訴人應受該委託書、切結書及授權上訴人訂定之系爭自律公約、管理辦法之拘束；繼謂系爭委託書僅空泛授權，無具體管理方法，不具契約要素，無從經上訴人之媒介形成共有人間共有物管理方法之協議，被上訴人不受其拘束，已有判決理由矛盾之違法。次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1 項定有明文。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，須各共有人互相表示意思一致始能成立。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，自成立分管契約。被上訴人分別向上訴人購買系爭房地之應有部分時，已各與上訴人簽訂內容一致之系爭買賣契約、委託書、切結書，就各自分管之房屋及共用部分委託上訴人管理，並授權上訴人指定管理顧問公司為管理服務，關於被上訴人應繳納之管理費數額及繳款方式，亦授權上訴人制定管理辦法收取，為原審認定之事實。系爭委託書及切結書並揭明立委託書人瞭解摘星樓係濱海休閒旅館渡假大樓性質，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（D區）旅館之特性，故委託上訴人全權管理之意旨（見第一審卷㈠第79頁背面、第80頁背面）。果爾，能否謂摘星樓共有人間未成立委託上訴人全權管理為管理方法之協議，被上訴人得不受拘束，即滋疑義。原審未查，遽認摘星樓各共有人未因上訴人之媒介成立管理共有物之協議，亦有可議。又經共有人全體協議訂立之分管契約，須經全體共有人同意始得終止或變更，個別共有人不得單獨終止或變更。則上訴人於事實審主張：迄107年9月止，摘星樓全部586戶套房住戶，欠繳管理費或水電費者僅69 戶，其餘住戶仍遵循分管之約定，依系爭自律公約如數繳費等語，並提出欠費住戶清單為證據（見原審卷㈡第330頁、第354頁以下），即攸關該分管契約是否已由全體共有人合法終止或變更，自應查明

。原審未詳查審究，遽謂被上訴人得單獨終止與上訴人間之委任契約，上訴人不得再依系爭委託書或自律公約之約定請求被上訴人給付契約終止後之管理費，並有未洽。再民法第126條所載其他1年或不及1年之定期給付債權，係指與利息等同一性質之債權而言；至普通債權之定有給付期間，或以一債權而分作數期給付者，不包括在內。上訴人依系爭委託書及自律公約之約定，請求被上訴人按月給付之管理費及水電費，既係供受託之上訴人管理摘星樓使用，則其是否非屬受任人請求委託人預付或償還處理委任事務之必要費用性質，非無研求之餘地。原審謂被上訴人應繳納之管理費及水電費係逐月順次發生，有民法第126條規定短期時效之適用，進而為上訴人不利之判決，並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　21　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　陳　麗　芬

法官　黃　書　苑

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　26　　日