最高法院民事判決

109年度台上字第2291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
　　陳姵妤律師
被上訴人　謝淑華
　　林玫君
　　劉明昭
　　王燦霖
上　一　人
訴訟代理人　丁榮聰律師
　　許文懷律師
被上訴人　楊璟昀
　　楊廷輝
　　楊以丰

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 5月22日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第627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

一、本件上訴人主張：被上訴人謝淑華、林玫君、劉明昭、王燦霖及訴外人即被上訴人楊璟昀以次3人（下稱楊璟昀等3人）之被繼承人胡麗燕分別向伊購買門牌新北市○里區○○路○○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暨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項但書之規約，全體共有人及住戶應受拘束並依該公約之規約繳交管理費及水電費，惟被上訴人各拒絕給付如附表所示積欠之管理費、水電費。爰就管理費部分，依系爭自律公約第15條第1款、系爭委託書第1條、公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第21條規定；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、管理條例第21條規定，除第一審判決確定外，求為命謝淑華、林玫君、劉明昭依序再給付伊新臺幣（下同）19萬7,293元、22萬1,861元、27萬3,931元；楊廷輝等3人再連帶給付伊27萬4,699 元；王燦霖給付伊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（上訴人依管理條例第21條規定之請求，係於原審所追加。第一審判命謝淑華、林玫君、劉明昭給付；楊廷輝等3 人連帶給付部分，未據其等聲明不服而未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、謝淑華、林玫君、王燦霖、楊廷輝等 3人則以：謝淑華係向訴外人羅素貞購買摘星樓之共有房地，與上訴人間未曾簽立任何契約，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、王燦霖、羅素貞已依序於 107年2月7日、91年間、91年間、93年間，分別向上訴人終止系爭管理契約，上訴人不得再依該契約關係請求管理費及水電費。上訴人未交付電梯磁卡及住戶證，並無管理之事實，不得請求管理費，縱伊有給付義務，管理費應依90年 1月14日第一次住戶代表大會之決議，以每坪50元計收，且上訴人之請求權已罹於 5年時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。劉明昭則未為任何聲明或陳述。

三、原審就上訴人上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：林玫君、劉明昭、王燦霖

、胡麗燕、羅素貞依序於83年10月3日、84年12月8日、83年9月21日、同年月18日、同年月25日向上訴人購買摘星樓房地之應有部分，並分別簽訂系爭切結書、系爭委託契約，堪認該 5人與上訴人間成立系爭管理契約，委任上訴人管理摘星樓，並得收取管理等費用。謝淑華自承向羅素貞購得摘星樓如附表編號1 所示住戶編號房地交屋後，曾自89年12月起至90年12月間繳交管理費及水電費等情，可知其已得知系爭管理契約之事實，復向上訴人表明該房地之名義人變更為其本人，同意接受上訴人之管理方式及服務，並支付管理對價，而繼受羅素貞與上訴人間所成立該管理契約關係，此項委任契約，非以訂立書面為成立要件，謝淑華以其未重新簽訂書面管理委託契約，否認與上訴人有系爭管理契約關係，並非可採。系爭切結書、系爭委託書為上訴人一方為銷售摘星樓房地應有部分予不特定人而預定之契約條款，購買者無從磋商變更，系爭委託書記載：「本項委託係經雙方同意，非經雙方書面同意不得終止，否則應就所生損害負一切賠償責任。」係使被上訴人拋棄依民法第549條第1項規定所享有得隨時終止委任關係之權利，而系爭切結書所載：「本人……同意不成立住戶管理委員會……全權委託進行管理服務事宜。」亦屬限制被上訴人依管理條例規定得要求成立管理委員會之權利，核與民法委任契約、管理條例之規範意旨有違，且對被上訴人顯失公平，依民法第247條之1第3 款規定，應認各該部分約定內容為無效，被上訴人不受拘束，自得個別、隨時、不附理由終止系爭管理契約。上訴人據該契約所制定之系爭自律公約，並非由住戶及共有人組成之團體運作而生，僅於上訴人與各買受人間個別發生效力，難認具團體協商或民法第799條之1第1 項但書所稱規約之性質，被上訴人個別終止該授權來源之系爭管理契約後，即不再受系爭自律公約之拘束。上訴人已分別收受被上訴人所為終止系爭管理契約之意思表示，應認上訴人與謝淑華、林玫君、劉明昭、王燦霖、楊璟昀等3人間之各該系爭管理契約依序於107年 2

月9日、91年8月16日、同日、同日、106年4月14日終止，楊璟昀等3人未能證明胡麗燕於93年間已為終止，應以106 年4月14日為其終止日，上訴人自各該終止翌日起，即無從再依系爭委託書、系爭自律公約，請求被上訴人給付管理等費用。依系爭自律公約第15條第8款、系爭管理辦法第5條第1 款約定，可知管理費係由住戶逐月繳付，與代墊之水電費皆屬不及1年之定期給付債權，各該請求權時效依民法第126條規定，均為5年，上訴人於105年8月9日提起本件訴訟，復未能證明起訴前有何中斷時效事由，其於100 年8月9日前之管理費、水電費等請求權，已罹於消滅時效，被上訴人為時效完成拒絕給付之抗辯，為有理由。公寓大廈管理委員會或管理負責人得向住戶收取共用部分之修繕、管理、維護等費用，係來自全體區分所有權人之授權而代為收取，若區分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，亦屬不及1 年之定期給付請求權，即令上訴人得適用或類推適用管理條例第21條規定為本件之請求，亦有上開5 年短期消滅時效規定之適用，被上訴人既為時效抗辯，上訴人據該規定請求被上訴人給付100年8月9 日以前之管理費、水電費，亦非有據。從而，上訴人依系爭委託書、系爭自律公約之約定、民法第179 條及管理條例第21條規定，請求被上訴人分別給付或連帶給付如其上所聲明，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、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。查系爭切結書、系爭委託書為上訴人一方為銷售摘星樓房地應有部分予不特定人而預

定之契約條款，購買者無從磋商變更，為原審確定之事實，似見摘星樓房地應有部分之各買受人，係經由上訴人之媒介，互就系爭管理契約之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致。果爾，被上訴人能否單獨終止該管理契約？非無進一步研求之餘地，原審未遑細究被上訴人於民法第820條第1項修正前後，有無依上開方式為原協議管理方法之變更或終止，逕謂上訴人各自被上訴人為終止翌日起，不得依系爭委託書、系爭自律公約為請求，不免速斷。次按時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第144條第1項定有明文，此乃我國民法就消滅時效採抗辯主義而非請求權消滅主義之結果，故在消滅時效完成後，僅發生債務人得拒絕給付之抗辯權，並非使債權人之請求權當然消滅，債務人若不行使其抗辯權，法院自不得以消滅時效業已完成，為不利債權人之判決。於普通共同訴訟，各共同訴訟人間之利害關係本為各自獨立，某一共同訴訟人之行為及關於其一人所生之事項，除別有規定外，其利害不及於他共同訴訟人。查劉明昭於事實審並未為任何之聲明及陳述，而上訴人以一訴請求被上訴人分別給付如附表所示各自積欠之管理費及水電費，其訴訟標的對於附表各編號之被上訴人，並無合一確定之必要，除劉明昭以外之被上訴人所為時效完成拒絕給付抗辯之效力，自不及於劉明昭，原審就上訴人所為如附表編號3 所示請求部分，逕以消滅時效完成而為不利上訴人之判決，不無可議。又原審就上訴人主張適用或類推適用管理條例第21條規定所為之請求，以其中100年8月9 日以前管理費、水電費之請求部分，經被上訴人為時效完成抗辯而否准，惟就上訴人依該規定請求如附表編號2至4所示100年8月10日以後發生之管理費、水電費部分，未說明何以不能准許之理由，遽為上訴人敗訴之判決，亦有不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，楊璟昀等3 人對於其被繼承人胡麗燕之債務，依民法第1148條第2 項規定，僅以因繼承所得遺產為限，負清償責任，上訴人此部分請求，究應如何為

正確之聲明？案經發回，宜併注意闡明及之。

五、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　　3　　月　　4　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　12　　日

附表：上訴人主張被上訴人積欠管理費、水電費明細（新臺幣／元）

編號	被上訴人 -------- 住戶編號	積欠管理費		積欠水電費	
		期間	金額	期間	金額
1	謝淑華 A0512	90年1月1日起至100年8月9日止	19萬7,293元		
2	林玫君 D0702	93年1月1日起至105年5月31日止	22萬1,861元		
3	劉明昭 D0504	92年1月3日起至105年5月31日止	24萬8,970元	91年12月1日起至100年7月28日止	2萬4,961元
4	王燦霖 D1710	91年8月16日起至105年5月31日止	53萬3,075元		
5	楊廷輝、楊以丰、楊璟昀（即胡麗燕之繼承人） D1608	93年7月1日起至100年8月9日止	27萬4,699元		