臺灣基隆地方法院民事判決

108年度簡上字第10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　蘇錦明
被　上訴人　郭國基

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國107年12月7日本院107年度基簡字第579號第一審判決提起上訴，本院於民國108年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾玖萬零壹佰陸拾玖元，及自民國一〇七年六月二日起至清償日止，按週年利率百之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審及上訴主張略以：

㈠上訴人自民國83年間銷售「太平洋翡翠灣摘星樓D區」建案，因斯時公寓大廈管理條例尚未頒布施行，故凡購買建案之買受人即均與上訴人簽訂太平洋翡翠灣摘星樓D區旅館住戶管理委託書、住戶委託管理切結書，共同委託上訴人管理系爭大樓。是故，系爭大樓因其特殊性質並未成立管理委員會，而依公寓大廈管理條例第28條第3 項規定，上訴人身為系爭大樓之起造人而為系爭大樓之管理負責人，本於管理負責人之權責，對積欠二期以上管理費之被上訴人，經催繳後，自得依公寓大廈管理條例21條訴請法院命被上訴人給付應繳之金額及遲延利息。

㈡訴外人黃明章前於85年1月31 日與上訴人簽訂太平洋翡翠灣摘星樓（下稱系爭大樓）D區房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向上訴人買受新北市〇〇區〇里段〇〇〇號土地及坐落於其上同段687建號，門牌新北市〇〇區〇〇路〇〇號即系爭大樓D區B01室3樓房屋（下稱系爭房屋，與其坐落

基地合稱系爭不動產），並簽立「太平洋翡翠灣摘星樓(D區)旅館住戶管理委託書」（下稱系爭管理委託書）與「太平洋翡翠灣摘星樓(D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭管理切結書），委託上訴人做為系爭大樓之全權管理人，負責管理其承購之分管及共同使用部分（含車位）之管理事項（含管理費用之收取）。上訴人為維護系爭大樓管理服務之品質及全體住戶權益，乃自86年6月12 日起委託太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）統籌辦理系爭大樓大樓管理事宜，太福公司本於管理權責，乃於86年10月1 日制定公告「摘星樓住戶服務手冊」（下稱系爭住戶服務手冊）及「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」（下稱系爭住戶自律公約）、「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱系爭收支管理辦法）等規範，以為大樓管理維護工作執行之依循。

㈢系爭大樓全體住戶既均簽署或受管理委託書拘束，亦授權上訴人公佈系爭住戶自律公約及經費收支管理辦法，則被上訴就系爭大樓之特殊性，於其自前手買受時即已清楚知悉，上訴人制訂公布系爭住戶自律公約等文件，係獲得系爭大樓全體住戶之同意充分授權。系爭管理委託書、管理切結書、住戶自律公約及經費收支管理辦法雖非公寓大廈管理條例中所稱之『規約』，然該管理委託書、管理切結書既係由上訴人與系爭大樓全體買受人共同簽定，並由上訴人基於系爭大樓全體買受人共同委託始制訂並頒布，則就系爭大樓共有部分之修繕費及其他負擔，參酌民法第799條之1第1 項之規定，自得允許上訴人與系爭大樓全體買受人，共同合意決定管理方法，並約定費用分攤方法，進而收取管理費用。復觀諸民法第799條之1增訂之立法理由及學者之闡釋，無論區分所有人或繼受人是否知悉或同意規約之內容，一律應受拘束，此乃基於維持所有人相互間所形成團體秩序安定之團體法法理。

㈣依系爭大樓之建物登記謄本記載，主建物總面積為25788.13

平方公尺、附屬建物（含陽台、屋頂突出物、花台、地下層）面積為3338.04平方公尺、共有部分（萬里段00000-000建號）面積為889.39平方公尺x權利範圍 6576/10000＝584.86平方公尺、共有部分（萬里段00000-000建號）面積為5567.63平方公尺x權利範圍 6576/10000＝3661.27 平方公尺，合計共33372.3 平方公尺，而訴外人黃明章就前述建物之權利範圍均為182/100000，計算應有部分面積為60.737平方公尺，換算坪數約為18.373坪。又系爭大樓原訂管理費收取標準為每坪新臺幣（下同）105 元（含大樓管理服務、公共區域清潔、大樓垃圾清運、大樓設備維護保養、大樓門禁管理、有線電視訊號供應、停車場管理維護與免費停車、住戶交誼中心維護等），嗣於89年12月3 日經系爭大樓住戶代表會議提案討論調降管理費，並於90年4月12日公告管理費自90年4月1日起調降為每坪97 元。依現行系爭大樓管理費收取標準每坪97元（含大樓管理服務、公共區域清潔、大樓垃圾清運、大樓設備維護保養、大樓門禁管理、有線電視訊號供應、停車場管理維護與免費停車、住戶交誼中心維護等）計算，系爭建物每月應繳管理費為1,782元（18.373坪x 97元/坪）。

㈤嗣上訴人於92年5月22日取得系爭不動產之所有權，自92年5月起至92年9 月止仍依系爭住戶自律公約及系爭收支管理辦法之標準，按月繳納系爭不動產之管理費，客觀上即有可認為被上訴人承諾繼受系爭不動產前手與上訴人間之委託管理契約關係及大樓各項管理辦法之事實，並產生承諾之效意思，而符合民法第161條第1項意思實現之規定，足徵被上訴人已同意繼受與上訴人間就系爭買賣契約、系爭住戶自律公約及系爭收支管理辦法之法律關係。惟被上訴人自92年10月起即未依約繳納管理費，至106年4月25日其將系爭不動產所有權移轉予訴外人郭國琪前，共積欠管理費29萬0,169 元，為此爰依系爭住戶自律公約第15條及系爭收支管理辦法第4 條之約定及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付自92

年10月1日起至107年3月31日止積欠之管理費290,169元等語，並聲明：被上訴人應給付上訴人29萬0,169 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

㈠公寓大廈管理條例係在84年6月28日經總統公布施行，而訴外人黃明章係於85年1月31日與上訴人簽訂系爭買賣契約，上訴人意圖銷售契約綁定買受人，同意不成立住戶管理委員會，分別與買受人成立分管契約，而逕行規避政府公布之公寓大廈管理條例之實行，要非足取。

㈡系爭買賣契約、管理委託書、管理切結書為實質上之契約分管，而買方承購之共同使用部分管理，是無法與其餘共有人就該共有物之管理，達成合意參與管理之認知及默示同意情事，均係由上訴人與各買受人分別簽立，僅有債權之關係相關效力，其效力不及於被上訴人。另上訴人成立分管，難認具團體協商性質，此已不符民法第799條之1團體法理立法精神與理由。

㈢被上訴人係於92年5 月間向訴外人廖學聰購買系爭不動產，而與訴外人黃明章或上訴人無任何買賣契約或管理契約關係，上訴人亦未曾通知被上訴人簽立委託管理契約，被上訴人亦未承諾繼續繳納管理費，故上訴人與訴外人黃明章間之買賣契約書及系爭管理委託書，對被上訴人並無拘束力。況依民法第247條之1第2 項規定，訴外人黃明章與上訴人簽訂之系爭買賣契約書、管理委託書、管理切結書等契約，顯失公平，約定無效，其效力亦不能及於被上訴人。

㈣上訴人訂立之系爭收支管理辦法並未向政府主管單位報備立案取得核准，也未依法由全體住戶自行組管理委員會，每年召開大會選舉管理委員。而上訴人及上訴人指定委託大樓管理顧問公司均未對被上訴人提出告知及要約並得承諾之事實，上訴人提出之繳費單係被上訴人家人誤認上訴人為合法組織始繳費，並非被上訴人本人行為，亦不代表被上訴人對系

爭管理委託書為承諾之意思表示，也不能代表被上訴人在客觀上承認繼受系爭不動產原始訴外人黃明章與上訴人間有委託管理契約關係與大樓各項管理辦法約定之存在，上訴人既非政府報備核准之公寓大廈管理辦法之負責管理人，也非公寓大廈管理條例公布前已取得建照之公寓大廈自律公約管理負責人，逕而對上訴人主張產生承諾意思效果，也亦無足取等語，資為抗辯。並為答辯聲明：上訴人之訴駁回

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人29萬0,169 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。㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。訴訟費用由上訴人負擔。

四、經查，系爭管理委託書、系爭切結書係訴外人黃明章於85年1月31 日向上訴人購買系爭不動產，簽訂系爭買賣契約時所簽署，上訴人嗣於86年6月12 日與太福公司簽訂管理委託書委託太福公司管理系爭大樓，太福公司遂於86年間公告住戶服務手冊、系爭住戶自律公約、經費收支管理辦法，被上訴人係於92年5月22 日向訴外人即前手廖學聰購買系爭不動產及自92年5月起至92年9月止依系爭住戶自律公約及系爭收支管理辦法之標準，繳納系爭不動產之管理費予上訴人，嗣於106年4月25日將系爭不動產以贈與為原因移轉登記予訴外人郭國琪等情，有黃明章簽訂之系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭管理切結書、住戶服務手冊、住戶自律公約、經費收支管理辦法及建物登記公務用謄本等在卷可參（見臺灣臺北地方法院107年度北簡字第9027號卷，下稱北院卷，第21-65頁、原審卷第423頁），並為兩造所不爭執，堪以採信。惟上訴人主張依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭自律公約第15 條、系爭管理辦法第4條之委任契約關係，被上訴人應給付上訴人自92年10月1日起至106年4月25 日止積欠之管理費29萬0,169元等語，被上訴人否認之，並以前詞置辯。

是本件爭點厥為：上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付29萬0,169 元，是否有理由？上訴人與被上訴人間是否存有委託管理之委任契約，上訴人依委任關係，請求被上訴人給付29萬0,169元，是否有理由？

五、得心證之理由：

㈠首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；又所謂管理負責人，係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項、第29條第6 項規定為負責管理公寓大廈事務者而言，公寓大廈管理條例第21條、第3條第10 款分別定有明文。惟依同條例第55條第1 項之規定，於本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4 項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。是84年6月28 日公寓大廈管理條例公布前已取得建造執照之公寓大廈，並無同條例第28條第3 項所定「起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人」之適用。上訴人雖為系爭大樓之起造人，然系爭大樓之建造執照核准日期為81年1月23 日，且迄今仍未成立管理委員會乙節，為兩造所不爭執，足見系爭大樓乃公寓大廈管理條例公布前已取得建造執照之公寓大廈，依前說明，上訴人並非系爭大樓之法定管理負責人，其復未舉證證明系爭大樓區分所有權人有依同條例第25條第4 項規定互推召集人，並召開第一次區分所有權人會議，推選其為管理負責人之情事，則上訴人逕依同條例第21條之規定，請求被上訴人給付管理費，自屬無據。

㈡次查，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定

無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1定有明文，又定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。被上訴人並未舉證系爭住戶自律公約、收支管理辦法有民法第247條之1規定之事由，其空言系爭住戶自律公約、收支管理辦法依民法第247條之1規定應屬無效云云，顯難信為真。

㈢又公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，係在上訴人與訴外人黃明章簽訂系爭買賣契約、系爭管理委託書之前，依該條例第43條第1項規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織」，縱本件系爭大樓為公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，然該大樓區分所有權人，是否依該條例第25條第2項第2款、第3項、第4項及第28條之規定，請求召集區分所有權人會議，再依第31條規定訂定規約後，依第27條規定成立管理委員會，乃屬區分所有權人對公寓大廈事務自治權之行使，與上訴人無涉，自不得謂訴外人黃明章與上訴人簽訂在後之系爭管理委託書違反公寓大廈管理條例之規定，被上訴人此部分辯解，為不足採。

㈣且查，依系爭買賣契約第1條第㈡項約定「・・・本戶房屋所有權為持分產權，持分總面積算合約18.03坪・・・甲方分管而單獨使用之範圍，詳附圖所示（具有分管契約之性質）・・・」（見北院卷第21頁）等語。則系爭不動產買受人係購得系爭大樓應有部分，而以房地預定買賣契約書約定分管範圍即各買受人使用部分，惟關於共用部分委託上訴人管理之約定，與共有人彼此間就共有物分管方法之約定並非相

同，就共用部分委託上訴人管理之約定，性質為單純之債權契約，僅存在於上訴人與各共有人間。又系爭管理委託書、管理切結書乃系爭買賣契約書之附件，觀諸系爭管理切結書第1條約定：「・・・全權委託太平洋建設股份有限公司（上訴人）所指定之管理顧問公司進行管理服務事宜，絕無異議」、管理委託書第1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（黃明章）絕無異議」（見北院卷第41、47頁），足認系爭不動產原買受人黃明章簽訂系爭管理切結書及管理委託書乃與上訴人間成立委任契約關係，並授權上訴人得指定管理顧問公司辦理管理服務事宜。而系爭管理委託書前言已載明：立委託書人瞭解摘星樓（Ｄ區）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等語，第1 條並載含太福公司在內之住戶同意由被上訴人負責管理住戶承購之旅館及共同使用部分之管理事項（含管理費用之收取及本委託書之各條約定），受託人即被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；第3條明定：「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。」（北院卷第41頁），是摘星樓（Ｄ區）因不適用公寓大廈管理條例，而由全體住戶授權上訴人公佈系爭自律公約及收支管理辦法。是被上訴人抗辯上訴人單方面制定自律公約及管理辦法後逕予公告，應屬無效云云，即不足採。

㈤再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立（民法第153條第1項）。又依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立（最高法院96年度台

上字第2749號民事判決參照）。而查被上訴人於92年5月22日因買賣繼受取得系爭不動產之所有權後，依被上訴人提出之繳費單〈第一季（1、2、3），繳納期限為每年3月31日前；第二季（4、5、6），繳納期限為每年6月30日前；第三季（7、8、9），繳納期限為每年9月30日；第四季（10、11、12），繳納期限為每年12月31日前，詳原審卷第583頁〉，被上訴人確實有依據上訴人主張之標準向上訴人繳納92年4月至92年9月之管理費(1次係於92年6月29日以現金繳納92年4月－6月管理費5,346 元），係屬被上訴人對於上訴人繼續提供管理服務之要約，被上訴人未加以反對，仍為繳納管理費，應為承諾之事實，並產生承諾之效果意思，應足認被上訴人已同意繼受與上訴人間就系爭不動產之委託管理契約；況委託管理契約性質上為委任契約，本非以訂立書面契約為要件，上訴人只需依約繼續履行即可，自無另行簽訂委託管理契約書或切結書之必要。是以，系爭不動產之委託管理契約對兩造仍繼續存在，被上訴人抗辯其未承諾與上訴人成立系爭委託管理契約，其所繳納之管理費，係其親人誤以上訴人為合法管理人而為繳納云云，即無足採。

㈥末，系爭住戶自律公約第15條明定：「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）。・・・」（北院卷第55頁），系爭委託管理辦法第4條亦規定：「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）・・・」（北院卷第59頁），嗣於90年4月12日公告調整管理費用為每坪97元，被上訴人既已繼受系爭不動產之前手黃明章與上訴人間就系爭委託管理契約、系爭住戶自律公約及系爭收支管理辦法之法律關係，已如上述，縱其未再與上訴人另行簽訂書面委託管理契約，仍應繼受上開法律關係所生之權利義務。

㈦況觀諸民法第799條之1增訂之立法理由，已明確闡釋：「區

分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。・・・」等語。是以，無論區分繼受人是否知悉或同意規約之內容，一律應受拘束，此乃基於維持所有人相互間所形成團體秩序安定之團體法法理，98年所增訂之民法第799條之1，僅係予以明文化而已。惟按，就共有部分之修繕費及其他負擔，民法第799條之1第1 項但書允許以規約方式另為約定，系爭委託管理契約、住戶自律公約及管理辦法雖非公寓大廈管理條例所稱規約，然係上訴人與包含被上訴人在內之所有摘星樓（Ｄ區）買受人所簽訂委託管理契約授權訂定之標準，以契約訂定費用分攤方法，尚非法所不許，且以專有部分之坪數計算管理費亦為一般公寓大廈管理費收取之常態，系爭住戶自律公約及管理辦法均明訂以每坪105 元收費，嗣後經上訴人以公告更改為97元，此收費方法亦為被上訴人繼受系爭不動產時所明知，並於92年6月29 日依據該收費標準繳交管理費，均如前述，故被上訴人抗辯系爭住戶自律公約不得拘束未簽約之被上訴人云云，並非有據。而被上訴人前已繳納92年4月至92年9月間每月管理費用，亦如上述，顯見被上訴人對於其所有之摘星樓（Ｄ區）總坪數並無意見，是上訴人依系爭管理委託書、住戶自律公約第15條之約定，請求被上訴人繳納92年10月至106年4月之管理費計29萬0,169元，為有理由。

六、綜上所述，上訴人依系爭管理委託書、系爭住戶自律公約第15 條，請求被上訴人給付29萬0,169元，及起訴狀繕本送達之翌日即107年6月2 日（見北院卷第77頁送達證書）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從

而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　13　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　曹庭毓

法　官　林淑鳳

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　陳櫻姿