臺灣臺北地方法院民事判決

105年度簡上字第468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　張學凱
　　莊慶洲律師
　　陳宏杰律師
　　郭俊廷律師
複代理人　姜林青吟律師
　　溫宏毅律師
　　涂銘辛
上　訴　人　孫國勝
訴訟代理人　丁榮聰律師
　　許文懷律師
　　丁煥哲律師

上列當事人間請求給付管理費事件，兩造對於中華民國105年8月17日本院臺北簡易庭104年度北簡字第12199號第一審判決敗訴部分各自提起上訴，太平洋建設股份有限公司並為訴之追加，本院於民國108年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴人太平洋建設股份有限公司之上訴及追加之訴、上訴人孫國勝之上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴人太平洋建設股份有限公司上訴及追加之訴部分由上訴人太平洋建設股份有限公司負擔，上訴人孫國勝上訴部分由上訴人孫國勝負擔。

事實及理由

一、上訴人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋建設公司）法定代理人於民國107年4月25日變更為柳逸義，業據其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷㈡第214-222、327-329頁之民事聲明承受訴訟暨言詞辯論意旨狀及公司變更登記表），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項、第255條

第1項第2款規定，原告不得於簡易程序之上訴程序將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。本件上訴人太平洋建設公司起訴主張上訴人孫國勝應依太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約（下稱自律公約）第15條、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法（下稱管理辦法）第4條及太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書（下稱管理委託書）第1條約定給付管理費，於本院以同一基礎事實，追加適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定請求孫國勝為上開給付，應予准許。

三、上訴人太平洋建設公司主張：孫國勝為伊所管理之太平洋翡翠灣摘星樓旅館D區（下稱摘星樓）之區分所有權人，摘星樓區分所有人於購買摘星樓房地時，均簽署管理委託書及太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶委託管理切結書（下稱切結書），授權伊訂定規範摘星樓管理費用之收取等事項之自律公約，依民法第799條之1規定，自律公約對摘星樓房地買受人均有拘束力。孫國勝為摘星樓C0203室、B1105室所有權人（下分稱C0203室、B1105室），未依自律公約繳交管理費共計42萬8050元，伊爰依自律公約第15條、經費收支管理辦法第4條、管理委託書第1條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條、民法第799條之1及團體法法理請求孫國勝如數給付等語（原審判命孫國勝應給付太平洋建設公司25萬2447元，及自104年8月26日起至清償日止按年息5%計算之利息，駁回太平洋建設公司其餘請求，兩造就其等敗訴部分各自提起上訴），聲明：㈠原判決駁回太平洋建設公司後開第二項請求部分廢棄。㈡上開廢棄部分，孫國勝應再給付太平洋建設公司17萬5603元，及自104年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；就孫國勝之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

四、上訴人孫國勝則以：伊固曾就C0203室與太平洋建設公司簽訂管理委託書，然前述自律公約、經費收支管理辦法均係由太平洋建設公司單方擬定並公告，未經伊同意，依民法第247條之1、消費者保護法第12條規定，應屬無效，且太平洋建設公司自

89年間起並無管理摘星樓之情，自不得請求給付管理費，且伊得主張同時履行抗辯；又伊前手即B1105室前所有權人周麗芳雖與太平洋建設公司簽訂管理委託書及切結書，惟此僅具債權性質並非規約，僅拘束締約之太平洋建設公司與周麗芳，且伊並未依切結書第2點規定與太平洋建設公司另行簽訂委託管理書，自不受管理前揭委託書、切結書內容所拘束，而民法第799條之1施行日期在伊購買B1105室及C0203室後，亦無該條之適用。又倘認兩造間有委託管理關係，伊亦已於89年終止，而太平洋建設公司係於104年8月12日始向本院聲請核發本件支付命令，是回溯超過5年之管理費均已罹於時效等語，資為抗辯，聲明：上訴駁回，就其敗訴部分上訴，聲明：㈠原判決判命孫國勝給付17萬5603元本息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，太平洋建設公司在第一審之訴駁回。

五、兩造均不爭執：㈠孫國勝於83年9 月30日向太平洋建設公司購得C0203室，而與太平洋建設公司簽訂預定買賣契約書、管理切結書及管理書，至90年12月止，孫國勝均繳納C0203室管理費，至103年9月11日孫國勝出售C0203室止，孫國勝積欠管理費共計19萬9359元。㈡周麗芳於83年9月21日向太平洋建設公司購得B1105室，並與和太平洋建設公司簽訂預定買賣契約書、管理切結書及管理書，嗣周麗芳於85年11月15日出售B1105室予李善依，李善依再於98年7月2日出售予孫國勝，孫國勝與太平洋建設公司簽定太平洋翡翠灣水（電）保證金（概括承受）（移轉）（清償）同意書、太平洋翡翠灣摘星樓公共基金移轉同意書，而孫國勝自98年8月1日購得B1105室起迄至104年6月30日止，積欠管理費共計22萬8691元未付。並有太平洋翡翠灣摘星樓（D區）預定買賣契約書、管理委託書、切結書、住戶自律公約、經費收支管理辦法、變更管理費計算標準之公告、建物登記、土地登記第一類謄本及翡翠灣摘星樓大樓管理費繳納及水電代繳通知單、太平洋翡翠灣水（電）保證金（概括承受）（移轉）（清償）同意書及太平洋翡翠灣摘星樓公共基金移轉同意書等在卷可憑（見原審卷㈠第23-52頁、第63-87頁

、第105-11 2頁、卷㈡第249-252頁），堪信為真。

六、太平洋建設公司主張孫國勝向其買受C0203室及向其前手買受B1105室，即與該公司間成立委託管理契約，孫國勝即應依約按月繳納管理費，惟其並未如期繳納，積欠管理費共計42萬8050元，太平洋建設公司得依自律公約第15條、經費收支管理辦法第4條、管理委託書第1條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條、民法第799條之1及團體法法理請求孫國勝如數給付等語，為孫國勝所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠太平洋建設公司主張孫國勝積欠C0203室管理費共計19萬9359元部分：

1.孫國勝於83年9月30日向太平洋建設公司購得C0203室，而與太平洋建設公司簽訂預定買賣契約書、管理切結書及管理書，前以述及，C0203室預定買賣契約書第21條其他約定載明：「...㈠…其他附件為本契約之一部份」（見原審卷㈠第79頁），而其他附件包括切結書及管理委託書，C0203室切結書載明：「一、為本人（即孫國勝）瞭解太平洋翡翠灣摘星樓（D區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，故同意不成立住戶管理委員會。…並全權委託太平洋建設股份有限公司（即太平洋建設公司）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㈠第105頁）、C0203室管理委託書載明：「立委託書人（即孫國勝）瞭解太平洋翡翠灣摘星樓（D區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，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（即太平洋建設公司）全權管理，並立委託管理條款如左，俾供遵循：一、為求管理統一維護摘星樓（D區）旅館之特性，甲方（即孫國勝）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人（下稱受託人），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。」（見原審卷㈠第107頁）。…三、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（即太平洋建設公司）保有法律上之追訴權利。」（見原審卷㈠第108頁），足徵兩造就C0203室成立委託管理契約，太平洋建設公司主張孫國勝應依上開約定繳納管理費，應為可取。

2.太平洋建設公司主張孫國勝就C0203 室應按月給付管理費1303元，自91年1 月1 日起至103 年9 月30日止，管理費共計19萬9359元，已據其提出管理費繳納及水電費代繳通知單為證（見原審卷㈠第51頁），惟兩造均不爭執孫國強已於103年9月11日將C0203室出售予第三人，是孫國勝積欠尚未給付之管理費，應算至103年9月11日，止共計19萬8534元（計算式：「1303（元）x 152（月）」+「1303（元）x 11/30（月）」＝19853 4（元））。

3.至孫國勝雖抗辯太平洋建設公司自89年間起即未管理摘星樓，不得請求給付管理費，且其得主張同時履行抗辯云云，惟查，孫國勝另案請求太平洋建設公司交付帳冊供其查閱（案列：本院106年度訴字第4861號，下稱第4861號訴訟），起訴狀明載：依管理委託書及切結書，約定由被告（即太平洋建設公司）負責管理原告（即孫國勝）所購得之套房之分管及共同使用部分，…被告僅以其自行製作、蓋有『摘星樓住戶服務中心』流水章之佈告，記載公共基金及管理費等資金之收支結餘等（見本院卷㈡第133-134頁），可知孫國勝於該案指摘太平洋建設公司管理摘星樓不當，資金運用不明，則其於本件反稱太平洋建設公司並無管理摘星樓之情，已難遽信，而太平洋建設公司主張孫國勝至90年12月止均繳納C0203室管理費，該公司並有管理摘星樓之情，已提出住戶聯誼會會議紀錄、105年至106年間翡翠灣摘星樓收支額絀表、收支明細、收支報表等為憑（見本院卷㈡第136-177頁），堪信為真，孫國勝上開抗辯，即非可採。

4.孫國勝另抗辯太平洋建設公司單方面制定自律公約及管理辦法後逕予公告，其並未同意，依民法第247條之1、消費者保護法

第12條規定應屬無效云云，惟兩造簽訂管理委託書，已合意由孫國勝授權太平洋建設公司訂定自律公約，則孫國勝猶抗辯太平洋建設公司未經其同意，即擅自制定、公告自律公約及管理辦法，顯非可採。復按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。孫國勝並未舉證自律公約、管理辦法有民法第247條之1及消費者保護法第12條規定之事由，其空言自律公約、管理辦法依民法第247條之1、消費者保護法第12條規定應屬無效云云，顯難信為真。

㈡太平洋建設公司主張孫國勝積欠B1105室管理費共計22萬8691元部分：

1.孫國勝自其前手李善依買受B1105室時，2人簽署之太平洋翡翠灣水（電）保證金（概括承受）（移轉）（清償）同意書及太平洋翡翠灣摘星樓公共基金移轉同意書，有上開同意書在卷可稽（見原審卷㈡第249、251頁），上開保證金移轉同意書載明：「乙方（指李善依）產權移轉前將結餘之水（電）費移轉至甲方（指孫國勝）名下」、公共基金移轉同意書載明：「甲乙（指孫國勝、李善依）雙方已於…完成…B1105之所有權移轉。甲乙雙方並已完成協議，有關產權移轉後前述標地建築物之公共基金計參萬元，乙方同意於產權移轉前將前述之公共基金移轉至甲方名下，住戶服務中心請完成電腦註銷及更改事宜。…本同意書係沿承乙方（即原所有權人）之買賣契約書。…此致太平洋翡翠灣摘星樓住戶服務中心」（見原審卷㈡第249、

251頁），可知孫國勝知悉太平洋建設公司與李善依間存有委託管理關係，而與其前手李善依約定，由孫國勝取代李善依成為B1105室之水電保證金及公共基金權利人，而依第4861號起訴狀所載內容，孫國勝等住戶主張太平洋建設公司將摘星樓管理事項委由訴外人福太大樓管理顧問有限公司辦理，該公司竟擅自將其等所繳納之管理公共基金及管理費購買高風險之投資基金等語（見本院卷㈡第133頁反面），則孫國勝既然繼受李善依成為B1105室之水電保證金及公共基金權利人，而公共基金係由委由太平洋建設公司管理摘星樓事項之住戶所繳納，另參以孫國勝早於83年9月30日即向太平洋建設公司購得C0 203室，並同時簽訂管理委託書及切結書，則孫國勝於98年7月2日受讓B1105室並簽立上開同意書時，實難認其無與太平洋建設公司成立契約之意思。而依民法第528條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約」，可知委任契約不以書面為成立或生效要件，孫國勝抗辯未與太平洋建設公司簽立任何書面契約，故兩造間並無委託管理契約云云，即非可採。

2.太平洋建設公司主張孫國勝自98年8月1日起至104年6月30日止，積欠管理費22萬8691元未付，業據其提出管理費繳納及水電費代繳通知單為證（見原審卷㈠第52頁），是孫國勝積欠尚未給付之管理費，共計22萬8691元（計算式：「3221（元）x 71（月）」＝228691（元））。

㈢孫國勝抗辯太平洋建設公司之管理費請求權已經罹於時效，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5 年間不行使而消滅，民法第126 條定有明文。又所謂一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權因5 年間不行使而消滅，為民法第126條所明定，凡屬上項定期給付債權，即有該條之適用，無庸當事人就此有所約定，且不得預先拋棄時效之利益。民法第126條所謂一年或不及一年之定期給付債權，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（最高法

院50年台上字第1960號判例、81年度台上字第3004號判決意旨參照）。依自律公約第15條第1 款規定：本大樓之服務費用係指住戶服務中心因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：住戶按時繳納服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理（每坪105元），同條第8款規定：各項服務費用於每月月底結算（分見原審卷㈠第40、41頁）；依經費收支管理辦法第5條第1款規定：收支作業：一、太福育樂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專用三聯式收據，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」等語（見原審卷㈠第44頁），足見該服務費用（即管理費）係基於兩造間之各別委任關係所生，以支付公共設施保養、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，並由住戶「逐月繳付」。是太平洋建設公司請求孫國勝給付之管理費，為不及1年之定期給付，依前說明，應適用5年之短期時效。

㈣孫國勝分別積欠C0203室管理費19萬8534元，B1105室管理費22萬8691元未付，而太平洋建設公司遲至104年8月12日始向本院聲請核發支付命令，請求孫國勝清償前揭債務，此有民事聲請支付命令狀本院收狀戳章1枚在卷足憑（見本院104年度司促字第15413號卷，下稱支付命令卷，第2頁），則自此往前回溯5年前即99年8月12日前之管理費請求權即已罹於5年時效，孫國勝拒絕給付，應屬有據。而太平洋建設公司主張其得請求之C0203、B1105室管理費之計算日均應自99年8月13日開始起算，C0203室至103年9月11日止、B1105室至104年6月30日止合計25萬2447元，孫國勝就金額部分未予爭執，是太平洋公司請求孫國勝給付所積欠之管理費共計25萬2447元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

七、綜上所述，太平洋建設公司依自律公約第15條、管理辦法第4

條約定，請求孫國勝給付C0203室、B1105室管理費共計25萬2447元，及自支付命令狀送達之翌日起（即104年8月26日，見支付命令卷第14頁）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，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為太平洋建設公司勝訴之判決，就上開應駁回部分為太平洋公司敗訴判決，經核並無不合，太平洋建設公司、孫國勝就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，太平洋建設公司並為訴之追加，皆為無理由，兩造之上訴及太平洋建設公司所為訴之追加均應駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，又孫國勝聲請命太平洋建設公司提出91年1月1日起至104年6月30日止管理人員清冊及與第三人簽訂委託管理契約書或其他類似性質之契約書亦均無必要，併予敘明。

九、據上論結，兩造上訴均無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

民事第五庭　　審判長法　官　匡　偉

法　官　蔡牧容

法　官　何佳蓉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　陳立俐