

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度簡上字第509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 鴻聯發科技股份有限公司

法定代理人 李政哲

訴訟代理人 張順寶

被上訴人 昌榮資訊顧問股份有限公司

法定代理人 曹駱素精

訴訟代理人 丁榮聰律師

許文懷律師

丁煥哲律師

被上訴人 黃杭淦

上列當事人間給付管理費事件，上訴人對於中華民國106年8月25日本院臺北簡易庭105年北簡字第13397號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國108年4月19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項、第三項、第四項請求部分，暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人鴻聯發科技股份有限公司應給付上訴人新臺幣捌萬肆仟伍佰參拾肆元，及自民國一百零五年九月八日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

上開廢棄部分，被上訴人昌榮資訊顧問股份有限公司應給付上訴人新臺幣柒仟伍佰貳拾柒元，及自民國一百零五年九月十日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

上開廢棄部分，被上訴人黃杭淦應給付上訴人新臺幣貳萬貳仟壹佰伍拾壹元，及自民國一百零五年九月八日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用（含追加之訴）由被上訴人鴻聯發科技股份有限公司負擔百分之十八、被上訴人昌榮資訊顧問股份有限公司負擔百分之一、被上訴人黃杭淦負擔百分之五，餘由上訴人負擔。

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，業據太平洋建設公司具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷二第4-7、108-110頁之民事聲明承受訴訟暨準備一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；太平洋建設公司依兩造間委任管理及不當得利法律關係請求被上訴人給付管理費，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條請求為上開給付，核與民事訴訟法第446條第1項、第436之1、第255條第1項第2款規定相符，均應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人均為伊所管理之太平洋翡翠灣摘星樓旅館（下稱摘星樓）住戶，其等所有房屋門牌號碼如附表所示（下稱0906室、1905室及0812室），依據伊與各住戶所簽訂之太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書（下稱預定買賣契約書）附件「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）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），住戶已授權伊訂定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）、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法（下稱收支管理辦法）及太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓水（電）費收繳服務辦法（下稱水電費收繳服務辦法），依民法第799條之1規定，對全體住戶及後手均應生效，被上訴人積欠附表所示管理費及水電費，雖經催討仍置之不理，縱認兩造間並無委託管理關係存在或業已經終止，水電費部分因伊代繳，被上訴人受有利益伊受有損害，爰就管理費部分依序依自律公約第15條第1款、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條規定，水電費部分依序依自律公約第15條第2款、第3款、民法第179條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，及均依民法第799條之1及團體法法理，請求被上訴人給付附表所示管理費及水電費等語（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴），聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人鴻聯發科技股份有限公司（下稱鴻聯發公司）、昌榮資訊顧問股份有限公司（下稱昌榮公司）、黃杭淦應分別給付上訴人新臺幣（下同）16萬1091元、25萬5381元、5萬2151元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、被上訴人鴻聯發公司則以：伊係因債務人抵債而於96、97年間自前手富智光纖寬頻通信公司受讓摘星樓套房，因摘星樓全棟僅登記為2建號，各戶均無獨立產權登記及門牌號碼，故伊於受讓時僅知其中一戶為A0701室，不知另外1戶為何處，經詢問上訴人亦未有結果，且伊受讓時也未和上訴人簽署管理委託書及切結書等文件，而伊於受讓後均按時繳交A0701戶管理費及水電費，遲至104年7月29日收到上訴人寄發0906室管理費繳費通知，方知悉伊為0906室之權利人，伊同意就0906室繳納104年7月1日起至105年12月31日止之管理費與水電費，其餘部分上訴人之管理費請求權已罹於時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯，聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、被上訴人昌榮公司則以：伊係於83年9月26日與上訴人簽約買受1905室，嗣因上訴人所委託之太平洋生活休閒事業股份有限公司（下稱太平洋生活休閒公司）並非專業大樓管理顧問保全業，管理不善且費用支出浮濫，又拒絕公布財務報表及費用收支情形，屢次反應均不獲置理，不適繼續管理，伊即於91年7月份起暫停繳交管理費，並行使同時履行抗辯權，後伊法定代理人移民加拿大，於95年3月間向管理中心人員表示要將1905室斷水斷電不再使用，上訴人無須繼續管理及代繳水電費，故兩造間之委任管理契約已於95年3月間終止。而上訴人執以收費依據之自律公約、收支管理辦法，係上訴人單方所擬定之定型化契約條款，未經伊事前同意，復未得區分所有權人會議決

01 議，性質並非規約，伊自不受拘束。且上訴人亦未具體說明水
02 電費計算方式。又伊亦否認上訴人有管理行為及受有任何利益
03 ，上訴人亦不得依不當得利法律關係為請求，本件管理費及水
04 電費債權或不當得利返還請求權時效應為5年，上訴人於105
05 年10月20日方提起本件訴訟，請求權已罹於時效等語，資為抗
06 辯，聲明：上訴及追加之訴均駁回。

07 五、被上訴人黃杭淦則以：伊以妻子陳潤綦（原名陳美花）之名義
08 於83、84年間向上訴人購買0812室，後因上訴人管理不當，挪
09 用公共基金，拒絕公布財務報表，伊雖於94年至103年有繳納
10 管理費，伊認為繼續繳納管理費就和繳納罰單相同，可以選擇
11 繳納罰單後申訴或選擇不繳納，故伊已於95年2月17日寄發存
12 證信函向上訴人表示終止委任管理契約之意思，而上訴人之管
13 理費債權已罹於時效，且得以伊所預繳之3萬元公共基金抵銷
14 等語，資為抗辯，聲明：上訴及追加之訴均駁回。

15 六、兩造均不爭執：（一）鴻聯發公司、黃杭淦之配偶陳潤綦（原名陳
16 美花）及昌榮公司均分別與上訴人簽定預定買賣契約書及其附
17 件管理委託書、切結書，載明摘星樓住戶皆委託上訴人管理摘
18 星樓之公共事務，並授權上訴人制定管理費收費標準，上訴人
19 乃據此制訂自律公約及收支管理辦法，向摘星樓住戶收取管理
20 費。（二）鴻聯發公司繼受取得0906室為13.93坪；昌榮公司向上
21 訴人購得1905室為14.23坪；黃杭淦取得0812室為13.43坪。（三）
22 摘星樓管理費原依據住戶自律公約、經費收支管理辦法係以每
23 月每坪105元計收，嗣於90年4月1日起改以每月每坪97元計
24 收迄今。（四）黃杭淦之配偶陳美花於95年2月17日寄發存證信函
25 予上訴人終止兩造間之管理委託關係，惟嗣後仍持續繳納0812
26 室之管理費至103年12月31日止。並有預定買賣契約書、管理
27 委託書、切結書、土地暨建物登記第一類謄本、住戶自律公約
28 、經費收支管理辦法、變更管理費計算標準之公告、翡翠灣摘
29 星樓大樓管理費繳納及水電代繳通知單及水電費收繳服務辦法
30 等在卷可憑（分見原審卷一第257-289頁、第21-26頁、第11
31 2頁、第8-9、11、150頁；本院卷一第40頁），堪信為真。

01 七、上訴人就管理費部分依自律公約第15條第1款、管理委託書第
02 1條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，水電費
03 部分依自律公約第15條第2款、第3款、民法第179條、適用
04 或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定請求被上訴人給付如
05 附表所示之管理費與水電費，為被上訴人等所否認，並以前詞
06 置辯。經查：

07 (一)兩造不爭執鴻聯發公司自96年6月21日起至105年5月31日止
08 未繳管理費14萬5007元及水電費1萬6084元，共計16萬1091元
09 (見本院卷二第262頁)，惟鴻聯發公司抗辯不知其為0906室
10 權利人，其曾向上訴人探詢，上訴人亦未告知，而上訴人遲至
11 104年7月29日方催繳其繳納管理費及水電費，故其僅願繳交
12 自104年7月1日以後之管理費、水電費，查：

13 1.鴻聯發公司固抗辯其係因債務人抵債而自前手取得0701室，於
14 當時不知所取得者尚有0906室，惟其自承當時已知悉除取得07
15 01室以外另取得1戶套房，則其應自行查明，上訴人並無義務
16 衡情亦無從查知鴻聯發公司係取得何戶套房，而鴻聯發公司就
17 其所有之0701室、0402室及1118室，自其取得上開不動產迄今
18 ，均依自律公約、收支管理辦法等約定，按月繳交管理費及水
19 電費乙節，業據鴻聯發公司自承在卷（見本院卷二第262頁）
20 ，堪認鴻聯發公司應已知悉摘星樓買受人均與上訴人簽定預定
21 買賣契約書及其附件管理委託書、切結書，載明摘星樓住戶皆
22 委託上訴人管理摘星樓之公共事務，授權上訴人制定管理費收
23 費標準，上訴人乃據此制訂自律公約及收支管理辦法，向摘星
24 樓住戶收取管理費，以及切結書所載內容：「一...為保持本
25 大樓之持續性並維護本大樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，
26 ...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
27 司進行管理服務事宜，...二、立切結書人於移轉或讓與本大樓
28 之持分產權予第三人或以次之任何人或其繼受人時，應負責告
29 知本切結書內容，...」，並同意委由上訴人管理0701室、040
30 2室及1118室，依據自律公約、管理委託書及收支管理辦法等
31 約定繳交管理費及水電費予上訴人，堪認上訴人主張鴻聯發公

01 司於取得0906室權利時，亦同意委由上訴人管理該室，而參以
02 上訴人為管理0906室，代繳如附表所示水電費乙節，為鴻聯發
03 公司所不爭執，堪認上訴人於上開期間亦有管理0906室之情，
04 從而上訴人依兩造間委任管理關係，主張鴻聯發公司應給付管
05 理費及水電費，應為可取。

- 06 2. 復按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一
07 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
08 滅，民法第126條定有明文。又所謂一年或不及一年之定期給
09 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
10 126條所明定，凡屬上項定期給付債權，即有該條之適用，無
11 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
12 126條所謂一年或不及一年之定期給付債權，係指基於一定法
13 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
14 高法院50年台上字第1960號判例、81年度台上字第3004號判決
15 意旨參照）。依自律公約第15條第1款規定：本大樓之服務費
16 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
17 列各項：一經常服務費：住戶按時繳納服務費用，其收費標準
18 依服務中心訂定之規定辦理（每坪105元），同條第8款規定
19 ：各項服務費用於每月月底結算（見原審卷一第22頁反面、第
20 23頁）。依經費收支管理辦法第5條第1款規定：收支作業：一
21 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
22 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
23 心後通知各住戶，各住戶應於當月5日前至太福育樂股份有限
24 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
25 之，或至住戶服務中心繳交」等語（見原審卷一第24頁反面）
26 。足見該服務費用（即管理費）係基於兩造間之各別委任關係
27 所生，以支付公共設施保養、零件維護、修理、清潔、檢修或
28 更新、人事、行政、警衛、清潔、園藝、工程等服務人員薪津
29 及庶務費用、清潔費、垃圾清運及其他雜費，並由住戶「逐月
30 繳付」。是上訴人請求鴻聯發公司給付之管理費，為不及1年
31 之定期給付，依前說明，應適用5年之短期時效。是上訴人請

求被上訴人鴻聯發公司給付管理費中，未逾5年時效部分（即自105年9月1日起訴時回溯5年，100年9月1日起至105年8月31日止）之管理費合計7萬7007元【計算式：13.93（坪） $\times$ 97元=1351，1351 $\times$ 57（月）=77007】應屬有據。

3. 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：第3款規定：住戶自用之水電費，各自負擔之，第8款規定：各項服務費用於每月月底結算（見原審卷一第22頁反面、第23頁）。再觀水電費收繳服務辦法第3條規定：依自來水（電力）事業單位相關作業規定：用戶辦理安裝水（電）申請須以一戶一錶為原則。本大樓係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同且門牌號碼僅為一個且為住戶所共同使用，故本大樓之水（電）錶均各為乙個（即大樓總錶），各戶則設分錶，分錶所顯示之度數為住戶當月所使用之度數（見本院卷一第40頁），再參上訴人所提之翡翠灣摘星樓大樓管理費繳納及水電費代繳通知單（見原審卷一第5頁），則應可推得上訴人代繳之水電費係按月依分錶所示度數收取。是上訴人請求鴻聯發公司給付之水電費，為不及1年之定期給付，依前說明，應適用5年之短期時效。再依上訴人所提水電度數及費用明細表（見原審卷一第113頁），上訴人請求鴻聯發公司給付水電費中，未逾5年時效部分（即自105年9月1日起訴時回溯5年，100年9月1日起至105年8月31日止）之水電費合計7527元，要屬有據。

4. 基此，上訴人就未逾5年時效之管理費及水電費共8萬4534元【計算式：77007+7527=84534】，應屬有據，逾此部分，為無理由。

(二) 兩造不爭執昌榮公司於83年9月26日向上訴人買受1905室，簽訂管理委託書及切結書，兩造成立委任管理契約，昌榮公司自91年7月1日起至105年5月31日止未繳管理費23萬0460元及自92年3月1日起至105年5月31日止未繳水電費2萬4921元，共計25萬5381元（見本院卷二第262頁），惟昌榮公司抗辯

其已於95年3月間終止兩造間委任管理契約，查：

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第549條第1項定有明文。昌榮公司抗辯因其法定代理人於95年移民加拿大，故先於95年3月間口頭向管理中心人員表示要將1905室斷水斷電不再使用，上訴人無須繼續管理及代繳水電費，兩造間委任管理契約已於95年3月間終止等語，業據昌榮公司提出其法定代理人曹駱素精之加拿大護照影本、曹駱素精購買加拿大房產證明為證（分見原審卷一第162頁、本院卷第251-255頁），且觀上訴人提昌榮公司之水電度數及費用明細表（見原審卷一第115-116頁）於95年3月後亦均為零度，且經證人吳兆洸於本院證稱：94年到103年我在摘星樓做現場主任，1905室從水電度數及費用明細表看應沒有入住使用等語（見本院卷一第237頁），堪以採信。是以，兩造間之委任管理關係應已於95年3月間終止，足堪認定。

2.上訴人雖主張管理委託書第2條約定：「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」（見原審卷一第267頁），故昌榮公司未經上訴人同意而單方終止委託管理契約，不生效力云云，惟查：

①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，約定使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利，按其情形顯失公平者，該部分約定無效。民法第247條之1第3款定有明文。前開規定之適用，係指以一方預定之定型化約款為他方所不及知或無磋商變更之餘地，且依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度台上字第2017號裁判意旨參照）。次依民法第528條之規定，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；又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，同法第549條第1項亦規定甚明。委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，是依民法第549條第1項規定，不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止。縱當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動搖，自不能排

除上開規定之適用，使委任人受限於特約，強令其繼續委任，而悖於委任契約成立之基本宗旨（最高法院62年台上字第1536號判例、95年度台上字第1175號裁判意旨，及民法第549條立法理由參照）。

②預定買賣契約書、管理委託書及切結書等，乃上訴人一方為銷售系爭房地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，此觀卷附預定買賣契約書、管理委託書及切結書約定內容及其格式即明（見原審卷一第257-286頁），而管理委託書關於非經雙方書面同意不得終止前項委託、切結不另成立管委會等部分，使昌榮公司拋棄其依民法第549條第1項規定所享有得隨時終止委任關係之權利，強令昌榮公司縱對上訴人已失其信任關係，或上訴人有未善盡其受任人善良管理人之注意義務情事時，只要未能取得上訴人之書面同意終止，昌榮公司即須繼續委任上訴人或其指定之人為摘星樓管理服務事務，實有顯失公平之情形，依民法第247條之1第3款之規定，應認此部分約定內容為無效。準此，上訴人上開主張，難認可採。

③至上訴人主張昌榮公司應依民法第820條規定終止兩造間管理委任契約，故其終止契約不合法云云，惟按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之，民法第820條定有明文，兩造均不爭執昌榮公司向上訴人購買1905室，同時簽訂管理委託書、切結書，記載：「...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，...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

，...」，可見上訴人係因其與昌榮公司簽訂管理委託書、切結書，方獲昌榮公司委託而為其進行1905室之管理服務等事宜，與其餘共有人無涉，上訴人主張昌榮公司終止兩造間委任管理契約，應依民法第820條規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意為之云云，即非可採。

3. 據此，昌榮公司抗辯兩造間委任管理契約已於95年3月終止，應為可取，又上訴人請求昌榮公司給付自91年7月1日起至95年3月間止之管理費，被上訴人為時效抗辯，依同前理由，亦屬有據。

4. 昌榮公司本即應自行繳納1905室之水電費，既已由上訴人代為墊付，且兩造間無契約關係，昌榮公司自是無法律上原因受有代為墊付之利益，且使上訴人受有損害，是上訴人依民法第179條規定請求昌榮公司返還已墊付之水電費，即屬有據。惟依前述，上訴人請求給付之水電費，為不及1年之定期給付，應適用5年之短期時效，就已逾5年部分之請求權即已罹於5年短期時效而消滅，參諸最高法院95年11月28日95年度第17次民事庭會議決議意旨，其性質上雖屬不當得利，惟該債權仍屬民法第126條規定之其他1年或不及1年之定期給付債權，其請求權之時效期間仍應依前開規定為5年，昌榮公司就此部分為時效抗辯，並拒絕給付，自為可採。是據上訴人所提水電度數及費用明細表（見原審卷一第116頁），上訴人請求昌榮公司給付水電費中，未逾5年時效部分（即自105年9月1日起訴時回溯5年，100年9月1日起至105年8月31日止）之水電費合計7527元，要屬有據。

(三) 兩造不爭執黃杭淦以配偶陳美花名義向上訴人買受0812室，簽訂管理委託書及切結書，兩造成立委任管理契約，嗣黃杭淦於95年2月17日寄發存證信函予上訴人，載明終止委任管理契約，而黃杭淦自92年7月30日起至94年6月30日止、104年1月1日起至105年5月31日止未繳管理費共計5萬2151元（見本院卷二第262頁），黃杭淦抗辯兩造間委任管理契約已於95年2月17日終止，查：

- 01 1.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
02 為成立。民法第153條第1項定有明文。又依習慣或依其事件之
03 性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實
04 時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上
05 所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（
06 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
07 件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事
08 決定之（最高法院96年度台上字第2749號民事判決意旨參照）
09 。
- 10 2.黃杭淦固以95年2月17日存證信函終止兩造間之委任管理關係
11 ，惟上訴人主張黃杭淦嗣後仍持續繳納0812室管理費至103年
12 12月31日止乙節，黃杭淦並不爭執，並自承其係基於使用者付
13 費，而繳管理費等語（見原審卷二第49頁），則以其自95年2
14 月至103年12月仍依自律公約及收支管理辦法等規定正常繳納
15 管理費期間近8年情形觀之，上訴人主張兩造間成立委任管理
16 契約，應屬可採。而上訴人主張摘星樓住戶倘未繳交管理費，
17 仍可先行繳納300元以換取磁卡，搭乘電梯，且上訴人亦未禁
18 止未繳管理費之住戶使用停車場等語，黃杭淦未予爭執（見本
19 院卷三第244頁），其雖於本院翻異前詞，改稱其係未繳納管
20 理費，將被禁止搭乘電梯及使用停車場，故其只得繳交管理費
21 云云，即非可信。
- 22 3.據此，上訴人請求黃杭淦給付104年1月1日至105年5月31
23 日之管理費2萬2151元【計算式：13.43（坪）×97（每坪管
24 理費）=1303（每月管理費），1303×17=22151】，應屬有
25 據。至上訴人請求黃杭淦給付自92年7月30日起至94年6月30
26 日間之管理費部分，依前述顯已罹於5年時效，黃杭淦以罹於
27 時效為由拒絕給付此部分管理費，應屬有據。至黃杭淦另抗辯
28 以預繳之3萬元公共基金抵銷，然未舉證證明有何符合民法第
29 334條第1項抵銷之要件，即難據為有利於黃杭淦之認定。
- 30 八、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起

01 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之
02 行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標
03 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
04 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
05 5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分
06 別定有明文。是本件上訴人請求自起訴狀繕本送達鴻聯發公司
07 、昌榮公司、黃杭淦翌日即分別自105年9月8日、105年9
08 月10日、105年9月8日（分見原審卷一第29頁、第31頁、第30
09 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，要
10 屬有據。

11 九、綜上所述，上訴人主張就管理費部分依自律公約第15條第1款
12 、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
13 條規定，水電費部分依自律公約第15條第2款、第3款、民法
14 第179條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定及均
15 依民法第799條之1及團體法法理，請求鴻聯發公司給付管理
16 費及水電費8萬4534元、黃杭淦給付管理費2萬2151元及均自
17 105年9月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲
18 延利息；請求昌榮公司給付水電費7527元及自105年9月10日
19 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，均為有理
20 由，逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應
21 准許部分，為上訴人敗訴之判決，與法不合，自有未恰，上訴
22 人求予廢棄改判，為有理由，應由本院改判如主文第2項、第3
23 項、第4項所示。原審就上開上訴人請求無理由部分，為上訴
24 人敗訴之判決，並無不當，上訴意旨，指摘原判決此部分不當
25 ，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。其餘追加之訴，亦
26 非有據，應併駁回之。

27 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟
28 酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必
29 要，併此敘明。

30 十一、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
31 法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條

01 ，判決如主文。

02 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日

03 民事第五庭 審判長 法官 匡 偉

04 法官 蔡牧容

05 法官 何佳蓉

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 108 年 6 月 3 日

09 書記官 陳立俐

10 附表：

編號	姓名	區分所有建物之門牌號碼及室別	積欠管理費期間	上訴人主張積欠管理費金額	積欠水電費期間	上訴人主張積欠水電費金額	合計	備註
1	鴻聯發公司	新北市○里區○○路18號B0906室	96.6.21~105.5.31	145,007 元	96.6.21~105.5.31	16,084元	161,091 元	
2	昌榮公司	新北市○里區○○路18號D1905室	91.7.1~105.5.31	230,460 元	92.3.1~105.5.31	24,921元	255,381元	
3	黃杭濤	新北市○里區○○路18號C0812 室	92.7.30~94.6.30 104.1.1~105.5.31	52,151 元	無	無		原屋主為陳潤基（原名陳美花），於105 年3 月3日移轉權利予黃杭濤