# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第485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　洪蔡和枝

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國107年7月4日本院107年度北簡字第6103號第一審判決提起上訴，本院於民國108年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：訴外人李婉如於民國83年9月15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，購入系爭大樓D區D03室8樓房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○○號，下稱系爭房屋）及基地。斯時公寓大廈管理條例尚未制定公布，凡購買系爭大樓建案之買受人包含李婉如，均與上訴人簽訂系爭大樓旅館住戶管理委託書（下稱系爭管理委託書）、旅館住戶委託管理切結書（下稱系爭切結書）。上訴人於86年6月12日起委託訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）統籌辦理系爭大樓管理事宜，太福公司於86年10月1日制定公告系爭大樓住戶服務手冊、休閒渡假大樓住戶自律公約（下稱系爭大樓自律公約）、經費收支管理辦法、休閒渡假大樓水（電）費收繳服務辦法（下稱水電費收繳辦法）。系爭大樓所有買受人既與上訴人簽訂系爭管理委託書、切結書，上訴人得基於全體買受人共同委託就大樓共有部分之修繕費及其他負擔制定頒布系爭大樓自律公約、經費收支管理辦法、水電費收繳辦法等，並據此收取管理費用，且各買受人共同委託上訴人管理，應可認係成立單一之分管契約，基於團體法之法理，全體買受人均應受系爭管理委託書拘束，如欲終止分管契約有關管理

方法之約定，依民法第263條準用第258條第2項規定，應得全體買受人同意。被上訴人於92年9月8日向李婉如買受系爭房屋，並完成所有權移轉登記，被上訴人即繼承李婉如與上訴人間之房地預定買賣契約書及附件之系爭管理委託書、切結書，且被上訴人與李婉如復於92年11月5日簽訂系爭大樓公共基金移轉同意書，於第3條載明：「本同意書係沿承乙方（即原所有權人李婉如）之買賣契約書。」足證被上訴人已知悉李婉如與上訴人間之系爭管理委託書、切結書，並願繼受該契約關係之拘束。被上訴人購屋後，並均依據前開水電費收繳辦法，向上訴人繳納水電費，客觀上可認被上訴人承諾繼受前手李婉如與上訴人間契約關係之事實，並產生承諾之效果意思，符合民法第161條第1項意思實現之規定。況被上訴人身為系爭大樓住戶，本即持續接受上訴人根據系爭管理委託書、住戶服務手冊所執行之各項大樓管理與服務事務，縱上訴人並未提供管理服務，或所提供管理服務之項目有所不足，惟管理服務提供與管理費用給付間並無對價關係存在，被上訴人不得以此為由拒絕繳納管理費。為此，爰依系爭大樓自律公約第15條、經費收支管理辦法第4條約定，請求被上訴人給付自92年10月1日起至106年12月31日止，積欠之管理費共254,619元（計算式：15.344坪x 97元/坪x 171月＝254,619元），及自支付命令狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被上訴人則以：上訴人於86年建成系爭大樓交屋後，即應依公寓大廈管理條例規定擔任召集人，召集區分所有權人開會成立管理委員會管理系爭大樓，然其捨此不為，反而逕自訂定實施相關自律公約及管理辦法，前開規定既未依修正前民法第820條第1項規定，由區分所有權人會議決議通過發生拘束全體區分所有權人及住戶之效力，被上訴人自無須繼受遵行。李婉如與上訴人簽訂之系爭切結書，基於債權效力相對性，不能拘束非締約人之被上訴人，被上訴人並未與上訴人

另行簽訂系爭切結書，雙方無委託管理關係存在。另被上訴人於92年9月8日取得系爭房屋所有權，公共基金之權利本應隨區分所有權而移轉，被上訴人與李婉如於92年11月5日簽訂之系爭大樓公共基金移轉同意書僅係為保全證據之目的，並非被上訴人同意繼受上訴人與李婉如簽訂之系爭管理委託書、切結書。系爭大樓應有部分之水電費係由各區分所有權人自行負擔，繳由上訴人代收再向水、電力公司支付，與被上訴人是否承諾繼受李婉如與上訴人間契約關係無涉。退步言之，縱認雙方有委任關係，然系爭管理委託書、切結書僅有李婉如與上訴人之簽名，並非系爭大樓全體住戶共同與上訴人簽約，並無終止權不可分之適用，被上訴人已依民法第549條第1項、第263條準用第258條第1項規定，於107年4月以存證信函向上訴人終止管理委任契約。再公寓大廈住戶繳付管理費，係依據區分所有權人之決議或自治決議所訂定之管理規約，為基於區分所有權人合致之意思表示所成立之契約關係，若區分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，自屬於不及於1年之定期給付請求權，應有民法第126條規定之5年時效適用等語，資為抗辯。

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254,619元，及自支付命令狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，系爭管理委託書、切結書係被上訴人之前手李婉如於83年9月15日向上訴人購買房地，簽訂房地預定買賣契約書時所簽署，上訴人嗣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、系爭大樓自律公約、經費收支管理辦法、水電費收繳辦法，被上訴人於92年9月8日向李婉如購買系爭房屋，嗣於92年11月5日與李婉如簽訂系爭大樓公共基金移轉同意書等情，有李婉如簽訂之房地預定買賣契約書、系爭管理委託書、切結書、上訴人出具之管理委託

書、太福公司住戶服務手冊、系爭大樓自律公約、經費收支管理辦法、水電費收繳辦法、系爭大樓公共基金移轉同意書在卷可參（見原審卷第20-40頁、本院第39-41頁），並為兩造所不爭執，堪以採信。

五、得心證之理由：

㈠查被上訴人與李婉如簽署之系爭大樓公共基金移轉同意書記載：「…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（即李婉如）同意於產權移轉前將前述之公共基金移轉至甲方（即被上訴人）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」，有該同意書在卷可稽（見本院卷第39頁），依其文意，僅係被上訴人與李婉如間移轉李婉如對於系爭大樓住戶服務中心之3萬元公共基金之權利，難認被上訴人承繼李婉如與上訴人間之委任管理契約。再依李婉如簽訂之系爭切結書第2條所載：「立切結書人於移轉或讓與本大樓之持分產權予第三人或以次之任何人或其繼受人時，應負責告知其遵守本切結內容，並由產權新持分共有人另行簽訂委託管理切結書及向管理顧問公司辦理戶名變更登記，繳清所有積欠之費用」等語（見原審卷第33頁），是新所有人應另與上訴人簽訂管理切結書，並無所謂「沿承原買賣契約書即發生委託契約關係」可言。故被上訴人縱與李婉如合意移轉對於太福公司所設之住戶服務中心之公共基金3萬元至被上訴人名下，仍無從認被上訴人已與上訴人間成立委任管理之契約關係。又被上訴人自購買系爭房屋後，並未繳納管理費予上訴人，上訴人主張被上訴人曾繳納管理費1,489元一情，為被上訴人所否認，被上訴人陳稱：伊購買系爭房屋時，上訴人之經理告知需清償前手的債務才能住進去，伊沒有以自己名義繳過管理費，有繳的話都是幫前手繳的等語（見本院107年11月13日準備程序筆錄），上訴人復未提出證據證明，不能認被上訴人曾繳納管理費。被上訴人既未

曾繳納管理費，亦不能認為被上訴人承認委由上訴人管理系爭大樓一事。

㈡上訴人復主張系爭大樓之性質與一般住宅大樓不同，水電錶僅有一個，由住戶共同使用，無法如同一般大樓按戶設錶計價，為計收各戶水電費，爰制訂水電費收繳辦法，既然被上訴人於買受系爭房屋後繼續向系爭大樓住戶服務中心繳納水電費，足證被上訴人有承諾繼受其前手李婉如與上訴人間契約關係之意思云云，並提出被上訴人繳納水電費之收據3紙為證（見本院卷第49-53頁）。惟被上訴人既係系爭房屋之所有權人，就系爭房屋所使用之水電支付水電費，當無不合，無從以被上訴人向上訴人繳納水電費即認被上訴人同意委由上訴人管理系爭大樓之意思。又據上訴人所提出之繳費通知單格式觀之（見本院卷第181頁），管理服務費與住戶水費、住戶電費均屬獨立列計之項目，自不能認為被上訴人繳納水電費即屬承認與上訴人間成立委任管理契約關係。

㈢上訴人另主張全體買受人共同委託上訴人管理系爭大樓，基於團體法之法理，全體買受人均應受系爭管理委託書拘束云云，惟系爭大樓買受人與上訴人間係個別簽署管理委託書、管理委託切結書，則渠等間關係並非依照當時施行之民法第820條規定，亦非依當時已公布施行之公寓大廈管理條例之規定為之，不能認有何全體區分所有權人委託之團體法之法理適用，上訴人前開主張，為無理由。

㈣被上訴人與上訴人間既無委任管理之契約關係，上訴人主張被上訴人應依系爭大樓自律公約、經費收支管理辦法等約定，給付上訴人管理費，則屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭大樓自律公約第15條、經費收支管理辦法第4條約定，請求被上訴人給付自92年10月1日起至106年12月31日止，積欠之管理費共254,619元，及自支付命令狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由。原審駁回上訴人之訴，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認與判決結果無影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法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　　1　　月　　30　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭俏瑩

法　官　江春瑩

法　官　林欣苑

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　范煥堂