臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第585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　何元卿
訴訟代理人　盧中正
被上訴人　曾嘉慧
訴訟代理人　彭長成
被上訴人　呂碧珠
被上訴人　黃室亮
訴訟代理人　黃家棟

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8月15日本院臺北簡易庭106年度北簡更㈠字第17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

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人起訴主張被上訴人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（下稱收支管理辦法）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，於本院依同一基礎事實，追加適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定、民法第799條之1及團體法法理，請求被上訴人為上開給付，核與民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項及第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人為太平洋翡翠灣摘星樓旅館（下稱摘星

樓）住戶，共有坐落於新北市○○區○里段○○○號土地及其上687建號建物（下稱系爭不動產），而被上訴人何元卿、呂碧珠、黃室亮（下稱何元卿等3人）均已簽署系爭不動產預定買賣契約書之附件管理委託書、切結書，並授權上訴人制訂自律公約、收支管理辦法，又被上訴人曾嘉慧向前手購得系爭不動產，依民法第799條之1及團體法法理，亦應繼受其前手與上訴人間所簽定之管理委託書、自律公約、收支管理辦法，爰依自律公約第15條、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，請求被上訴人給付管理費等語（原審判命何元卿應給付上訴人新臺幣（下同）7萬4254元及自105年9月9日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，黃室亮應給付上訴人7萬3702元及自105年9月8日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，駁回上訴人其餘請求，上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分則未上訴，該部分確定），聲明：㈠原判決關於上訴人駁回後開第二項請求部分廢棄。㈡上開廢棄部分，何元卿應再給付上訴人6萬5167元及自105年9月9日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；曾嘉慧應給付上訴人17萬3934元及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；呂碧珠應給付上訴人21萬6410元及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；黃室亮應再給付上訴人10萬3439元及自105年9月8日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、被上訴人則以：上訴人請求給付之管理費已經罹於5年時效，何元卿等3人另以其等已經終止與上訴人間委任管理契約，曾嘉慧辯以其並未簽署管理委託書，兩造間並無委任管理關係等語，資為抗辯，均聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造均不爭執被上訴人均為摘星樓住戶，共有系爭不動產，摘星樓建物登記謄本所載門牌號碼為翡翠路18號之18層僅登記單一建號，何元卿為B0603室住戶、曾嘉慧為B1108室住戶、呂碧珠為B0209室住戶、黃室亮為C0608室住戶，何元卿等3人向

上訴人購買系爭不動產時均已簽署管理委託書，管理委託書授權上訴人制訂自律公約、收支管理辦法，何元卿等3 人與上訴人成立管理委託契約，曾嘉慧則係向其前手購得系爭不動產，未與上訴人簽署管理委託書等情，並有自律公約、收支管理辦法、建物登記謄本、房地預定買賣契約書及管理委託書（見原審卷第48-52頁、原審更一卷一第116-121頁、簡抗卷第5-17、21-44頁）在卷可稽，堪信為真。

五、上訴人主張兩造間有管理委託關係存在，被上訴人應依約及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及團體法法理給付管理費，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠上訴人主張何元卿應再給付自96年7月1日起至100年8月31日止之管理費共計6 萬5167元及利息、曾嘉慧應給付自95年7 月1日起至99年12月31日之管理費共計17萬3934元、黃室亮應再給付自94年1月1日起至100年8月31日止之管理費共計10萬3439元，查：

1.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）。

2.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（見原審卷第49頁反面、第50頁）、收支管理

辦法第5條第1款規定：收支作業：一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日前至太福育樂股份有限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（見原審卷第51頁），足見該服務費用（即管理費）係基於兩造間之管理委託關係所生，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」。是上訴人請求被上訴人給付之管理費，為不及1年之定期給付，應適用5年之短期時效。

3.上訴人係於105年9月1日方提起本件訴訟（見原審卷第2頁之民事起訴狀其上本院收狀戳章所載日期），則何元卿、曾嘉慧及黃室亮抗辯上訴人之本件管理費請求權已經罹於5 年時效，應為可取。

㈡上訴人主張呂碧珠應再給付91年4 月1 日起至94年5 月16日止、自94年5 月17日起至105 年5 月31日止之管理費共計21萬6410元，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。兩造均不爭執呂碧珠已於94年5 月17日以終止委任契約聲明書向上訴人為終止系爭不動產預定買賣契約書之附件管理委託書之意思表示，並於94年5 月17日送達上訴人收受，此並有存證信函及回執為證（見原審更㈠卷一第94-95 頁），可知兩造間管理委任關係已於94年5 月17日終止，則上訴人仍依兩造間管理委任關係請求呂碧珠給付自94年5 月17日起至105 年5 月31日止之管理費，即屬無據。

2.至上訴人主張呂碧珠應依民法第820 條規定終止兩造間管理委任契約，故呂碧珠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，兩造均不爭執呂碧珠向上訴人購買系爭不動產，同時簽訂管理委託書、切結書、其中切結書記載：「...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，...」（見原審更㈠卷一第85頁正面），可見上訴人係因其與呂碧珠簽訂管理委託書、切結書，方獲呂碧珠委託而為其進行系爭不動產之管理服務等事宜，與其餘共有人無涉，上訴人主張呂碧珠終止兩造間管理委託契約，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.而上訴人請求呂碧珠給付自91年4月1日起至同年5月16日之管理費，呂碧珠已為請求權罹於5年時效消滅之抗辯，基於同前之理由，上訴人此部分請求亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人主張依自律公約第15條、收支管理辦法第4條及管理委託書第1條規定，請求何元卿應再給付上訴人6萬5167元、曾嘉慧應給付上訴人17萬3934元、呂碧珠應給付上訴人21萬6410元、黃室亮應再給付上訴人10萬3439元，為無理由，應予駁回，原審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院追加適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定、民法第799條之1及團體法法理，請求被上訴人為上開給付，亦屬無據，其追加之訴為無理由，應予駁回。

七、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要，併此敘明。

八、據上論結，上訴人之上訴及追加之訴均無理由，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　　5　　月　　31　　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　　6　　月　　3　　日

書記官　陳立俐