

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第322號

原告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 郭俊廷律師

溫宏毅律師

被告 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 曹昌平

被告 品勤股份有限公司

兼法定代理 張維廉

人 (應受

被告 曾秋枝

邱薇臻

上一人 邱有福

訴訟代理人 26號

被告 許清宗

胡麗娟

上一人 徐于堯

訴訟代理人

被告 黃新棠

01 0000000000000000

02 張雪華

03 0000000000000000

04 陳國龍

05 0000000000000000

06 王品茜

07 0000000000000000

08 廖凱修

09 0000000000000000

10 上 一 人 許博凱律師

11 訴訟代理人 楊昀芯律師

12 被 告 吳銘娟

13 0000000000000000

14 廖美妍

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 馮蘊宜

18 身分證統一編號：Z000000000號

19 林 勇 住○○市○○區○○○路0巷00號0樓

20 何元卿

21 0000000000000000

22 江躍辰

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 劉玉雲

26 0000000000000000

27 陳修德

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

上 一 人 陳雲嵩

訴訟代理人

上列當事人間請求給付管理費等事件，經臺灣臺北地方法院以110年度訴字第6973號民事裁定移送前來，本院於民國111年9月1日、111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告昌榮資訊顧問股份有限公司應給付原告新臺幣參仟玖佰柒拾肆元，及自民國一百一十年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告品勤股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾貳萬零柒佰參拾捌元，及自民國一百一十年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告張維廉應給付原告新臺幣肆萬陸仟玖佰零捌元，及自民國一百一十一年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告曾秋枝應給付原告新臺幣柒萬捌仟玖佰零參元，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告許清宗應給付原告新臺幣參仟玖佰零伍元，及自民國一百一十年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黃新棠應給付原告新臺幣陸萬零捌佰壹拾玖元，及自民國一百一十年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告張雪華、陳國龍應給付原告新臺幣玖佰玖拾肆元，及自民國一百一十年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告吳銘娟應給付原告新臺幣參仟捌佰柒拾玖元，及自民國一百一十年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 被告廖美研應給付原告新臺幣伍萬捌仟捌佰零參元，及自民國一
02 百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
03 之利息。

04 被告馮蘊宜應給付原告新臺幣伍萬伍仟玖佰玖拾貳元，及自民國
05 一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計
06 算之利息。

07 被告何元卿應給付原告新臺幣柒仟玖佰玖拾貳元，及自民國一百
08 一十年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
09 息。

10 被告江躍辰應給付原告新臺幣玖萬參仟玖佰貳拾柒元，及自民國
11 一百一十一年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五
12 計算之利息。

13 被告陳修德應給付原告新臺幣參萬肆仟貳佰肆拾柒元，及自民國
14 一百一十年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
15 利息。

16 原告其餘之訴駁回。

17 訴訟費用由被告昌榮資訊顧問股份有限公司負擔千分之二，被告
18 品勤股份有限公司負擔千分之五十二，被告張維廉負擔千分之二
19 十，被告曾秋枝負擔千分之三十四，被告許清宗負擔千分之二，
20 被告黃新棠負擔千分之二十六，被告張雪華、陳國龍負擔千分之
21 ○·四，被告吳銘娟負擔千分之二，被告廖美研負擔千分之二十
22 五，被告馮蘊宜負擔千分之二十四，被告何元卿負擔千分之三，
23 被告江躍辰負擔千分之四十一，被告陳修德負擔千分之十五，餘
24 由原告負擔。

25 本判決第一項於原告以新臺幣壹仟參佰貳拾伍元供擔保得為假執
26 行；但被告昌榮資訊顧問股份有限公司如以新臺幣參仟玖佰柒拾
27 肆元預供擔保，得免為假執行。

28 本判決第二項於原告以新臺幣肆萬零貳佰伍拾元供擔保得為假執
29 行；但被告品勤股份有限公司如以新臺幣壹拾貳萬零柒佰參拾捌
30 元預供擔保，得免為假執行。

31 本判決第三項於原告以新臺幣壹萬伍仟陸佰肆拾元供擔保得為假

01 執行；但被告張維廉如以新臺幣肆萬陸仟玖佰零捌元預供擔保，
02 得免為假執行。

03 本判決第四項於原告以新臺幣貳萬陸仟參佰壹拾元供擔保得為假
04 執行；但被告曾秋枝如以新臺幣柒萬捌仟玖佰零參元預供擔保，
05 得免為假執行。

06 本判決第五項於原告以新臺幣壹仟參佰壹拾元供擔保得為假執
07 行；但被告許清宗如以新臺幣參仟玖佰零伍元預供擔保，得免為
08 假執行。

09 本判決第六項於原告以新臺幣貳萬零貳佰捌拾元供擔保得為假執
10 行；但被告黃新棠如以新臺幣陸萬零捌佰壹拾玖元預供擔保，得
11 免為假執行。

12 本判決第七項於原告以新臺幣參佰肆拾元供擔保得為假執行；但
13 被告張雪華、陳國龍如以新臺幣玖佰玖拾肆元預供擔保，得免為
14 假執行。

15 本判決第八項於原告以新臺幣壹仟參佰元供擔保得為假執行；但
16 被告吳鋁娟如以新臺幣參仟捌佰柒拾玖元預供擔保，得免為假執
17 行。

18 本判決第九項於原告以新臺幣壹萬玖仟陸佰壹拾元供擔保得為假
19 執行；但被告廖美研如以新臺幣伍萬捌仟捌佰零參元預供擔保，
20 得免為假執行。

21 本判決第十項於原告以新臺幣壹萬捌仟陸佰柒拾元供擔保得為假
22 執行；但被告馮蘊宜如以新臺幣伍萬伍仟玖佰玖拾貳元預供擔
23 保，得免為假執行。

24 本判決第十一項於原告以新臺幣貳仟陸佰柒拾元供擔保得為假執
25 行；但被告何元卿如以新臺幣柒仟玖佰玖拾貳元預供擔保，得免
26 為假執行。

27 本判決第十二項於原告以新臺幣參萬壹仟參佰壹拾元供擔保得為
28 假執行；但被告江躍辰如以新臺幣玖萬參仟玖佰貳拾柒元預供擔
29 保，得免為假執行。

30 本判決第十三項於原告以新臺幣壹萬壹仟肆佰貳拾元供擔保得為
31 假執行；但被告陳修德如以新臺幣參萬肆仟貳佰肆拾柒元預供擔

01 保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、被告品勤股份有限公司（下稱品勤公司）、曾秋枝、黃新
05 棠、張維廉、吳鋁娟、廖美妍、馮蘊宜、江躍辰、陳修德經
06 合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
07 6條所列各款情形，依民事訴訟法第385條第1項前段之規
08 定，准原告到場之訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判
09 決。

10 二、原告主張：

11 (一)原告於民國83年間銷售門牌號碼新北市○○區○○路00號之
12 摘星樓（下稱摘星樓）及坐落土地，摘星樓1樓至13樓規劃
13 為586間套房出售，因作為濱海休閒渡假旅館，須由專人專
14 責維護，當時公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）尚未制
15 定，故原告與買受人除簽訂買賣契約外，另簽定買賣契約之
16 附件即具有定型化契約性質之「太平洋翡翠灣摘星樓（D
17 區）旅館住戶管理委託書」「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）
18 旅館住戶委託管理切結書」（各買賣契約、委託書、切結書
19 之內容均相同，下逕分稱系爭買賣契約、系爭委託書、系爭
20 切結書），共同委託原告統籌辦理摘星樓共用部分之管理事
21 宜，故原告依系爭委託書第3條之授權，制定太平洋翡翠灣
22 摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約（下稱自律公約）、太平
23 洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法（下稱經費收支辦法）及
24 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
25 稱水電費收繳辦法），依此作為原告收取管理費、水電費之
26 依據，並依經費收支辦法第4條約定，自90年4月1日起，服
27 務費用即管理費按每坪新臺幣（下同）97元計算。

28 (二)背景事實相同之另案訴訟經最高法院109年度台上字第2287
29 號、109年度台上字第2287號判決認定摘星樓全體共有人間
30 以原告為媒介成立委託原告全權管理為管理方法之協議，性
31 質應屬分管契約，具有拘束摘星樓全體共有人之效力，未經

全體共有人同意，個別共有人不得單獨終止或變更。至於繼受取得摘星樓者，亦因其前手與原告簽訂系爭委託書及切結書，並曾繳納管理費、水電費，對於上開分管契約之內容為明知或可得而知，亦應受上開分管契約之約束。被告係向原告或第三人購買摘星樓及坐落土地之應有部分，均為摘星樓之共有人，過去均未曾爭執管理費之金額與計算方式，僅部分被告爭執已終止與原告間之管理委託契約，然此為最高法院上開判決所不採，被告自應按時繳納管理費及水電費，惟被告未給付如附表所示之管理費、水電費，就(一)管理費部分，先位以自律公約第15條第1項、系爭委託書第1條為請求，備位依公寓條例第21條或類推適用該規定請求給付；(二)水電費部分，依自律公約第15條第3款、第179條及公寓條例第21條或類推適用該規定擇一請求給付。

(三)並聲明：1.被告應各給付原告如附表所示管理費、水電費欄所載之金額及利息起算日欄所載日期起之法定遲延利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告抗辯大致如下：

(一)被告昌榮資訊顧問股份有限公司（下稱昌榮公司）部分：

1.兩造間之委託管理契約經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）105年度北簡字第13397號、106年度簡上字第509號確定判決認定兩造間委任關係已於95年3月間終止，本件請求權基礎與前案完全相同，屬前案判決既判力之客觀範圍，原告自應受拘束，不得再為相反之主張。原告雖提出最高法院109年度台上字第2877、2291號判決為據，然被告並非上開判決之當事人，該判決對被告並無拘束力。

2.又摘星樓於公寓條例施行前即取得建照，應適用公寓條例第55條第1項規定，並無同法第23條第1項之適用，且原告未依規定召開區分所有權人會議、推選管理負責人，亦未向主管機關報備，亦不符合公寓大廈區分所有權人團體為人之組織體特性，顯非公寓條例所稱之管理負責人，主張適用或類推適用公寓條例第21條規定，請求給付管理費，顯無理由。

01 3.原告僅檢具由其自行製作之欠費明細，並未檢附單據及具體
02 計算公式，且被告自95年3月向原告終止委託管理契約後，
03 迄今均未使用房屋，亦無支付水電費之需求，原告應提出被
04 告所有之「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）D1905室」使用水
05 費、電費之收據證明。再者，原告所主張之管理費及水電費
06 依自律公約之約定均係逐月收取，性質上屬「不滿一年以下
07 定期給付債權」，依民法第126條規定及實務見解，其消滅
08 時效為5年，原告係於110年11月19日提起本件訴訟，故就10
09 5年11月18日以前所發生之管理費、水電費顯然罹於消滅時
10 效。

11 (二)被告邱薇臻部分：兩造間委任關係經臺灣高等法院以106年
12 度上易字第1343號確定判決認定於91年8月16日終止，原告
13 係針對同一標的為請求，原告不能重複起訴等語。

14 (三)被告許清宗部分：原告數十年不召開區分所有權人會議、不
15 報告收支結餘及掩蓋挪用管理基金等行為，已違背善良管理
16 人義務，被告已於103年8月28日以存證信函向原告終止委託
17 管理契約，經本院以106年度基簡字第400號、108年度簡上
18 字第18號判決被告勝訴，並認定被告已於103年8月28日通知
19 原告終止兩造間之委任關係，該意思表示於103年8月29日送
20 達原告，兩造間之委任管理關係即於斯時終止，原告提起本
21 訴訟與前開訴訟之當事人、法律關係均相同，本於一事不再
22 理之法理，原告自不得再依自律公約及經費收支辦法另訴請
23 求被告給付終止委任關係後之管理費等語。

24 (四)被告胡麗娟部分：原告起訴請求被告給付管理費之訴訟標的
25 及其原因事實業經臺北地院107年度簡上字第136號民事確定
26 判決認定被告已於91年8月16日終止與原告間之管理委任契
27 約，前開判決於判決理由中詳述兩造間之法律關係，原告自
28 不得就相同之法律關係另行主張。又原告於另案已自認依系
29 爭委託書、系爭切結書與摘星樓共有人成立委託管理契約，
30 應適用民法委任相關規定，無適用或類推適用公寓條例之餘
31 地，並以共有人終止委託管理契約，拒絕住戶請求查閱管理

費及公共基金之帳簿文件，基於禁反言原則及誠信原則等，原告不得再行主張與被告間存在管理委託關係，亦不得主張適用或類推適用公寓條例第21條規定，請求被告給付管理費等語。

(五)被告張雪華部分：被告係向訴外人范敏鴻購買摘星樓及坐落土地應有部分，並不知道前手與原告間有簽訂任何契約，否認系爭委託書、系爭切結書是被告所簽名，兩造間不存在委任管理關係等語。

(六)被告陳國龍部分：被告係於89年間向訴外人范敏鴻購買摘星樓及坐落土地應有部分，前手並未告知與原告間存在委託管理契約，兩造間亦未簽訂任何契約，故不存在委任管理關係，原告所提臺灣士林地方法院108年度簡上字第22號和解筆錄係原告提起上訴後，被告為節省訴訟資源而與原告成立和解，並未實質認定兩造間委託管理契約存否之爭議，該和解筆錄不得證明兩造間存在委託管理契約。

(七)被告王品茜部分：摘星樓坐落之土地屬於萬里都市計畫之第二種旅館區，不得作住宅居住使用，原告以一般公寓大廈形式違法銷售在先，又自行制訂系爭委託書、系爭切結書等不利買受人之特約，惟未盡善良管理之責，以致雙方信賴關係動搖，被告不得已終止兩造間委任關係，經本院106年度基小字第1126號確定判決認定兩造間之委任關係已於105年8月30日終止，原告自105年8月30日以後不得再依委任契約請求被告給付服務費用，本件為前案確定判決既判力效力所及，自應受前案判決效力之拘束，原告自不得為相反之主張，請求被告給付自105年8月31日起至110年3月31日止之管理費等語。

(八)被告廖凱修部分：原告先前對被告提起給付摘星樓管理費之訴訟，經臺北地院以107年度北小字第4226號、108年度小上字第60號判決原告敗訴確定，該前案確定判決認定被告並無繼受前手與原告間之委託管理契約，原告於本件主張之系爭委託書為前案之訴訟標的，原告不得就已確定之法律關係再

01 行提起訴訟，基於系爭委託書所授權訂立之自律公約，也無
02 從拘束被告，且摘星樓於公寓條例公布前已取得建照，原告
03 並非法定管理負責人，原告依公寓條例第21條規定，請求被
04 告給付管理費，並無理由。至於原告宣稱系爭委託書係分管
05 契約、自律公約為規約，被告繼受時即應受拘束，係於前案
06 確定判決二審程序才提出，前案確定判決以違背民事訴訟法
07 第436條之28規定不予審酌，即產生失權之效果，而為前案
08 確定判決所遮斷，不得於判決確定後再行主張。又原告與買
09 受人簽訂系爭委託書時，僅空泛授權原告為管理行為，相關
10 管理辦法及自律公約係原告事後公布，難認全體買受人主觀
11 上就原告自訂之管理辦法達成共同協議的意思，與其他建商
12 於出售房屋時已有明確之分管位置與範圍不同，本件應無分
13 管契約之成立等語。

14 (九)被告林勇部分：被告林勇之前手即被繼承人林朝榮已終止與
15 原告間之委任契約，並經臺北地院104年度北簡字第12794
16 號、105年度簡上字第494號民事確定判決及106年度再易字
17 第35號判決認定原告與被繼承人林朝榮間之委任關係於91年
18 8月16日終止，原告應受前案判決效力之拘束，不得再依委
19 任關係，請求被告給付管理費等語。

20 (十)被告何元卿部分：自律公約未經召開區分所有權人會議決
21 議，原告單方制定自律公約，再片面自訂高額管理費，並有
22 挪用公共基金購買債券基金、未妥善維護摘星樓、未公布相
23 關管理財務收支報表等諸多管理瑕疵，且公寓條例於交屋時
24 已公布施行，經住戶請求原告依法成立管理委員會，均置之
25 不理，雙方信賴關係動搖，被告於105年11月30日以存證信
26 函終止委任關係，原告不得向被告收取管理費，且原告以公
27 寓條例第21條規定起訴之他案，已遭臺北地院以107年度簡
28 上字第380號民事判決駁回，原告一再起訴，浪費國家資源
29 等語。

30 (十一)被告劉玉雲部分：原告於交屋時自訂每戶要繳納管理基金3
31 萬元，又自訂高額管理費，每年收取總額約1,900萬元，卻

01 不公布相關管理財務收支報表，甚至挪用公共基金購買債券
02 基金、將大樓樓頂出租電信公司架設基地台，被告已於91年
03 8月15日終止兩造間委任關係，原告前以相同原因事實提
04 告，經臺北地院以107年度北簡字第1880號、107年度簡上字
05 第380號判決原告敗訴確定等語。

06 (三)被告陳賴美麗部分：原告先前有挪用管理費之嫌，並遲遲不
07 依共有人於90年2月1日「翡翠灣摘星樓管理委員會籌備會」
08 要求協助成立合法核備的管理委員會、成立管理委員會之前
09 暫停繳交管理費、每月公布管理費收支運用情形等決議執
10 行，被告於107年7月25日以存證信函通知原告解除委任契
11 約。原告與買受人係在不同時間各別簽訂買賣契約，又無召
12 開住戶大會以多數決形成共同意旨，買受人自可個別終止契
13 約，原告應盡速成立合法管理委員會以維護住戶權益等語。

14 (三)並均答辯聲明：原告之訴駁回。被告昌榮公司、何元卿另陳
15 明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 四、被告品勤公司、張維廉、曾秋枝、黃新棠、吳鋁娟、廖美
17 妍、馮蘊宜、江躍辰、陳修德經合法通知，均未於言詞辯論
18 期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

19 五、原告主張被告或其前手之前各與原告簽訂系爭買賣契約及契
20 約附件即系爭委託書及切結書，各向原告購買摘星樓應有部
21 分，依序約定分管摘星樓編號D1905、B1109、B1009、B070
22 7、A0810、B0909、D1506、A0904、B0903、A1507、D1102、
23 C0709、D1111、A1009、D0713、B0603、D0710、B0309、D02
24 05、D0607號房室，及委託原告負責管理其承購之分管及共
25 用部分之管理事項，並得指定委託大樓管理顧問公司統籌辦
26 理管理事宜，且非經雙方書面同意不得終止前項委託，與切
27 結不另成立管理委員會，並全權委託原告指定之管理顧問公
28 司進行管理服務事宜，另未繳納如附表所示期間之管理費、
29 水電費等事實，有系爭買賣契約及其附件即系爭委託書、切
30 結書（臺北地院110年度訴字第6973號卷第105頁至第110
31 頁、第159頁至第178頁、第185頁至第212頁、第219頁至第2

34頁、第237頁至第252頁、第259頁至第272頁、第319頁至第335頁、第345頁至第358頁、第361頁至第374頁、第381頁至第394頁、第401頁至第416頁、第419頁至第434頁、第503頁至第509頁、第565頁至第577頁、第585頁至第600頁、第607頁至第622頁、第629頁至第646頁、第655頁至第658頁）、摘星樓建物登記第一類謄本可稽，且為被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、張雪華、陳國龍、王品茜、廖凱修、林勇、何元卿、劉玉雲、陳賴美麗所不爭執，而被告品勤公司、曾秋枝、黃新棠、吳鋁娟、廖美妍、馮蘊宜、陳修德已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項本文準用第1項本文規定，視為自認，另被告張維廉、江躍辰經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，原告此部分主張堪信為真實可採。

六、原告主張摘星樓全體共有人間業經原告為媒介成立委託原告全權管理為管理方法之協議，性質應屬分管契約，具有拘束全體共有人之效力，未經全體共有人同意，個別共有人不得單獨終止或變更，且為繼受取得應有部分之共有人明知或可得而知，應受上開分管契約之拘束，就(一)管理費部分，先位以自律公約第15條第1項、系爭委託書第1條為請求，備位依公寓條例第21條或類推適用該規定請求給付；(二)水電費部分，依自律公約第15條第3款、第179條及公寓條例第21條或類推適用該規定擇一請求給付，為被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、張雪華、陳國龍、王品茜、廖凱修、林勇、何元卿、劉玉雲、陳賴美麗所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

(一)管理費部分：

1.關於自律公約第15條第1款、系爭委託書第1條：

(1)查系爭委託書第1條約定：「為求管理統一維護摘星樓（D區）旅館之特性，甲方（即被告或其前手）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人，負責管理甲方承購之

01 分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費
02 用之收取及本委託書之各條約定）。受託人（乙方，即原
03 告）為管理之必要得指定委託大樓管理顧問公司統籌辦理管
04 理事宜，甲方絕無異議。」，第3條約定：「管理費用依據
05 管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳付管理費，經催討後仍不
06 繳交管理費者，乙方保有法律上之追訴權利。」，系爭切結
07 書第1條亦約定：「為本人瞭解太平洋翡翠灣摘星樓（D區）
08 係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同，
09 故同意不成立住戶管理委員會。為保持本大樓之持續性並維
10 護本大樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，保證不私設外牆
11 招牌（及其他招牌）、私換門面（含走道牆面）、對外營
12 業、製造噪音、非法使用、堆積雜物、違禁品、佔據公共空
13 間、陽台不得掛曬衣物、及影響觀瞻之植栽……等，並全權
14 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
15 理服務事宜，絕無異議。」，堪認被告或其前手與原告簽訂
16 系爭買賣契約書、委託書及切結書時，就其分管使用及共同
17 使用部分，各自委託原告管理，並授權原告指定管理顧問公
18 司為管理行為，而分別與原告成立委任契約，且就被告應繳
19 納之管理費用、水電費若干及如何繳之事項，亦授權原告制
20 定經費收支辦法、水電費收繳辦法為收取。因此，原告依系
21 爭委託書第1條、第3條約定制訂自律公約及經費收支辦法、
22 水電費收繳辦法，作為執行管理事務之規範，被告自應受拘
23 束。而自律公約第15條第1項、第2項第4款規定：「本大樓
24 之服務費用（即管理費）係指住戶服務中心因服務本大樓而
25 支出之一切費用，包括下列各項：一、經常服務費：住戶按
26 時繳交服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理
27 （每坪105元）。... 三、住戶自用之水電費，各自負擔
28 之。」（臺北地院110年度訴字第6973號卷第683頁），經費
29 收支辦法第4條第1項約定：「服務費用之計算方式：一、每
30 戶收費：每戶坪數×每坪收費（105元整）。」（臺北地院11
31 0年度訴字第6973號卷第687頁），於90年4月1日起每坪管理

費調整為97元（臺北地院110年度訴字第6973號卷第691頁），原告即得依自律公約第15條第1項、系爭委託書第1條規定請求被告品勤公司、張維廉、曾秋枝、黃新棠、吳鋁娟、廖美妍、馮蘊宜、江躍辰、陳修德給付經常服務費及個人水電費。但被告陳修德自109年3月4日起已不是摘星樓之共有人，有異動索引查詢資料可憑，自107年4月1日起至109年3月3日止應給付管理費34,396元（計算式： $1,489 \times 23 + 1,489 \div 30 \times 3 = 34,396$ ，小數點以下4捨5入，以下同），原告僅請求34,247元，應予准許。

(2)被告張雪華、陳國龍之前手范敏鴻向原告購買摘星樓及坐落土地之應有部分(住戶編號B0903)，固有於83年9月16日簽訂系爭買賣契約及系爭委託書、切結書，然被告陳國龍未與原告簽訂系爭委託書、切結書，被告張雪華則否認在系爭委託書、切結書上簽名（臺北地院110年度訴字第6973號卷第273頁至第276頁），原告未舉證證明上開文書為真正前，不能執為原告與被告張雪華間成立委任原告管理摘星樓之委任契約。至於被告陳國龍、張雪華與原告於臺灣士林地方法院108年度簡上字第22號成立訴訟上和解，願分別給付原告4萬0,530元，然和解成立內容記載：「二、兩造均清楚認知本次和解係就民國九十六年二月一日至一百零七年三月三十一日管理費之爭執，基於節省勞費、息訟之目的所為，並非就兩造實質上就社區委託管理契約關係之存否及未來公寓大廈管理條例適用爭議之終結解決方案。上訴人（即原告）不得以本件和解內容，於訴訟外主張兩造間委託管理契約關係存在，或以本件和解內容逕行推認公寓大廈管理條例於兩造間應予適用或不適用。」有和解筆錄可憑（臺北地院110年度訴字第6973號卷第277頁），自不足以證明被告陳國龍、張雪華確有向原告表示自己同意繼受范敏鴻簽署之系爭委託書、切結書，而與原告間成立委任原告管理摘星樓之委任契約，原告復未舉證證明被告陳國龍、張雪華有繼受范敏鴻管理委託契約之意思，並經原告同意之事實，被告陳國龍、張

01 雪華抗辯未與原告成立委任管理契約，可以採信。

02 (3)當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能成立。共
03 有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依
04 98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全
05 體共同協議訂定之。惟此項約定僅具有債之效力，以管理方
06 法為其要素，屬契約必要之點。查被告何元卿、陳賴美麗分
07 別與原告簽訂系爭委託書時，僅空泛授權原告為管理行為，
08 並無具體管理方法之內容，且系爭買賣契約、委託書未以自
09 律公約為附件，被告何元卿、陳賴美麗無從知悉自律公約之
10 內容，原告自無可資媒介之共有物管理方法，縱系爭委託書
11 第3條授權原告就管理費之收取制定管理辦法，而得認被告
12 何元卿、陳賴美麗各自應受拘束，亦係基於原告與被告何元
13 卿、陳賴美麗間分別成立之管理委託契約所生效力，難認被
14 告何元卿、陳賴美麗主觀上就原告於締約後單方制定之自律
15 公約此項共有物之管理方法，有與其餘共有人間共同協議之
16 意思表示一致，而發生與民法第799條之1第1項後段所稱規
17 約之團體協商之效果，或具有民法第820條第1項所定共有人
18 對共有物管理之協議之效力，原告主張摘星樓之各共有人間
19 透過其媒介，形成共同委託原告管理之意思，自律公約為民
20 法第799條之1第1項所稱規約，系爭委託書第1條為修正前民
21 法第820條第1項規定之分管契約，並無依據。查被告何元卿
22 於105年11月30日以存證信函終止系爭託書、切結書之委任
23 關係，經原告於105年12月5日以存證信函回覆；被告陳賴美
24 麗於107年7月25日以存證信函終止系爭委託書、切結書之委
25 任關係，經被告於107年7月31日以存證信函回覆，有各該存
26 證信函足憑，因此原告與被告何元卿、陳賴美麗間之各委託
27 管理契約至少先後於105年12月5日、107年7月31日合法終
28 止，原告自不得再依自律公約第15條第1項、系爭委託書第1
29 條規定請求被告何元卿、陳賴美麗給付終止後之管理費，則
30 原告請求被告何元卿給付委託管理契約於105年12月5日終止
31 前之管理費7,992元（計算式：1,303×6+1,303÷30×4=7,99

2)，係有依據。

(4)所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。爭點效之適用，必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。查原告前以被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、王品茜、劉玉雲與原告簽訂系爭委託書、切結書，被告廖凱修、林勇應繼受前手與原告間之委任關係為由，訴請被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、王品茜、廖凱修、林勇、劉玉雲給付管理費本息，經前案確定判決認定原告與被告昌榮公司間之委任關係於95年3月間終止（臺北地院106年度簡上字第509號），原告與被告邱薇臻間之委任關係於93年12月13日終止（臺灣高等法院106年度上易字第1343號），原告與被告許清宗間之委任關係於103年8月29日終止（本院106年度基簡字第400號），原告與被告胡麗娟間之委任關係於91年8月16日終止（臺北地院107年度簡上字第136號），原告與王品茜間之委任關係於105年8月30日終止（本院106年度基小字第1126號、106年度小上字第22號），原告與被告廖凱修間並無委任關係（臺北地院107年度北小字第4226號、108年度小上字第60號），原告與被告林勇之被繼承人林朝榮間之委任關係於91年8月16日終止（臺北地院105年度簡上字第494號），原告與被告劉玉雲間之委任關係於91年8月16日終止（臺北地院107年度簡上字第380號），有被告所提判決影本及本院自網路列印之各該判決可憑。上開前案確定裁判中關於兩造間有無委任關係之主要爭點，已就當事人辯論之結果而為判斷，查無顯然違背法令，應有爭點效之適用，兩造及本院均應受拘束。原告雖主張背景事實相同之另案訴訟經最高法院109年度台

上字第2287號、109年度台上字第2287號判決認定摘星樓全體共有人間以原告為媒介成立委託原告全權管理為管理方法之協議，性質應屬分管契約，具有拘束摘星樓全體共有之效力，未經全體共有人同意，個別共有人不得單獨終止或變更云云。然最高法院109年度台上字第2287號、109年度台上字第2287號判決（臺北地院110年度訴字第6973號卷第41頁至第55頁），並非被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、張雪華、陳國龍、王品茜、廖凱修、林勇、何元卿、劉玉雲、陳賴美麗與原告間之訴訟，無任何既判力或爭點效可言，該判決所為判決理由之認定，於本件訴訟自不生任何拘束力，原告憑另案判決所載內容要求於本件訴訟應為相同認定，自無理由。

2.關於公寓條例第21條：

- (1)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，亦無類推適用之餘地。
- (2)原告固為摘星樓之起造人，但摘星樓之建造執照核准日期為81年1月23日，有使用執照存根影本在卷可稽（臺北地院110年度訴字第6973號卷第693頁），而公寓條例於84年6月28日

始公布施行，故摘星樓於公寓條例施行前已取得建造執照，即使從寬認為係公寓條例規範之公寓大廈，亦應由區分所有權人依第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，原告並非摘星樓之法定管理負責人，亦未經摘星樓區分所有權人依公寓條例第25條第4項規定推選為管理負責人，並審酌原告並非摘星樓之住戶或區分所有權人，而公寓條例第3條第9款規定管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，與原告是法人組織體之特性不符，即無相似事實而得類推適用公寓條例之基礎存在，原告主張得適用或類推適用公寓條例第21條規定，請求被告昌榮公司、邱薇臻、許清宗、胡麗娟、張雪華、陳國龍、王品茜、廖凱修、林勇、何元卿、劉玉雲、陳賴美麗給付管理費，自屬無據。

(二)水電費部分：

- 1.查自律公約第15條第1項第3項規定：「本大樓之服務費用（即管理費）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：三、住戶自用之水電費，各自負擔之。」，是住戶自用之水電費，應各自負擔。原告既已繳納被告昌榮公司、許清宗、張雪華、陳國龍等人各戶如附表所列水電費，被告昌榮公司、許清宗、張雪華、陳國龍等人因而受有未支出各戶水電費之利益，原告自得依民法第179條規定請求被告昌榮公司、許清宗、張雪華、陳國龍等人返還之。
- 2.不當得利之請求權時效，民法並無特別規定，自應依民法第125條規定，此請求權因15年間不行使而消滅（最高法院93年度台上字第2000號判決意旨參照）。又民法第126條所謂1年或不及1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，其清償期在1年以內之債權（參照最高法院28年上字第605號判例意

旨)。原告繳納被告昌榮公司、許清宗、張雪華、陳國龍等人各戶之水電費後發生之不當得利債權，並非係基於一定法律關係，其性質自非利息或其他1年或不及1年之定期給付債權，被告昌榮公司、許清宗執此主張有5年短期時效之適用云云，並無可採。原告於繳納被告昌榮公司、許清宗如附表之水電費後，得請求昌榮公司、許清宗給付之不當得利債權，尚未逾15年，被告昌榮公司、許清宗抗辯已罹於時效云云，並不足取。

七、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明，原告自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查原告之民事起訴狀繕本係分別於：(一)110年12月10日寄存送達被告昌榮公司，依法經10日而於同年月20日發生送達效力，被告昌榮公司自110年12月21日起負遲延責任；(二)於110年12月8日送達被告品勤公司、黃新棠、吳鋁娟，被告品勤公司、黃新棠、吳鋁娟均自110年12月9日起負遲延責任；(三)於111年8月5日對被告張維廉為公示送達，經20日生效，被告張維廉自111年8月26日起負遲延責任。又原告以存證信函催告被告曾秋枝、許清宗、張雪華、陳國龍、廖美妍、馮蘊宜、何元卿、陳修德於7日內給付管理費及水電費，該存證信函依序於110年5月21日、110年6月1日、110年5月24日、110年5月21日、110年5月21日、110年5月21日、110年5月24日、110年5月24日送達被告曾秋枝、許清宗、張雪華、陳國龍、廖美妍、馮蘊宜、何元卿、陳修德，有存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執可憑（臺北地院110年度訴字第6973號卷第111頁至第114頁、第179頁至第182頁、第281頁至第284頁、第375頁至第378頁、第395頁至

第398頁、第579頁至第582頁、第649頁至第652頁），被告曾秋枝、許清宗、張雪華、陳國龍、廖美妍、馮蘊宜、何元卿、陳修德分別自110年5月29日、110年6月9日、110年6月1日、110年5月29日、110年5月29日、110年6月1日、110年6月1日起負遲延責任。至於原告以存證信函催告被告江躍辰部分，因招領逾期而未合法送達，僅得以起訴狀繕本送達為催告之證明，本院於111年8月5日對被告江躍辰為公示送達，經20日生效，被告江躍辰自111年8月26日起負遲延責任。

八、綜上所述，原告依自律公約第15條第1項、系爭委託書第1條約定請求被告品勤公司、張維廉、曾秋枝、黃新棠、吳鋁娟、廖美妍、馮蘊宜、江躍辰、陳修德給付如附表所示之管理費及個人水電費本息，請求被告何元卿給付自105年6月1日至105年12月4日之管理費7,992元本息，及依民法第179條規定請求被告昌榮公司、許清宗及張雪華、陳國龍給付如附表之水電費本息，為有理由，應予准許，超過這個部分的請求，為無理由，應予駁回。

九、原告及被告昌榮公司、何元卿陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之，並依職權權宣告被告品勤公司、張維廉、曾秋枝、許清宗、黃新棠、張雪華、陳國龍、吳鋁娟、廖美妍、馮蘊宜、江躍辰、陳修德供擔保免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回失其依據，應併予駁回。

十、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或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。

六、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
民 事 庭 法 官 陳 湘 琳

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

05 書記官 陳柏宏
06

附表：

編號	被告 ----- 房室編號	管理費		水電費		利息起算日
		金額（新 臺幣）	期間	金額（新 臺幣）	期間	
1	昌榮公司 D1905	80,040元	105年6月 起至110 年3月止	3,974元	代繳至11 0年3月止	自起訴狀繕 本送達翌日 起
2	品勤公司 B1109	115,956 元	107年4月 起至110 年3月止	4,782元	代繳至11 0年3月止	自起訴狀繕 本送達翌日 起
3	張維廉 B1009	46,908元	107年4月 起至110 年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自起訴狀繕 本送達翌日 起
4	曾秋枝 B0707	74,994元	105年6月 起至110 年3月止	3,909元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
5	邱薇臻 A0810	74,450元	105年6月 起至109 年7月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
6	許清宗 B0909	86,362元	105年6月 起至110 年3月止	3,905元	代繳至11 0年3月止	自110年6月9 日起
7	胡麗娟 D1506	75,574元	105年6月 起至110 年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
8	黃新棠 A0904	58,071元	107年1月 起至110 年3月止	2,748元	代繳至11 0年3月止	自起訴狀繕 本送達翌日 起

9	張雪華、 陳國龍 B0903	48,636元	107年4月 起至110 年3月止	994元	代繳至11 0年3月止	自110年6月1 日起
10	王品茜 A1507	81,943元	105年8月 31日起至 110年3止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
11	廖凱修 D1102	72,638元	106年5月 21日起至 110年3月 止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
12	吳銘娟 C0709	3,879元	103年1月 起至103 年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自起訴狀繕 本送達翌日 起
13	廖美妍 D1111	56,412元	107年4月 起至110 年3月止	2,391元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
14	馮蘊宜 A1009	53,604元	107年4月 起至110 年3月止	2,388元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
15	林勇 D0713	93,807元	105年1月 起至110 年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年5月2 9日起
16	何元卿 B0603	75,574元	105年6月 起至110 年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年6月1 日起
17	江躍辰 D0710	93,807元	105年1月 起至110 年3月止	120元	代繳至11 0年3月止	自110年6月2 日起
18	劉玉雲 B0309	53,466元	106年10 月起至11 0年3月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年6月2 日起
19	陳修德 D0205	34,247元	107年4月 起至110 年2月止	0元	代繳至11 0年3月止	自110年6月1 日起
20	陳賴美麗	49,504元	107年8月	0元	代繳至11	自110年5月2

(續上頁)

01

	D0607		起 至 110 年3月止		0年3月止	9日起
--	-------	--	-----------------	--	-------	-----