

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6856號

原告 翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委員會
(即太平洋建設股份有限公司之承當訴訟人)

法定代理人 林樂榮
訴訟代理人 郭俊廷律師
溫宏毅律師

被告 黃月霜
上 一 人

訴訟代理人 潘姿吟

被告 饒餘杏

陳宗鵠

呂碧珠

趙春花

黃照景

陳珮茹

兼上 一 人

訴訟代理人 陳傳忠

01 被 告 林正

02 0000000000000000
03 孫國勝

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 上 一 人

07 訴訟代理人 丁榮聰律師

08 許文懷律師

09 上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國113年1月18日
10 言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序事項

16 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
17 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
18 法第24條定有明文。本件依原債權人太平洋建設股份有限公
19 司（下稱太平洋建設公司）與各被告簽訂之「太平洋翡翠灣
20 摘星樓（D區）房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契
21 約）第23條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院
22 自有管轄權。

23 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
24 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
25 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
26 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
27 4條第1項、第2項定有明文。查本件起訴時原告原為太平洋
28 建設公司，嗣太平洋建設公司於訴訟繫屬中將其主張對被告
29 如附表所示之管理費、水電費之債權讓與翡翠灣摘星樓公寓
30 大廈管理委員會，有112年7月20日債權讓與協議書為證（見
31 本院卷(九)第35至51頁），並據翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委

員會具狀聲請承當訴訟（見本院卷(九)第31頁）。被告黃月霜、饒餘杏、陳宗鵠、呂碧珠、趙春花、黃照景、陳珮茹、陳傳忠、孫國勝雖均不同意，然本院業於民國113年1月2日裁定准由翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委員會代太平洋建設公司承當訴訟在案（見本院卷(十)第129至131頁），是太平洋建設公司所提本件訴訟應由翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委員會承當而為原告，合先敘明。

三、又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條、第263條第1項本文定有明文。查，本件原告起訴時訴之聲明原為如民事起訴狀所示，並以黃月霜等39人為被告（見本院卷(一)第17至20頁），嗣原告於本案言詞辯論前，即分別於110年11月19日具狀撤回對被告張祖榮之請求（見本院卷(二)第11頁）、同年12月15日具狀撤回對林文雲、周世傑、廖柏英（見本院卷(三)第125頁）之請求、111年2月15日當庭撤回對何婉芬、王嬌鳳之請求（見本院卷(五)第41頁）並具狀撤回對吳美妍、陳秀亞、吳敏哲、蔡義雄之請求（見本院卷(五)第49頁）、同年2月22日當庭撤回對鄭甘美之請求（見本院卷(五)第123頁）、同年4月14日當庭撤回對黃室亮之請求（見本院卷(六)第148頁）、同年9月29日具狀撤回對黃家棟之請求（見本院卷(八)第361頁），上開被告均尚未經本案之言詞辯論，依前揭規定，該部分視同原告未起訴；又於本案言詞辯論後，原告復於111年5月17日具狀撤回對廖欣盈之請求（見本院卷(七)第437頁）、111年9月29日具狀撤回對陳明美、許淑華之請求（見本院卷(八)第361頁）、112年6月1日具狀撤回對

01 王萬生、王張寶玉之請求（見本院卷(九)第17頁）、同年9月1
02 3日具狀撤回對劉貴陽、黃杭淦、陳明祥、林錦雪、趙士
03 淳、鮑旻鷺、趙士澧及趙士汾之全體繼承人之請求（見本院
04 卷(九)第53頁）、同年12月1日具狀撤回對陳昌陽之請求（見
05 本院卷(十)第121頁），上開被告均未於受通知10日內提出異
06 議（見本院卷(七)第485、501頁；卷(八)第375、377、381頁；
07 卷(九)第19至21、57至61、125至143頁；卷(十)第123至127
08 頁），依前揭規定，亦應視為同意撤回而生撤回之效力。另
09 原告於111年3月8日與劉明昭當庭和解、同年4月14日與林玫
10 君當庭和解，此有和解筆錄在卷為憑（見本院卷(五)第351、3
11 57至359頁；卷(六)第148、163至164頁）。是前述撤回起訴、
12 和解部分均已非本件審理之範圍，先予指明。

13 四、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
14 或減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
16 查，原告於111年9月29日就被告黃月霜部分追加請求金額，
17 而變更訴之聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之
18 聲明部分，見本院卷(八)第363頁）。衡其基礎原因事實皆係
19 基於原告可否請求被告黃月霜給付管理費所生之爭議，在社
20 會生活上可認為有共通性或關連性，就原請求之訴訟及證據
21 資料於相當程度範圍內亦具有同一性或一體性，且於同一訴
22 訟程序解決紛爭，合乎訴訟經濟，無害於被告黃月霜程序權
23 保障及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

24 五、復按除有規定外，確定之判決就裁判之訴訟標的，有既判
25 力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。是終局判決一經
26 確定，即生既判力，當事人不得就已判決之法律關係更行起
27 訴，此為訴訟法上之「一事不再理原則」，意即同一事件，
28 若經裁判確定者，即生既判力，當事人及法院即應受該判決
29 之拘束。又所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而
30 為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為
31 與前訴可以代用之判決（最高法院19年上字第278號裁判、

82年度台上字第1612號裁判意旨參照）。本件被告饒餘杏、陳宗鵠雖稱：原告所主張向被告等人請求給付管理費等相同事實，業經法院作成多個確定判決（被告饒餘杏、陳宗鵠所主張之判決案號詳參本院卷(九)第145至179頁），應有一事不再理原則之適用云云。查，該等前案雖多亦為原告基於自律公約、公寓大廈管理條例等法律關係請求被告等人給付管理費，然核與原告於本件所主張被告等人欠繳之管理費期間、金額並不相同，尚難認兩者屬基於同一原因事實而為同一之請求，顯非同一案件，自不受前案確定判決既判力之拘束。是被告饒餘杏、陳宗鵠抗辯本件受該等前案確定判決既判力所及，原告起訴不符法定程式云云，要無可採，併此說明。

六、本件被告黃照景、林正均經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)本判決附表編號1至8所示之被告於83年間分別向太平洋建設公司購買太平洋翡翠灣摘星樓（下稱摘星樓）建案房地持分（各該被告購買房室編號詳如附表「被告姓名及房室編號」欄所示），其等並均與太平洋建設公司簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書」（即系爭買賣契約），因該時公寓大廈管理條例尚未頒布施行，太平洋建設公司及附表編號1至8所示之被告遂另行簽立「摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭管理委託書）、「摘星樓（D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭切結書），委託太平洋建設公司為管理人全權處理其等買受之分管及共同使用部分管理事宜，並得訂定管理辦法收取管理費用，是附表編號1至8所示之被告與摘星樓全體共有人間已成立一委託太平洋建設公司管理之分管契約，個別共有人不得單獨終止或變更。而附表編號9至10所示之被告，則因買賣而繼受取得摘星樓持分（各該被告購買房室編號詳如附表

「被告姓名及房室編號」欄所示），然其等之前手亦均有與太平洋建設公司簽立系爭管理委託書、系爭切結書，其等亦於受讓持分產權後繳納管理費予太平洋建設公司，顯然明知或可得而知前手與太平洋建設公司間有分管契約存在，自應受分管契約拘束。而太平洋建設公司嗣依據系爭管理委託書約定，訂立「摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」（下稱系爭自律公約）等約定，就摘星樓管理、使用為團體規範，屬民法第799條之1第1項但書所稱之規約，則如附表編號1至10所示之被告，俱應受該等規約拘束，是其等自應依系爭自律公約、經費收支管理辦法（下稱經費收支管理辦法）、水（電）收繳服務辦法（下稱水電費收繳辦法）等規約約定，按月繳納管理費、基本水電費予太平洋建設公司。

(二) 詎附表編號1至10所示之被告於附表「原告主張之管理費」項下「欠繳期間」欄所示期間均未繳付管理費，經太平洋建設公司催告後仍未給付，爰先位依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定，請求附表編號1至10所示之被告各給付如附表「原告主張之管理費」項下「金額」欄所示之管理費。如認原告前開先位請求為無理由，惟太平洋建設公司為摘星樓之起造人，於摘星樓成立管理委員會或推選管理負責人前，其依公寓大廈管理條例第28條第3項規定即為摘星樓之管理負責人，仍得適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，備位請求附表編號1至10所示之被告給付管理費。又摘星樓住戶本應自行負擔各自所有部分之水電費，縱無使用仍應負擔基本費，惟附表編號2、3、6所示之被告另積欠由太平洋建設公司先行墊付之水電費，致其等無法律上原因受有免付水電費之利益，故原告尚可依系爭自律公約第15條第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，擇一請求附表編號2、3、6所示之被告各返還如附表「原告主張之水電費」項下「金額」欄所示之水電費。另上開附表編號1至10所示之被告，均經太平洋建設公司以存證信函催告後仍未繳付欠款，故應自上開被告收

01 受存證信函翌日起算遲延利息。嗣因摘星樓區分所有權人決
02 議成立管理委員會，故太平洋建設公司已將上開對各被告之
03 管理費、水電費債權讓與原告等語。

04 (三)並聲明：1.附表編號1至10所示之被告應給付原告如附表
05 「原告主張之管理費」項下「金額」欄所示之管理費；附表
06 編號2、3、6所示之被告應給付原告如附表「原告主張之水
07 電費」項下「金額」欄所示之水電費，及附表「原告主張之
08 遲延利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息百
09 分之5計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告答辯則以：

11 (一)被告黃月霜部分：其前向太平洋建設公司購買摘星樓D1712
12 室，並簽訂系爭管理委託書及系爭切結書，而太平洋建設公
13 司雖有與摘星樓其餘住戶分別簽立系爭管理委託書及系爭切
14 結書，然其等分別於不同時日簽訂，亦無召開住戶大會表
15 決，自未成立分管契約，當得由其個別終止。嗣太平洋建設
16 公司向其請求給付91年7月1日起至103年12月31日止、105年
17 1月1日起至同年5月31日止之管理費，經本院105年度訴字第
18 3996號、臺灣高等法院106年度上易字第1343號判決認定兩
19 造簽訂之系爭管理委託書、系爭切結書係具有委任性質，故
20 兩造間成立委任契約之法律關係，且該委任契約之法律關係
21 業於105年9月9日合法終止確定，是其僅須給付105年9月9日
22 前之管理費，於此日後已無庸再給付管理費予太平洋建設公
23 司，現太平洋建設公司再次對其提起訴訟，請求其給付105
24 年6月1日起至111年7月17日止之管理費，實無理由等語。

25 (二)被告饒餘杏、陳宗鵠部分：其等於83年10月3日同時向太平
26 洋建設公司購買摘星樓D0512室、D0209室，當時簽立之系爭
27 管理委託書、系爭切結書，係為委託太平洋建設公司就摘星
28 樓共用部分進行管理，然太平洋建設公司於出售摘星樓時偽
29 以住宅方式銷售，致其等僅取得摘星樓D0512室、D0209室之
30 土地及建物持分比例，且其於交屋時即向承買之住戶收取高
31 額管理費用，事後卻未能善盡受任人誠信管理義務，發生挪

01 用公款、未公開帳冊等爭議，更一再阻撓摘星樓住戶依法成
02 立管理委員會，故其已於93年12月13日終止兩造間委任關
03 係，其中被告饒餘杏部分經本院105年度訴字第3996號、臺
04 灣高等法院106年度上易字第1343號判決確定兩造間法律關
05 係為委任性質，是本件應為相同之認定，而被告陳宗鵠與被
06 告饒餘杏為夫妻，2人並同日簽署系爭管理委託書、系爭切
07 結書，且同時給付購屋款項及交屋，自應就系爭管理委託書
08 之性質為相同之認定，是其等已一同終止與太平洋建設公司
09 間之委任關係，太平洋建設公司無從其向其等請求給付管理
10 費。又系爭管理委託書、系爭切結書作為系爭買賣契約之附
11 件，由被告饒餘杏、陳宗鵠個別與太平洋建設公司簽訂，基
12 於契約相對性，本即無從擴張締約主體為全體共有人與太平
13 洋建設公司，且其等於簽約時無法預見太平洋建設公司與其
14 餘共有人就摘星樓有何共識或約定，太平洋建設公司就此復
15 未舉證以實其說，其當無與其他摘星樓共有人達成一致之合
16 意而成立分管契約之餘地。況倘認被告饒餘杏、陳宗鵠須經
17 全體共有人同意方能終止該等文件法律關係，除有違民法第
18 549條之規範意旨外，亦將致部分標的物若滅失或不存在
19 時，共有人仍無法終止委任管理契約之情形，顯然不合常
20 情。再者，太平洋建設公司僅係摘星樓之起造人，要無編製
21 系爭自律公約及經費收支管理辦法之權限。另太平洋建設公
22 司引用之最高法院109年度台上字第2287號判決亦不應拘束
23 本案之認定等語。

24 (三)被告呂碧珠部分：其向太平洋建設公司購買摘星樓B0209室
25 時簽立之系爭管理委託書、系爭切結書，係為委託太平洋建
26 設公司就摘星樓共用部分進行管理，並無與其他共有人成立
27 分管契約之意，且太平洋建設公司於交屋時即向承買之住戶
28 收取高額管理費用，卻未善盡管理職責，就摘星樓之重大事
29 項不僅未曾召集全體共有人開會討論，甚至一再阻撓摘星樓
30 住戶依法成立管理委員會，故其已於94年5月17日合法終止
31 兩造間委任關係，此並經本院106年度北簡更(一)字第17號、1

01 07年度簡上字第585號判決確定，太平洋建設公司自無從向
02 其請求給付管理費。又系爭自律公約、經費收支管理辦法均
03 應召開會議訂定，非可由太平洋建設公司單方面進行制定，
04 太平洋建設公司據此主張被告呂碧珠應給付管理費，實無理
05 由。另摘星樓之建造執照核准日期為81年1月23日，屬公寓
06 大廈管理條例頒布施行前之建築物，自無該條例第28條第3
07 項規定之適用，且因雙方間已無委任關係，原告當亦無從依
08 該條例第21條規定請求被告呂碧珠給付管理費等語。

09 (四)被告趙春花部分：其購買摘星樓D0202室之時，因摘星樓未
10 成立管理委員會，而與太平洋建設公司簽訂系爭管理委託
11 書、系爭切結書，委由太平洋建設公司管理摘星樓公用部
12 分，此經本院106年度北簡更(一)字第8號、107年度簡上字第1
13 36號判決認定其與太平洋建設公司間係成立委任關係而非分
14 管契約確定，本院應受其拘束，以避免判決矛盾。又太平洋
15 建設公司雖建造摘星樓，但並非法定管理負責人，其得否為
16 摘星樓之管理維護工作，已有疑問。且太平洋建設公司為求
17 獲利，於摘星樓正式成立管理委員會前，逕自指定其關係企
18 業作為樓管公司，且陸續廢除、停用摘星樓原有之附屬設
19 施，亦未將其繳納之管理費專款專用或進行管控，又未妥善
20 處理其所有部分漏水之爭議，顯然違背善良管理人注意義
21 務，故其已於107年1月30日寄發存證信函予太平洋建設公司
22 表明終止兩造間之委任關係，原告自不得再向其請求管理費
23 用等語。

24 (五)被告黃照景部分：其經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
25 場，據先前到庭所為之陳述，其於83年間購買摘星樓A0612
26 室後，均有以支票按期繳納管理費，嗣至104年間發現太平
27 洋建設公司已陸續廢除、停用摘星樓原有之附屬設施，顯未
28 盡管理之責，其即拒絕繳納管理費，而太平洋建設公司前對
29 其起訴請求給付104年1月至106年12月之管理費，雖經本院1
30 06年度北小字第1429號、107年度北小字第3838號判決兩造
31 間存有委任關係，惟其業於106年4月26日即發函終止雙方間

之委任關係，自無須再繳納管理費予太平洋建設公司，況現其已於109年1月已將摘星樓A0612室售出，更無繳納管理費之義務等語。

(六)被告陳珮茹、陳傳忠部分：其等分別購買摘星樓A0802室、A0902室，並委託太平洋建設公司管理摘星樓之共用部分，惟太平洋建設公司未盡管理之責，甚至挪用公款購買基金，其等方拒絕繳納管理費，嗣太平洋建設公司向其等請求給付管理費，經臺灣士林地方法院內湖簡易庭以106年度湖小字第418號判決認定兩造已依系爭管理委託書成立委任關係，且該委任關係經其等於106年3月15日合法終止確定，故法院不得再為相異之認定。又太平洋建設公司僅為摘星樓起造人而非管理負責人，其未經區分所有權人多數決，逕自單方面制定之系爭自律公約及經費收支管理辦法，當無從拘束被告陳珮茹、陳傳忠。另最高法院另案雖曾認定太平洋建設公司與各住戶間成立分管契約，然系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書係太平洋建設公司分別與其等個別簽訂，並無召開全體共有人之會議，故無從成立分管契約，其等當得單獨為終止委任契約，最高法院未顧及住戶權益，顯然有偏頗之虞，其見解顯不可採等語。

(七)被告孫國勝部分：

1.其係於98年7月2日向訴外人購得摘星樓B1105室，並非第一手承購之住戶，故未曾與太平洋建設公司簽訂系爭管理委託書、系爭切結書，雖其前經法院認定仍須受該等文件之拘束而與太平洋建設公司有委託管理契約存在，惟因太平洋建設公司多年來管理不善，致兩造間信賴基礎動搖，其已於107年12月11日依民法第549條第1項規定，寄發存證信函予太平洋建設公司終止兩造間委託管理契約法律關係，該函經太平洋建設公司於翌日收受，是兩造間該法律關係自107年12月12日消滅，太平洋建設公司自無從向其請求給付管理費。又系爭自律公約乃太平洋建設公司所單方擬定，未經摘星樓全體共有人共同開會決議，自不具規約效力，其本無庸受系爭

01 自律公約拘束，且系爭管理委託書係太平洋建設公司個別與
02 第一手承購住戶簽立，則被告孫國勝購買不動產時，本無可
03 能有與其他共有人共同成立委由太平洋建設公司管理意思，
04 其亦無從知悉太平洋建設公司與其他買受人間之約定內容。
05 況基於債之相對性，兩造間委託管理契約法律關係之主體自
06 無從擴張為多數人之法律關係，倘任令被告孫國勝與其餘共
07 有人成立分管協議，顯然係無端增加被告孫國勝所有權行使
08 之限制。是太平洋建設公司主張其與被告孫國勝前手間有分
09 管契約存在，且被告孫國勝應受分管契約之拘束，並無理
10 由。

11 2.又縱認被告孫國勝應給付管理費，惟管理費屬定期給付債
12 權，該請求權應適用5年之消滅時效，此亦為兩造間前案所
13 認定，故本件太平洋建設公司之請求，就時效認定部分應受
14 爭點效之拘束，不容原告為相反之主張，是罹於時效部分之
15 管理費，被告孫國勝自得拒絕給付。再者，摘星樓為公寓大
16 廈管理條例公布施行前已取得建造執照之大樓，故其管理負
17 責人應適用公寓大廈管理條例第55條第1項規定，經由區分
18 所有權人會議決議選出適任之管理負責人，而摘星樓迄今未
19 召開區分所有權人會議決議，則太平洋建設公司自非合法之
20 管理負責人，其當無從依公寓大廈管理條例第21規定請求被
21 告孫國勝給付管理費。

22 (八)被告林正部分：其經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
23 場，據先前以書狀所為之陳述，其係向訴外人購買摘星樓B0
24 512室，並無與太平洋建設公司簽訂系爭買賣契約、系爭管
25 理委託書、系爭切結書。而太平洋建設公司擅自指定其關係
26 企業作為樓管公司管理摘星樓共用部分，且陸續廢除、停用
27 摘星樓原有之附屬設施，更將管理費挪作他用，故其對太平
28 洋建設公司已無信任關係，乃於000年0月間口頭向太平洋建
29 設公司表明終止兩造間之委任關係，故兩造間之委任關係業
30 已終止，太平洋建設公司自不得再向其請求管理費用等語。

31 (九)上開被告並均聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願

01 供擔保，請准免為假執行。

02 三、兩造不爭執之事實：

03 (一)附表編號1至8所示之被告於83年間分別與太平洋建設公司簽
04 訂系爭買賣契約，向太平洋建設公司購買如附表其等姓名相
05 對應之房室編號所示之摘星樓及坐落土地之應有部分，並簽
06 立系爭管理委託書、系爭切結書，有各該被告與太平洋建設
07 公司間系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書在卷可
08 稽（見本院卷(一)第65至79、107至121、129至133、177至18
09 9、197至211、283至298、301至315、323至337頁）。

10 (二)附表編號9至10所示之被告係因買賣而繼受取得如附表其等
11 姓名相對應之房室編號所示之摘星樓及坐落土地之應有部
12 分，其等前手均有與太平洋建設公司簽訂，系爭買賣契約、
13 系爭管理委託書、系爭切結書，有各該被告前手與太平洋建
14 設公司間之系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書附
15 卷可參（見本院卷(一)第345至359、367至375頁）。

16 (三)附表編號1至10所示之被告，均於附表「原告主張之管理
17 費」項下之「欠繳期間」欄所示期間，未繳納「金額」欄所
18 示之管理費，有摘星樓住戶管理費及水電費（代繳）繳納通
19 知單、存證信函暨掛號郵件收件回執可證（見本院卷(一)第81
20 至85、123至127、135至139、191至195、213至217、299、3
21 17至321、339至343、361至365、379至383頁）。

22 四、本院之判斷：

23 原告主張被告等人不得單獨終止或變更分管契約，如附表編
24 號1至10所示之被告應給付管理費，如附表編號2、3、6所示
25 之被告另應給付水電費等情，為附表編號1至10所示之被告
26 所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)管理費
27 部分，原告先位依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第1
28 5條第1款約定，備位適用或類推適用公寓大廈管理條例第21
29 條規定，請求附表編號1至10所示之被告給付管理費，有無
30 理由？(二)水電費部分，原告擇一依系爭自律公約第15條第3
31 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，請求附表編號2、3、6所示之被告給付水電費，有無理由？茲分論如下：

(一)管理費部分：

- 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。又終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用（最高法院75年度台上字第1175號判決意旨參照）。
- 2.經查，系爭管理委託書第1條、第3條分別約定：「為求管理統一維護摘星樓（D區）旅館之特性，甲方（即各該被告或其前手）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人（以下簡稱受託人），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（乙方）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」、「管理費用依據管理辦法另行公佈……」；系爭自律公約第15條第1款規定：「本大樓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：□經常服務費：住戶按時繳交服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理（每坪105元）」；經費收支管理辦法第4條規定：「服務費用之計算方式：□每戶收費：每坪戶數x每坪收費（105元整）」。可知被告等人分別與太平洋建設公司簽訂系爭管理委託書，委託太平洋建設公司管理被告等住戶承購分管暨共同使用部分之管理事項，並授權太平洋建設公司得指定管理顧問公司管理服務事宜，及制訂系爭自律公約及管理辦法，作為執行管理事務之規範。是被告等人與太平洋建設公司間分別成立委任契約，依前述說明，其等依民法第549條第1項規定得隨時終止委任契約。

01 3.原告雖主張：被告與摘星樓其餘全體共有人間已透過太平洋
02 建設公司之媒介，而成立一委託太平洋建設公司管理之分管
03 契約，其管理方法之變更應依民法第820條規定之方法為
04 之，個別共有人不得單獨終止契約，此亦經基礎事實相同之
05 最高法院109年度台上字第2287、2291號等確定裁判認定在
06 案云云。按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定：
07 「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，倘
08 以契約訂定管理共有物之協議，須各共有人互相表示意思一
09 致始能成立，其管理方法之變更，亦同；該條修正後第1至3
10 項則規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有
11 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
12 分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理
13 顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前
14 二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共
15 有人之聲請，以裁定變更之」，共有物管理方法之變更即應
16 依該條第1項規定之多數決，或依同條第2項、第3項規定聲
17 請法院以裁定變更。又分管契約乃為維持共有人之公共利
18 益，實現集體意識之契約方法，雖其成立不以明示為必要，
19 且得透過第三人居中媒介為意思表示之聯繫，達成默示之合
20 意，但仍須審究共有人間之共識程度、決議方法、是否預見
21 將來就共有物為相同方法之使用、收益、管理，且有意識地
22 排除其他共有人以其他方法之使用、收益、管理等要素。而
23 查，摘星樓共有人間均係獨立分別與太平洋建設公司簽訂契
24 約，且太平洋建設公司於銷售時亦強調其係有專屬海灘俱樂
25 部之休閒住宅，此有書面廣告、影片在卷可參（見本院卷(七)
26 第469頁、隨身碟置於該卷證物袋），其乃將同一建號應有
27 部分細分出售予各買戶，再使之分管特定房室。又摘星樓實
28 際屬旅館用途，非日常居住使用之集合住宅乙節，有使用執
29 照、新北市政府城鄉發展局105年11月15日函文在卷可考
30 （見本院卷(五)第31頁、本院卷(七)第281頁），故縱雙方簽有
31 相關約款，被告等人亦未必能有能力自契約文字輕易預見各

共有人對共有物為相同方法之使用、收益及管理之情形，其等復始終否認知悉其他共有人之管理內容，是難僅憑被告等人簽署系爭管理委託契約，逕認共有人間已達分管之合意而成立分管契約。原告雖執上開最高法院判決主張摘星樓各共有人間已透過太平洋建設公司之媒介成立分管契約，然細譯該等判決乃闡明民法第820條第1項及分管契約之規範意旨（見本院卷(一)第35至49頁），並未自行判決或認定事實，而將案件廢棄發回臺灣高等法院，嗣臺灣高等法院固均作成判決，認摘星樓共有人間成立分管契約，但尚無任何法律規定本判決應須與該等案件為相同認定，是他案判決理由自不拘束本案認定。因認原告上開主張，要難採取。

4.原告又主張：系爭自律公約乃全體買受人依民法第799條之1第1項規定就摘星樓共有部分之修繕費及其他負擔所為之共同行為，屬同條項但書所稱之「規約」，倘欲終止管理委託契約自應共同為之云云。惟按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限，固為民法第799條之1第1項所明定。然太平洋建設公司係將同一建號細分並出售持分予各住戶，各共有人間並未成立分管契約等節，業經認定如前，已與一般公寓大廈之集合住宅出售及區分共有之情形，顯然有別。且原告亦不否認系爭自律公約係由太平洋建設公司所單方制定，並非經由摘星樓全體共有人形成集體共識所為，即難認屬民法第799條之1第1項但書所謂之規約。是原告此部分主張，亦屬無憑。

5.準此，摘星樓之共有人應得依民法第549條第1項規定隨時終止與太平洋建設公司間之委任契約。而查，附表編號1至8所示被告於83年間向太平洋建設公司購買如各該附表編號所示之摘星樓房室及坐落土地之應有部分，並簽立系爭管理委託書、系爭切結書；附表編號9至10所示之被告則因買賣而繼受取得如各該附表編號所示之摘星樓房室及坐落土地之應有部分，及繼受其等前手與太平洋建設公司簽所訂系爭買賣契

約、系爭管理委託書、系爭切結書等文件。嗣被告等人因太平洋建設公司將公用管理基金挪用購買怡富債券基金、將大樓屋頂出租給電信公司設基地台、未按時公開摘星樓財務帳冊、未曾召開區分所有權人會議，甚以提出訴訟方式阻止成立等爭議，認太平洋建設公司未盡受託人責任，雙方已喪失信賴基礎，被告黃月霜乃於105年9月8日寄發存證信函、饒餘杏於93年12月10日寄發存證信函（大太平洋建設公司於93年12月13日收受）、被告陳宗鵠於93年12月10日寄發存證信函（大太平洋建設公司於93年12月13日收受）、被告呂碧珠於94年5月17日寄發存證信函、被告趙春花於107年1月30日寄發存證信函（大太平洋建設公司於107年1月31日收受）、被告陳珮茹、被告陳傳忠於106年5月2日寄發存證信函、被告孫國勝於107年12月11日寄發存證信函予太平洋建設公司（大太平洋建設公司於107年12月12日收受）終止委任契約等情，有存證信函、回執在卷可考（本院卷(三)第153至159、165、169、207至229、281至301、331至351、387至388頁；本院卷(四)第235至241頁；本院卷(五)第13至14、36、451至453頁）。其中被告黃月霜、呂碧珠、陳珮茹、陳傳忠雖未能提出郵件回執，然審酌太平洋建設公司既自述摘星樓為飯店式管理性質，衡情當有設置一定處所或櫃檯並配置人員處理住戶相關事宜，故可推認上開被告之存證信函應係於各該寄送後隔日到達太平洋建設公司。又被告黃照景主張其於106年4月26日向太平洋建設公司終止委任契約（見本院卷(五)第425頁），然依其曾於本院107年度北小字第3838號案件中提出107年2月10日台北大安郵局第000043號存證信函，並經太平洋建設公司收受並回函，此經上開判決記載甚詳（見本院卷(六)第139至143頁），是被告黃照景應係於107年2月10日以前開存證信函終止雙方委任關係。另被告林正主張於000年0月間口頭向摘星樓櫃台終止委任契約（見本院卷(三)第439頁、本院卷(四)第441頁），考諸摘星樓櫃檯人員既係受僱太平洋建設公司或其所指定之管理公司，而負責接洽處理摘星樓住戶等相

01 關事宜，當有代理太平洋建設公司收受被告林正終止契約意
02 思表示之權限，且被告林正嗣亦確未再繳納管理費，此亦為
03 原告所不爭之事實，故堪信被告林正前揭所述為真，原告雖
04 主張被告林正前已與其於另案調解成立，並提出臺灣士林地
05 方法院107年度湖小調字第99號調解筆錄為佐（見本院卷(十)
06 第287頁），然觀諸該調解筆錄係於107年3月23日作成，雙
07 方係就106年1月至同年9月之管理費成立調解，自無礙於被
08 告林正嗣於107年4月向太平洋建設公司終止委任契約之事
09 實。綜前，被告等人前已均向太平洋建設公司為終止委任契
10 約之意思表示，而其等所主張之摘星樓相關爭議，嗣亦經法
11 院多年爭訟調查，亦堪信被告等人所稱其等與太平洋建設公
12 司間喪失信任基礎等情，尚非全然無稽。從而，被告等人與
13 太平洋建設公司間之委任契約均經其等合法終止，原告先位
14 依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定，
15 請求被告等人給付管理費，核無理由。

- 16 6.至原告復備位主張：其係公寓大廈管理條例第28條第3項規
17 定之管理負責人，自得適用或類推適用同條例第21條規定請
18 求被告等人繳納管理費云云。按公寓大廈管理條例第3條第1
19 0款規定：管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有
20 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
21 責管理公寓大廈事務者」、同條例第28條第3項規定：「起
22 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
23 員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人」、同
24 條例第21條規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共
25 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，
26 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
27 訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息」。惟依同條例第
28 55條第1項規定：「於本條例施行前已取得建造執照之公寓
29 大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推一人為
30 召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會
31 或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報

01 備」，是84年6月28日公寓大廈管理條例公布前已取得建造
02 執照之公寓大廈，並無同條例第28條第3項之適用甚明。而
03 查，太平洋建設公司雖為摘星樓之起造人，然摘星樓建照執
04 照之核准日期為81年1月23日（見本院卷(一)第697頁），足見
05 摘星樓於公寓大廈管理條例公布前已取得建造執照，依前說
06 明，太平洋建設公司無從適用公寓大廈管理條例第28條第3
07 項規定，自非摘星樓之法定管理負責人。原告復未舉證證明
08 摘星樓區分所有權人有依同條例第25條第4項規定互推召集
09 人，並召開第一次區分所有權人會議，推選太平洋建設公司
10 為管理負責人之情事，則其主張適用或類推適用公寓大廈管
11 理條例第21條規定，請求被告等人給付管理費等，猶屬無
12 據。

13 (二)水電費部分：

14 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。次按主張不當得利請求權
16 存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責
17 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損
18 害（最高法院99年度台上字第1009號判決意旨參照）。本件
19 原告主張其為被告饒餘杏、陳宗鵠、黃照景代墊如附表編號
20 2、3、6所示之水電費，該等被告受有免付水電費之不當得
21 利等語，自應就此負舉證責任。惟查，原告雖提出摘星樓住
22 戶管理費及水電費（代繳）繳納通知單為證（見本院卷(一)第
23 127、139、299頁），然上開文件乃太平洋建設公司所單方
24 製作，又無任何實際繳費單據或墊款證明可佐，實難僅憑上
25 開通知單確認該等被告之實際水電使用情形通知單，亦難逕
26 認被告饒餘杏、陳宗鵠、黃照景確有欠繳水電費，且由太平
27 洋建設公司代墊之事實。是原告未盡舉證責任，其依民法第
28 179條規定請求被告饒餘杏、陳宗鵠、黃照景返還水電費墊
29 款，尚難認有據。

30 2.又系爭自律公約第15條第3款固規定：「……住戶自用之水
31 電費，各自負擔之」，然該自律公約乃太平洋建設公司單方

制定，且被告饒餘杏、陳宗鵠、黃照景均已合法終止與太平洋建設公司間之委任契約，均詳前述，則原告依上開系爭自律公約規定請求前述被告給付水電費，亦屬無憑。此外，太平洋建設公司並非摘星樓管理負責人，無法適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，業經認定如前，是原告依該規定請求上開被告給付水電費，仍屬無稽。

五、據上論結，原告就管理費部分，先位依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定，備位適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求附表編號1至10所示之被告給付管理費，及就水電費部分，擇一依系爭自律公約第15條第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，請求附表編號2、3、6所示之被告給付水電費，暨如各該附表編號所示之遲延利息，皆無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第四庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

書記官 李登寶

附表：

編號	被告姓名 及 房室編號	取得方式	原告主張之管理費		原告主張之水電費		原告主張之 遲延利息起算日
			金額 (新臺幣)	欠繳期間 (民國)	金額 (新臺幣)	墊付期間 (民國)	
1	黃月霜 D1712	第一手買受	186,818元	105年6月1日至10年3月31日	0元	/	110年5月29日
			50,081元	110年4月1日至11年7月17日			民事訴之追加聲請狀繕本送達翌日

(續上頁)

01

2	饒餘杏 D0512	第一手買受	89,726元	105年6月至110 年3月	3,905元	105年6月至110 年3月	110年5月29日
3	陳宗鵠 D0209	第一手買受	86,362元	105年6月至110 年3月	4,102元	105年6月至110 年3月	110年5月29日
4	呂碧珠 B0209	第一手買受	73,834元	105年6月至110 年3月	0元	/	110年5月29日
5	趙春花 D0202	第一手買受	86,362元	105年6月至110 年3月	0元	/	110年5月29日
6	黃照景 A0612	第一手買受	37,880元	107年1月至109 年1月20日	5,586元	107年1月至108 年12月	民事起訴狀繕本 送達翌日
7	陳珮茹 A0802	第一手買受	53,604元	107年4月至110 年3月	0元	/	110年5月29日
8	陳傳忠 A0902	第一手買受	53,604元	107年4月至110 年3月	0元	/	110年5月29日
9	孫國勝 B1105	買賣取得	222,249元	104年7月至110 年3月	0元	/	110年5月29日
□	林正 B0512	買賣取得	46,548元	107年4月至110 年3月	0元	/	