

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第444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 彭正元律師

郭俊廷律師

陳珮妤律師

被告 萬里產業股份有限公司

謙億投資股份有限公司

共同

法定代理人 廖惠瑛

被告 永威投資股份有限公司

法定代理人 羅友杰

共同

訴訟代理人 許博凱律師

楊昀芯律師

張雅琳律師（110年6月24日解除委任）

上列當事人間給付管理費等事件，本院於民國111年1月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人太福育樂股份有限公司(下稱太福公司)於民國85年6月27日與原告簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓(下稱摘星樓)(D區)房地預定買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，向原告購買新北市○○區○里段000○號建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號，即摘星樓D區14至18樓，下稱系爭建物)及所坐落基地(下與系爭建物合稱系爭房地)，並簽訂「摘星樓(D區)旅館管理委託書」(下稱系爭管理委託契約)，約定由原告負責該公司承購之旅館及共同使用部分(同段688、689建號建物，含持分車位)之管理事項，管理費依據摘星樓經費收支管理辦法(下稱管理辦法)規定，另出具委託管理切結書(下稱系爭切結書)。嗣被告萬里產業股份有限公司(下稱萬里公司)於98年3月1日自太福公司受讓系爭房地所有權。而被告萬里公司繼受系爭房地後，卻自102年5月起拒絕繳納管理費，並於103年12月18日將系爭建物分割為686(即摘星樓14樓)、861(即摘星樓15樓)、862(即摘星樓16樓)、863(即摘星樓17樓)、864(即摘星樓18樓)等建號，又於105年3月7日將861建號、862建號建物分別移轉登記予同樣拒繳管理費之被告謙億投資股份有限公司(下稱謙億公司)、被告永威投資股份有限公司(下稱永威公司)。依摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約(下稱系爭自律公約)第15條，及管理辦法第4條規定，管理費按每戶坪數，以每坪每月新臺幣(下同)105元(自90年4月1日起減為97元)計算。故自105年3月7日起至107年1月2日止，被告萬里公司積欠639萬5,027元管理費，被告謙億公司積欠174萬8,059元管理費，被告永威公司積欠174萬8,059元管理費。經原告催告給付，未獲置理，爰先位依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條、備位適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告萬里公司、謙億公司、永威公司給付上開管理費等語。爰聲明：1.被告萬里公司應給付原告639萬5,027元、被告謙億公司應給付原告174萬8,059元、被告永威公司應給付

01 原告174萬8,059元，及均自民國107年1月3日起至清償日
02 止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告
03 假執行。

04 二、被告則以：原告於出售摘星樓時，在與包括太福公司及各買
05 受人間均以系爭買賣契約，內附系爭管理委託書、系爭切結
06 書，意圖以摘星樓用途為旅館而無公寓大廈管理條例適用之
07 方式，使各買受人於簽約時同意摘星樓毋庸成立公寓大廈管
08 理委員會，以達其向各住戶收取高額管理費之目的。且原告
09 長期把持濫用公共基金、拒不對帳之行為，致被告萬里公司
10 之眾多住戶權益嚴重受損，是諸多住戶紛紛拒繳管理費，並
11 終止與原告間之委託管理關係。故被告萬里公司已於103年7
12 月28日合法終止兩造間系爭管理委託契約法律關係，原告依
13 系爭管理委託契約請求105年3月7日至107年1月2日之管理費
14 用，自無理由。又被告萬里公司與原告先前已就給付管理費
15 一事於鈞院103年度訴字第2463號民事事件涉訟(嗣上訴由臺
16 灣高等法院104年度重上字第894號及最高法院107年度台上
17 字第812號判決被告萬里公司敗訴確定，下稱前案)，於前案
18 訴訟中，被告萬里公司於103年7月16日所提民事答辯(二)暨反
19 訴準備(一)狀，已含有終止系爭管理委託契約之意思表示，且
20 該書狀於103年7月28日經原告收受，是兩造間系爭管理委託
21 契約早已終止，原告請求105年3月7日至107年1月2日之管理
22 費用，實屬無理。又兩造間並不存有分管契約，被告萬里公
23 司自得單獨終止系爭管理委託契約，於系爭管理委託契約終
24 止後，系爭自律公約亦失所附麗，故原告不得據系爭自律公
25 約第15條請求105年3月7日至107年1月2日之管理費用。另摘
26 星樓並無公寓大廈管理條例第28條第3項之適用，原告非摘
27 星樓之法定管理負責人，自無依公寓大廈管理條例第21條向
28 被告等請求給付管理費用之情事等語置辯。爰答辯聲明：原
29 告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准予宣告免為假
30 執行。

31 三、不爭執事項(見本院卷第188頁)

01 1.太福公司於85年6月27日與原告簽訂系爭買賣契約，向原告
02 購買系爭房地，並簽訂下稱系爭管理委託契約，約定由原告
03 負責該公司承購之旅館及共同使用部分(同段688、689建號
04 建物，含持分車位)之管理事項，管理費依據管理辦法規定
05 ，另出具系爭切結書。嗣被告萬里公司於98年3月1日自太福
06 公司受讓系爭房地所有權。

07 2.太福公司持有系爭房地期間，均有依約按月給付管理費45萬
08 2,250元予原告；嗣被告萬里公司於98年3月11日自太福公司
09 受讓系爭房地後，自98年3月起至102年4月止亦均有按月繳
10 足管理費45萬2,250元。

11 3.被告萬里公司自102年5月起拒絕繳納管理費，並於103年12
12 月18日將系爭建物分割為686(即摘星樓14樓)、861(即摘星
13 樓15樓)、862(即摘星樓16樓)、863(即摘星樓17樓)、864(
14 即摘星樓18樓)等建號，又於105年3月7日將861建號、862建
15 號建物分別移轉登記予被告謙億公司、被告永威公司。經原
16 告多次催告促請繳納管理費，被告均置之不理。

17 四、得心證理由：

18 (一)系爭管理委託契約已於103年7月28日經被告萬里公司合法終
19 止：

20 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
21 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約
22 ，民法第528條、第549條第1項分別明定。而委任契約，係
23 以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有無報酬
24 ，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予以終止
25 。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動搖，
26 倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成立委任
27 契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1項規定
28 之適用(最高法院110年度台上字第349號判決發回意旨參照
29)。查系爭管理委託書第2條雖約定：「本項委託係經雙方同
30 意，非經雙方書面同意不得終止，否則應就所生損害負一切
31 賠償責任。」(見北司補卷第65頁)，惟參酌前開最高法院發

01 回意旨，民法第549條第1項規定不得以特約排除，則系爭管
02 理委託書第2條約定違反強行規定而不生效力。被告萬里公
03 司自得依民法第549條第1項規定，隨時終止系爭管理委託契
04 約。查被告萬里公司在前案訴訟程序進行中，於103年7月16
05 日向法院提出系爭書狀，記載：「萬里產業公司亦得隨時終
06 止委任契約，……萬里公司自102年5月1日起已停付管理
07 費……太平洋建設公司……不會因該終止委任契約而受損
08 害」等語，原告於同年7月28日收受繕本，有該書狀在卷可
09 證(見本院卷第214頁)，則被告萬里公司已明確表明其得隨
10 時終止系爭管理委託契約之旨，並敘明其已自102年5月1日
11 起停付管理費，及原告不會因終止委任契約而受損害之客觀
12 事實，足見被告萬里公司並非僅單純拒付管理費，而係已表
13 明拒絕管理費之原因為其得隨時終止系爭管理委託契約。循
14 上，系爭管理委託契約於該日即因被告萬里公司之終止而失
15 其效力，兩造間已無任何管理委託契約法律關係存在，則原
16 告猶依系爭管理委託契約分別請求被告萬里公司、謙億公
17 司、永威公司給付自105年3月7日起至107年1月2日止各該上
18 述管理費云云，即非有據。

19 2.原告雖主張：系爭切結書、系爭管理委託契約為摘星樓全體
20 共有人協議訂立分管契約，須經全體共有人同意始得終止或
21 變更，被告為個別共有人，不得單獨終止系爭管理委託契約
22 云云，並援引最高法院109年度台上字第2291號判決、109年
23 度台上字第2287號判決(下稱他案最高法院判決)為據。惟原
24 告所援引之他案最高法院判決之被告，均係購買新北市○○
25 區○里段000○號建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號
26 ，即摘星樓第1至13樓，下稱他案建物)，然因他案建物僅有
27 一個建號，凡購買他案建物之套房者均由原告移轉他案建物
28 之應有部分予買受人，由買受人以分管契約之方式使用其購
29 得套房之特定部分(見他案最高法院判決，見北司補卷第119
30 至125頁)，故單獨之分別共有人不得終止他案建物全體共有
31 人與原告間之系爭管理委託契約。而被告萬里公司係於98年

01 3月1日自太福公司受讓系爭686建號建物之全部所有權，並
02 未與他人分別共有系爭建物，就系爭建物亦無分管契約關係
03 存在，其自得單獨終止系爭管理委託契約，而無他案最高法
04 院判決之適用。則原告上開主張，顯不可採。

05 (二)原告主張依系爭自律公約第15條規定，亦得請求被告分別給
06 付自105年3月7日起至107年1月2日止各該上述管理費云云，
07 為無理由：

08 1.觀諸系爭管理委託契約書第1條約定：為求管理統一維護摘
09 星樓(D)區旅館之特性，由太福育樂股份有限公司委託原告
10 為管理人，負責管理其承購之旅館及共同使用部分(含持分
11 車位)之管理事項(含管理費用之收取及本委託書之各條約
12 定)，原告為管理之必要得指定委託大樓管理顧問公司統籌
13 辦理管理事宜等語(見北司補卷第65頁)，及系爭自律公約第
14 2條所載：本大樓委託太福育樂股份有限公司或負責管理本
15 大樓之關係企業統籌一切管理事宜，對於代表本大樓，承住
16 戶之授權與同意委託管理並辦理有關本大樓之各種行政及規
17 定執行事宜等語(見北司補卷第71頁)，可知系爭自律公約係
18 依系爭管理委託契約授權原告制定。則被告萬里公司終止系
19 爭管理委託契約後，原告對被告無制定系爭自律公約以拘束
20 被告之權利，系爭自律公約於被告萬里公司終止系爭管理委
21 託契約後，即無拘束被告效力，原告自不得依系爭自律公約
22 第15條規定，請求被告給付管理費。

23 2.原告雖主張系爭自律公約之性質應屬民法第799條之1第1項
24 但書之規約云云。惟查，摘星樓於85年間興建完成時，僅有
25 686建號之系爭建物(即摘星樓14至18樓)與687建號之他案建
26 物(即摘星樓1至13樓)，嗣被上訴人於103年12月18日將系爭
27 建物分割為686(即摘星樓14樓)、861(即摘星樓15樓)、862
28 (即摘星樓16樓)、863(即摘星樓17樓)、864(即摘星樓18樓)
29 等建號，並於105年3月7日將861建號、862建號建物移轉登
30 記予被告謙億公司、被告永威公司，為兩造所不爭執。而系
31 爭自律公約係原告依據其與系爭建物所有人、他案建物所有

01 人個別簽訂之管理委託契約之授權而制定，並非經系爭建物
02 所有人與他案建物所有人決議訂定，核與規約係由區分所有
03 權人決議訂定之要件不符，不能認係公寓大廈管理條例第3
04 條第12款所稱之規約。再查，系爭自律公約既非屬規約，原
05 告依其與他案建物全體共有人締結管理委託契約之授權而制
06 定之系爭自律公約，僅有拘束他案建物共有人之相對效力，
07 而無拘束被告之對世效力。則原告上開主張，顯無可採。

08 (三)原告另主張適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，
09 被告應分別給付自105年3月7日起至107年1月2日止各該上述
10 管理費云云，為無理由：

11 1.按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
12 他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告
13 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
14 應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明文
15 。次按管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權人
16 推選住戶1人或依公寓大廈管理條例第28條第3項、第29條第
17 6項規定為負責管理公寓大廈事務者。起造人於召集區分所
18 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
19 責人前，為公寓大廈之管理負責人。公寓大廈未組成管理委
20 員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之
21 召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。同法第3條
22 第10款、第28條第3項、第29條第6項亦分別定有明文。本件
23 摘星樓於86年間建築完成後，並未成立管理委員會，且未由
24 起造人召集區分所有權人會議推選管理負責人，或由區分所
25 有權人互推召集人或申請指定臨時召集人，亦無管理負責人
26 ，自無公寓大廈管理條例第21條規定之適用。原告依公寓大
27 廈管理條例第21條規定，請求被告給付管理費，仍屬無據。

28 2.次查，原告起造萬里鄉翡翠路17、18建號建物(依序為系爭
29 建物與他案建物)，領有86使字第273號使用執照，為地上18
30 層地下一層建物一棟二戶，用途為旅館，非屬公寓大廈管理
31 條例所稱之公寓大廈，難認有公寓大廈管理條例之適用。另

01 摘星樓在103年7月29日至105年3月6日期間僅有系爭建物與
02 他案建物2戶，無法依公寓大廈管理條例召開區分所有權人
03 會議進行決議，只能經由系爭建物與他案建物所有人個別與
04 原告簽訂管理委託契約之方式進行摘星樓之管理，可見摘星
05 樓於105年3月7日被告謙億公司、被告永威公司取得861建
06 號、862建號建物(依序為摘星樓15、16樓)所有權前，性質
07 上與公寓大廈管理條例所稱之大廈並不相同，自不得類推適
08 用公寓大廈管理條例之規定。則原告類推適用公寓大廈管理
09 條例第21條規定，請求被告給付管理費，亦屬無據。

10 五、綜上所述，原告依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條
11 約定、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求
12 被告萬里公司應給付原告639萬5,027元、被告謙億公司應給
13 付原告174萬8,059元、被告永威公司應給付原告174萬8,059
14 元，及均自107年1月3日起至清償日止，按週年利率百分之
15 五計算之利息，俱屬無理由，均應予駁回。原告之訴既經駁
16 回，假執行之聲請已失其依附，應併予駁回。

17 六、本件事證明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經核均於判決結
18 論不生影響，無庸逐一論述，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
21 民事第二庭 法 官 林禎瑩

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 3 月 1 日
26 書記官 鄭玉佩