

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4085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 王培珠

訴訟代理人 郭俊廷律師  
溫宏毅律師

被告 陳宗鵠

兼 上一人

訴訟代理人 饒餘杏

被告 黃新棠

許清宗

江躍辰

廖美妍

呂碧珠

劉玉雲

趙春花

陳珮茹

兼 上一人

訴訟代理人 陳傳忠

上一人

訴訟代理人 陳雲嵩

01 被 告 林正

02 0000000000000000

03 品勤股份有限公司

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 兼 上一人

07 法定代理人 張維廉

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國113年8月30日  
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 如附表1編號1至14所示被告，應分別給付原告如附表編號1至14  
14 「總額」欄所載金額，及均自民國112年6月1日起至清償日止，  
15 按週年利率5%計算之利息。

16 訴訟費用由如附表1編號1至14所示被告，分別負擔如附表1編號1  
17 至14「訴訟費用」欄所載比例，餘由原告負擔。

18 本判決第1項，於原告分別以如附表1編號1至14「原告供擔保  
19 額」欄所載金額為如附表1編號1至14所示被告供擔保後，得假執  
20 行。但如附表1編號1至14所示被告，分別以如附表編號1至14  
21 「總額」欄所載金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
25 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
26 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
27 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254  
28 條第1、2項定有明文。經查，原本件起訴之原告為太平洋建  
29 設股份有限公司（下稱太平洋公司），其於民國112年7月20  
30 日將本件管理費債權全數讓與翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委  
31 員會（下稱翡翠灣管委會），經翡翠灣管委會於112年9月20

01 日具狀聲請承當訴訟，本院並於112年10月30日裁定准由翡翠灣管委會承當訴訟（見本院卷一第129-133頁裁定），被告陳傳忠、陳佩茹、許清宗、饒餘杏及陳宗鵠不服該裁定提起抗告，復據臺灣高等法院於113年1月9日駁回抗告在案（見臺灣高等法院抗字卷第93-95頁），前揭裁定已告確定，故本件訴訟由翡翠灣委員會承當而為原告，先予敘明。

02  
03  
04  
05  
06  
07 二、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關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。次按債權讓與係以移轉特定債權為標的之契約，其受讓人固僅受讓債權，而非承受契約當事人之地位，惟對於債之同一性不生影響，因此附隨於原債權之抗辯權，亦不因債權之讓與而喪失。且所謂得對抗讓與人之事由，不獨實體法上之抗辯，訴訟法上之抗辯亦包括在內，如合意管轄之抗辯及仲裁契約之抗辯等（最高法院87年度台抗字第630號裁定意旨參照）。本件依被告或其前手（被告為第一手買受或繼受取得之情形，詳如附表1備註欄所示）與太平洋公司簽訂之「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約）第23條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，嗣原告受讓取得太平洋公司對被告之債權，原告已概括承受原債權人太平洋公司對被告之所有權利，而為上開合意管轄效力所及，原告據以向本院提起本件訴訟，與前揭規定相符，本院就本件有管轄權。被告許清宗雖抗辯本院無管轄權，應移轉管轄至臺灣基隆地方法院云云，惟被告許清宗所有之摘星樓B909房屋原係訴外人鄧定秩向太平洋公司買受，此有太平洋公司與鄧定秩所簽訂之買賣契約1份在卷可稽（見店司補卷一第225-233頁），本院即因系爭契約第23條合意管轄約定取得本件管轄權。是摘星樓B909號房屋迭經買賣移轉予被告許清宗，被告許清宗應繼受系爭契約一切權利義務，同受上開合意管轄約定拘束。況依民事訴訟法第28條第1項之規定可知，僅原告得聲請移轉管轄，被告並無聲請移轉管轄之權，其聲請僅係促請法院注意

01 是否依職權移轉管轄，本院既已為本件有管轄權之認定如  
02 上，被告就此亦不得聲明不服。爰不另就被告許清宗聲請移  
03 轉管轄部分為准駁之諭知，併此敘明。

04 三、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
05 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
06 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴  
07 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17  
08 0條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告法定代理人  
09 原為林樂榮，於訴訟進行中變更為王培珠，據其具狀聲明承  
10 受並續行訴訟（見本院卷四第291-293頁），並有新北市萬  
11 里區公所函文1紙在卷可按（見本院卷四第299-300頁），核  
12 與前揭規定相符，應予准許。

13 四、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本  
14 案之言詞辯論者，應得其同意；訴經撤回者，視同未起訴，  
15 民事訴訟法第262條第1項、第263條第1項本文分別定有明  
16 文。查本件太平洋公司原起訴時以林錦雪等51人為被告（見  
17 店司補卷一第11-19頁），嗣原告分別於112年9月20日具狀  
18 撤回對被告林錦雪、趙士澧、趙士濤、陳明祥、鮑旻鷺、鮑  
19 如玉、許耿修、黃杭滢、李宗明、陳新仁、林美葉、楊以  
20 丰、揚璟昀、劉貴陽、謝淑華、陳明美、廖凱修、李燕孺、  
21 孫國勝、李佳勳、姜美玲、徐鑫園、方潘玉蘭之請求（見本  
22 院卷一第63頁）、同年12月1日具狀撤回對何元卿、陳昌陽  
23 之請求（見本院卷一第215頁）、同年12月21日具狀撤回對  
24 謝淑娟之請求（見本院卷一第219頁）、113年4月8日具狀撤  
25 回對張雪華、陳國龍、胡麗娟之請求（見本院卷一第289  
26 頁）、同年5月3日具狀撤回對馮蘊宜、吳孟聰之請求（見本  
27 院卷一第345頁）、同年5月10日具狀撤回對陳賴美麗之請求  
28 （見本院卷一第367頁）、同年5月16日具狀撤回對王品茜之  
29 請求（見本院卷一第371頁）、同年7月1日具狀撤回對陳彩  
30 稚之請求（見本院卷二第3頁）、同年7月19日具狀撤回對李  
31 書行、湛華生之請求（見本院卷三第353頁），於同年9月25

01 日具狀撤回對臧建國之請求（見本院卷四第331頁），上開  
02 被告均未為本案言詞辯論，依前揭規定，該部分視同原告溯  
03 及未起訴，非本件審理範圍。

04 五、復按除有規定外，確定之判決就裁判之訴訟標的，有既判  
05 力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。是終局判決一經確  
06 定，即生既判力，當事人不得就已判決之法律關係更行起  
07 訴，此為訴訟法上之「一事不再理原則」，意即同一事件，  
08 若經裁判確定者，即生既判力，當事人及法院即應受該判決  
09 之拘束。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為  
10 同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與  
11 前訴可以代用之判決（最高法院19年上字第278號、82年度  
12 台上字第1612號裁判意旨參照）。查本件被告陳傳忠、陳佩  
13 茹、饒餘杏、陳宗鵠、許清宗雖抗辯：原告向被告請求給付  
14 管理費等相同事實，業經各法院作成多確定判決，有一事不  
15 再理原則之適用，原告本件起訴不合程式云云。惟觀諸兩造  
16 間涉有如附表2所示之前案訴訟，有各該判決1份存卷可稽  
17 （見本院卷二第449-562頁），並為被告所不爭執（見本院  
18 卷三第273-274頁），對照以觀，可見原告或其前手太平洋  
19 公司另案對被告請求之管理費或水電費期間、範圍、金額，  
20 均與本件請求如附表1「管理費」、「水電費」欄位所示未  
21 重疊，本件與上開前案自非同一事件，無重複起訴或一事不  
22 再理原則之適用。被告前開抗辯，要無可採。

23 六、末按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張  
24 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25  
25 5條第1項第3款定有明文。查太平洋公司原起訴請求被告陳  
26 宗鵠應給付新臺幣（下同）4萬662元，及自112年6月1日起  
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見店司補卷一第1  
28 5）。後原告於113年7月19日具狀將請求給付金額變更為4萬  
29 375元本息（見本院卷三第362頁），核屬減縮應受判決事項  
30 之聲明，應准許之。

31 七、本件被告黃新棠、江躍辰、廖美妍、呂碧珠、品勤股份有限

01 公司（下稱品勤公司）及張維廉均經合法通知，未於言詞辯  
02 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依  
03 原告之聲請，由其一造辯論而為判決（見本院卷四第309  
04 頁）。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：被告或其等前手向太平洋公司購買門牌新北市○  
07 ○區○○路00號D區如附表1房號所示房屋及其坐落基地之應  
08 有部分，並簽訂系爭契約、「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）  
09 （下稱摘星樓）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭委託  
10 書）、「摘星樓旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭切結  
11 書），委託太平洋公司全權負責管理摘星樓分管使用及共同  
12 使用部分（即新北市○○區○里段000○000○號建物，下合  
13 稱摘星樓共用部分），並授權太平洋公司訂定管理辦法暨委  
14 託管理顧問公司進行管理服務。太平洋公司遂依前開約定制  
15 定「摘星樓休閒度假大樓住戶自律公約」（下稱系爭自律公  
16 約）、「摘星樓經費收支管理辦法」（下稱經費收支辦法）  
17 及「摘星樓休閒度假大樓水電費收繳服務辦法」（下稱水電  
18 費收繳辦法）。上開分管契約，具拘束摘星樓共用部分全體  
19 共有人之效力。至繼受取得摘星樓者，亦因前手或本身與太  
20 平洋公司簽訂系爭委託書及系爭切結書、部分曾繳納管理費  
21 及水電費，對於上開分管契約內容明知或可得而知，應受上  
22 開分管契約約束。又摘星樓共用部分全體共有人依系爭自律  
23 公約第15條第1款及經費收支辦法第4條約定，應按時繳交服  
24 務費用，管理費自90年4月1日起每坪每月降為97元。另依系  
25 爭自律公約第15條第3款及水電費收繳辦法第5條、第6條約  
26 定，上開共有人應各自負擔自用戶之水電費，縱未使用，亦  
27 應按月繳交基本費。詎被告未依約繳納如附表1所示之管理  
28 費、水電費，欠繳期間、欠費總額如附表1所示。嗣太平洋  
29 公司自112年7月20日將附表1之管理費、水電費債權讓與原  
30 告。爰依債權讓與之法律關係，及就管理費請求部分，擇一  
31 依系爭自律公約第15條第1款、系爭委託書第1條約定；就水

01 電費請求部分，擇一依系爭自律公約第15條第3款，民法第1  
02 79條規定請求被告如數給付等語。並聲明：(一)、如主文第1  
03 項所示。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告抗辯：

05 (一)、被告陳傳忠、陳佩茹以：太平洋公司未經摘星樓區分所有權  
06 人開會決議，即擅自指定關係企業進行樓管，自86年起片面  
07 自定高額管理費，並侵占伊等繳交之管理費，妨礙摘星樓管  
08 理委員會合法成立，經諸多住戶反彈，並陸續終止與太平洋  
09 公司間之委任關係，被告陳傳忠、陳佩茹亦於106年5月3日  
10 終止上開委任契約。於委任關係終止後，原告已不得依系爭  
11 自律公約或系爭委託書對被告請求，兩造間無分管契約存在  
12 等語。並聲明：1.、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.、  
13 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 (二)、被告饒餘杏、陳宗鵠以：太平洋公司未經摘星樓區分所有權  
15 人開會決議，即擅自指定關係企業進行樓管，自86年起片面  
16 自定高額管理費，該決議未經全體區分所有權人決議，太平  
17 洋公司並非摘星樓之管理委員會或合法管理負責人，其以公  
18 寓大廈管理條例第21條、系爭自律公約約定作為收取管理費  
19 之依據並不合法；又系爭委託書及系爭切結書係摘星樓個別  
20 住戶與太平洋公司所簽訂，各共有人均得分別任意終止該委  
21 任關係。伊等已於93年12月10日寄發存證信函，就摘星樓共  
22 用部分管理事宜終止與太平洋公司間之委任關係。且原告早  
23 已將被告陳宗鵠、饒餘杏分別所購買摘星樓D209、D512房屋  
24 斷水斷電，渠等皆未使用水電，無須給付水電費，原告亦未  
25 代渠等墊付上開費用，無權向伊等請求等語。並聲明：1.原  
26 告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假  
27 執行。

28 (三)、被告許清宗以：伊乃繼受取得摘星樓房屋，未與太平洋公司  
29 簽訂系爭委託書，且於公寓大廈管理條例通過施行後，摘星  
30 樓即應適用該條例，太平洋公司不得於未經摘星樓區分所有  
31 權人開會決議之情況下，擅自指定關係企業進行樓管並片面

01 自定高額管理費；伊已寄發存證信函予太平洋公司，終止管  
02 理摘星樓共用部分之委任關係，太平洋公司與摘星樓其餘住  
03 戶所成立之分管契約不能拘束伊。又摘星樓住戶之水電費應  
04 由自來水公司收取，原告並無收取權限，且伊並未使用水  
05 電，與民法第179條規定要件不符等語。並聲明：1.原告之  
06 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請  
07 准宣告免為假執行。

08 (四)、被告劉玉雲以：太平洋公司未經住戶同意收取高額管理費，  
09 且未能理清帳目，摘星樓住戶始不願繳交管理費。伊已寄發  
10 存證信函予太平洋公司為終止就管理摘星樓共用部分委任關  
11 係之意思表示等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均  
12 駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 (五)、被告趙春花以：太平洋公司未經區分所有權人會議決議，擅  
14 自指定其關係企業管理摘星樓，亦未依公寓大廈管理條例規  
15 定以專款、專戶、專用方式辦理管理基金，甚將管理基金私  
16 自挪用購買債券基金，伊無從知悉本件管理費、水電費之計  
17 價方式。太平洋公司未善盡摘星樓清潔整理、修繕等事務，  
18 造成伊購買之房屋內淹水，尚應賠償伊淹水所受損害100萬  
19 元；伊就摘星樓未與太平洋公司成立分管契約，且伊已寄發  
20 存證信函予太平洋公司終止管理摘星樓共用部分之委任契約  
21 等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受  
22 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 (六)、被告呂碧珠以：太平洋公司未經區分所有權人會議決議，片  
24 面訂定高額管理費，其未以專戶方式辦理管理基金，亦從未  
25 公布財務報表並寄發予各住戶，所擅自指定管理摘星樓之關  
26 係企業，甚挪用基金購買債券；又伊就所購買摘星樓B209室  
27 房屋並無獨立專有部分，而僅有應有部分；且伊與太平洋公  
28 司係單獨簽訂系爭委託書、系爭切結書，並非摘星樓全體買  
29 受人共同委任太平洋公司統籌辦理管理摘星樓之共同行為而  
30 成立分管契約，原告或太平洋公司不得依民法第799條之1第  
31 4項、第820條第1項規定之分管契約法律關係請求。另伊已

01 寄發存證信函予太平洋公司，終止系爭委託書之意思表示等  
02 語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不  
03 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 (七)、被告林正以：伊繼受取得摘星樓B0512房屋，伊與其餘被告  
05 為相同抗辯等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁  
06 回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 (八)、被告黃新棠、江躍辰、廖美妍、品勤公司及張維廉均經合法  
08 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
09 述。

10 三、本件原告主張被告或其等前手（詳如附表1備註欄所載）向  
11 太平洋公司購買摘星樓D區如附表1房號所示之房屋及其坐落  
12 基地應有部分，分別與太平洋公司簽訂系爭契約、系爭委託  
13 書及系爭切結書；就摘星樓共用部分，太平洋公司制定有系  
14 爭自律公約、經費收支辦法及水電費收繳辦法，管理費自90  
15 年4月1日起公告每坪每月調降為97元；被告現均為如附表1  
16 房號所載摘星樓區分所有權人並共有摘星樓共用部分，其等  
17 均未繳納如附表所示1期間之管理費、水電費；太平洋公司  
18 於112年7月20日將本件管理費、水電費債權全數讓與原告等  
19 事實，業據提出系爭契約、系爭委託書、系爭切結書、摘星  
20 樓住戶管理費及水電費（代繳）繳納通知單、系爭自律公  
21 約、經費收支辦法、水電費收繳辦法、112年7月20日債權讓  
22 與協議書、積欠水電費明細、新北市○○區○里段000○000  
23 ○號建物登記第二類謄本、新北市萬里區公所112年7月12日  
24 函及公寓大廈管理組織報備證明、台灣自來水股份有限公司  
25 及台灣電力公司110年3月至112年5月水費電子通知單、電子  
26 帳單等件為證（見店司補卷一第149-183頁、第215-265頁、  
27 第277-309頁、第383頁、第451-483頁、第535-551頁、第63  
28 5-669頁、第731-739頁、第745-763頁、第795-804頁，第80  
29 5頁、本院卷一第43-45頁、第527-535頁、卷三第99-104  
30 頁、第199-201頁、第209-264頁），且為被告陳宗鵠、饒餘  
31 杏、呂碧珠、趙春花、劉玉雲、林正所不爭執（見本院卷三

01 第273-274頁)；而被告黃新棠、江躍辰、廖美妍已於相當  
02 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準  
03 備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，應視同自  
04 認；另被告張維廉、品勤公司係受合法公示送達，未於言詞  
05 辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述，亦堪認  
06 原告上開之主張為真實。

07 四、至原告主張：被告或前手與太平洋公司簽訂系爭契約、系爭  
08 委託書及系爭切結書，被告應受系爭自律公約、經費收支辦  
09 法、水電費收繳辦法拘束，繳納如附表1所示管理費及水電  
10 費，又系爭委託書之契約關係未經被告合法終止，爰依債權  
11 讓與之法律關係，及就管理費請求部分，擇一依系爭自律公  
12 約第15條第1款、系爭委託書第1條約定；就水電費請求部  
13 分，擇一依系爭自律公約第15條第3款，民法第179條規定請  
14 求被告給付等情，為前揭被告否認，並以前揭情詞置辯。經  
15 查：

16 (一)、摘星樓全體共有人與太平洋公司間，就摘星樓共用部分，成  
17 立委託太平洋公司全權管理之管理方法協議：

18 1.、按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，共有物除契  
19 約另有訂定外，應由共有人共同管理之，倘以契約訂定管理  
20 共有物之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，且  
21 在該規定修正前，為管理方法之變更，亦同。所謂互相表示  
22 意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共  
23 有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍可  
24 成立或變更管理之協議。至民法第820條修正後，管理方法  
25 之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、  
26 第3項規定聲請法院以裁定變更（最高法院109年度台上字第  
27 2291號判決意旨參照）。

28 2.、查摘星樓為太平洋公司所興建，於85年間興建完畢之初係登  
29 記為同段686建號（即14至18樓）、687建號（即1至13樓，  
30 規劃為586間套房分別出售，被告或其前手向太平洋公司購  
31 買如附表1所示房號之套房，太平洋公司同為共有人之一；

01 而上開2個建號存有安全梯間、機電室、消防設備、化糞池  
02 及地下停車場等分管使用及共同使用部分，登記為同段68  
03 8、689建號建物，有前述登記第二類謄本可參（見本院卷三  
04 第99-104頁），足見上開分管使用及共用部分在使用上與同  
05 段686、687建號專有部分乃具有緊密依存之整體不可分性，  
06 而需摘星樓全體共有人共同妥善管理，以維護全體共有人利  
07 益。

08 3.、次查，被告饒餘杏、陳宗鵠、江躍辰、廖美妍、呂碧珠、劉  
09 玉雲、趙春花、陳珮茹、陳傳忠、品勤公司、張維廉係第一  
10 手向太平洋公司購買摘星樓專有部分並自己簽訂系爭契約，  
11 另簽署繕打印製約款之系爭委託書、系爭切結書以為系爭契  
12 約之附件；被告黃新棠係向前手訴外人譚小婷購買摘星樓應  
13 有部分建物，譚小婷則與太平洋公司間簽有系爭契約、系爭  
14 委託書及系爭切結書；被告許清宗係向前手繼受購買摘星樓  
15 應有部分建物，然亦親自簽署系爭委託書及系爭切結書；被  
16 告林正係向前手訴外人購買摘星樓應有部分建物，其前手與  
17 太平洋公司間簽有系爭契約、系爭委託書及系爭切結書等  
18 情，有被告饒餘杏、陳宗鵠、江躍辰、廖美妍、呂碧珠、劉  
19 玉雲、趙春花、陳珮茹、陳傳忠、品勤公司、張維廉及被告  
20 黃新棠、許清宗、林正之前手與太平洋公司間簽訂之系爭契  
21 約、系爭委託書、系爭切結書等附卷可考（見店司補卷一卷  
22 第149-166頁、第167-181頁、第215-223頁、第225-239頁、  
23 第243-245頁、第249-265頁、第277-309頁、第451-481頁、  
24 第535-551頁、第635-669頁、第731-743頁、第747-763  
25 頁），堪認系爭委託書及系爭切結書，係太平洋公司為銷售  
26 摘星樓房地予不特定買方客戶，而預定其契約條款繕打印製  
27 之「定型化契約」，而為系爭買賣契約之一部分。

28 4.、再查，系爭委託書之前言、第1條、第3條分別約定：「茲為  
29 太平洋翡翠灣摘星樓（D區）特委託太平洋建設股份有限公  
30 司全權管理……」、「為求管理統一維護摘星樓（D區）旅  
31 館之特性，甲方（即買方）特立本委託書委託太平洋建設股

01 份有限公司為管理人，負責管理甲方承購之分管及共同使用  
02 部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取及本委  
03 託書之各條約定）。受託人（即太平洋公司）為管理之必要  
04 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  
05 異議」、「管理費用依據管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳  
06 付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，乙方保有法律上之  
07 追訴權利」等語（見店司補卷一卷第159頁）；系爭切結書  
08 第1條約定：「本人瞭解太平洋翡翠灣摘星樓（D區）係濱海  
09 休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同，故同意  
10 不成立住戶管理委員會。為保持本大樓之持續性並維護本大  
11 樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，保證不私設外牆招牌  
12 （及其他招牌）、私換門面（含走道牆面）、對外營業、製  
13 造噪音、非法使用、堆積雜物、違禁品、佔據公共空間、陽  
14 台不得掛曬衣物、及影響觀瞻之植栽……等，並全權委託太  
15 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  
16 事宜，絕無異議」等語（見店司補卷一卷第163頁），堪認  
17 被告或其前手與太平洋公司簽訂系爭切結書、系爭委託書  
18 時，同意就摘星樓共有部分委託太平洋公司全權管理，並授  
19 權太平洋公司指定管理顧問公司進行管理行為，且就被告或  
20 其前手應繳納之管理費、水電費用若干及如何繳納之事項，  
21 亦授權太平洋公司制定管理辦法為收取。

22 5.、另觀諸系爭委託書前言及系爭切結書第1條前段之記載：

23 「委託書人已瞭解摘星樓係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般  
24 之住宅大樓使用性質不同」等語（見店司補卷一卷第159、1  
25 63頁），足見摘星樓買受人為管理統一維護摘星樓旅館之特  
26 性，故委託太平洋公司全權管理。佐以系爭契約第1條第2項  
27 另約定，被告或其前手分管而單獨使用之範圍，具共有物分  
28 管之性質；第18條則約定，本買賣契約具有分管契約之性質  
29 等語（見店司補卷一卷第156頁），堪認摘星樓全體共有人  
30 就摘星樓之分管使用及共同使用部分，經由分別與太平洋公  
31 司簽立系爭委託書、切結書等文書之方式媒介，而將共有人

01 互相就管理委託契約之意思表示從中傳達而獲致意思表示一  
02 致，達成委託同為摘星樓共有人之太平洋公司全權管理分管  
03 使用及共同使用部分為管理方法之分管協議，被告抗辯系爭  
04 委託書、切結書未經區分所有權人全體同意、非分管契約云  
05 云，不足採信。至被告抗辯太平洋公司應於摘星樓興建完成  
06 之初，應依公寓大廈管理條例召開區權人會議並制訂管理辦  
07 法方屬適法，太平洋公司係刻意循違法方式擅自收取高額管  
08 理費云云，然摘星樓興建完成時，因僅登記2建號，而無公  
09 寓大廈管理條例之適用乙節，有臺北縣政府93年3月24日北  
10 府工使字第0930094636號函1紙在卷可考（見本院卷三第383  
11 -頁），則被告尚不得以太平洋公司當初未適用公寓大廈管  
12 理條例召開區權人會議，否認上揭分管協議之效力，其等前  
13 揭所辯，無可憑採。

14 (二)、系爭委託書、系爭切結書、系爭自律公約、經費收支辦法及  
15 水電費收繳辦法核屬民法第799條之1第4項所稱「區分所有  
16 權人間之其他約定」：

17 1.、按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；  
18 其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容  
19 明知或可得而知者，亦同，為98年1月23日修正、同年7月23  
20 日施行之民法第799條之1第4項所增訂，其立法理由為：區  
21 分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共  
22 同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人  
23 團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建  
24 築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保  
25 良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生  
26 之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受  
27 其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。  
28 至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其繼承人固應承  
29 受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼  
30 受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束，爰增訂第4  
31 項。又所謂繼受人包括概括繼受與因法律行為而受讓標的之

01 特定繼受人在內；區分所有人依法令所生之權利義務，繼受  
02 人應受拘束乃屬當然，無待明文。

03 2.、查太平洋公司基於摘星樓原始區分所有權人之委託及授權，  
04 依系爭委託書第1條、第3條等約定，制訂系爭自律公約、經  
05 費收支辦法、水電費收繳辦法，以作為執行管理事務及收取  
06 管理費、水電費之細節性規範標準及依據，有系爭自律公  
07 約、經費收支辦法、水電費收繳辦法各1份附卷可證（見店  
08 司補卷一卷第795-804頁）。依系爭自律公約第15條第1款  
09 「經常服務費」約明：「住戶按時繳交服務費用，其收費標  
10 準依服務中心訂定之規定辦理」、第3款明定：「住戶自用  
11 之水電費，各自負擔之。」（見店司補卷一卷第798頁），  
12 以及經費收支辦法第4條約定：「服務費用之計算方式：  
13 一、每戶收費：每戶坪數×每坪收費（105元整）二、每坪收  
14 費標準依實際需要增減調整之。三、各戶面積依所有權狀面  
15 積加其公設面積持分所佔比例總值核計。」（見店司補卷一  
16 卷第801-802頁）、水電費收繳辦法第1條、第3條、第4條至  
17 第7條規定：「本大樓各項水（電）費收費標準係按自來水  
18 （電力）公司所核定之價目表收費。」、「依自來水（電  
19 力）事業單位相關作業規定：用戶辦理安裝水（電）申請須  
20 以一戶一錶為原則。本大樓係濱海休閒旅館渡假大樓，與一  
21 般住宅大樓使用性質不同且門牌號碼僅為一個且為住戶所共  
22 同使用，故本大樓之水（電）錶均各為乙個（即大樓總  
23 錶），各戶則設分錶，分錶所顯示之度數為住戶當月所使用  
24 之度數。」、「收費計算方式：住戶個人水費部份：（內含  
25 基本費、水費金額、營業稅、清除處理費）A、基本費：504  
26 9+586戶=9元（每戶）B、水費金額：（每度單價×實用水量  
27 度數—累進差額）+基本費。C、營業稅：水費金額（基本  
28 費）×5%（角以下四捨五入）D、清除處理費：實用水量（基  
29 本費）×3.1元（掩埋處理法）住戶每月應繳金額：公式：B+  
30 C+D」、「倘住戶未使用之情形下，亦須按月繳交基本費（9  
31 元）營業稅5%（1元）清除處理費（28元）。…」、「倘住戶

01 未使用之情形下，亦須按月繳交基本費（夏季：436元，非  
02 夏季：326元）…」、「公共水（電）費部份一、本大樓水  
03 （電）錶總金額扣減住戶所使用之金額總成即為公共水  
04 （電）費。二、公共水（電）費由大樓管理基金支付，不另  
05 向住戶收取。」等語（見店司補卷一卷第803-804頁）。參  
06 以摘星樓之原始區分所有權人於購買房地時，與太平洋公司  
07 簽訂系爭委託書、切結書，同意委託太平洋公司全權負責管  
08 理摘星樓共用部分，並授權太平洋公司以訂立系爭自律公  
09 約、經費收支辦法、水電費收繳辦法之方式，作為區分所有  
10 權人對此建物及其基地共用部分之管理、使用等事項之規  
11 範，行之有年，依前揭說明，系爭委託書、切結書及太平洋  
12 公司取得摘星樓全體共有人授權制定之系爭自律公約、經費  
13 收支辦法、水電費收繳辦法，核屬民法第799條之1第4項所  
14 稱「區分所有權人間之其他約定」。是摘星樓之全體區分所  
15 有權人於系爭委託書及切結書未經全體共有人合意變更、撤  
16 銷、終止前，均應受系爭自律公約、經費收支辦法、水電費  
17 收繳辦法之拘束。此於摘星樓第一手買受人即被告饒餘杏、  
18 陳宗鵠、江躍辰、廖美妍、呂碧珠、劉玉雲、趙春花、陳珮  
19 茹、陳傳忠、品勤公司、張維廉之情形，顯無疑義；就繼受  
20 取得摘星樓之被告黃新棠、許清宗、林正而言，其等前手、  
21 被告許清宗個人亦均簽有上開書面文件（見店司補卷一卷第  
22 167-181頁、第241-245頁、第731-739頁），被告林正更與  
23 原告於另案中調解成立，同意給付106年1月起至107年3月31  
24 日止之管理費，有臺灣士林地方法院內湖簡易庭107年度湖  
25 小調字第99號、107年度湖小調字第1159號調解筆錄各1份附  
26 卷可稽（見店司補卷一卷第741-743頁），堪認其等對於摘  
27 星樓存有應繳交管理費、水電費之規範存在乙節，亦屬明知  
28 或可得而知，依前揭說明，其等應受系爭委託書、切結書及  
29 系爭自律公約、經費收支辦法、水電費收繳辦法之拘束，俾  
30 維持區分所有人間業已形成之團體秩序，是被告許清宗、林  
31 正抗辯非第一手向太平洋公司買受摘星樓之住戶，不受系爭

01 自律公約、經費收支辦法、水電費收繳辦法拘束部分，不足  
02 採憑。至被告趙春花辯以太平洋公司未善盡管理責任乙節，  
03 與原告本件請求權之成立無涉，所辯亦非可採。

04 (三)、被告陳傳忠、陳佩茹、饒餘杏、陳宗鵠、許清宗、呂碧珠、  
05 劉玉雲、趙春花抗辯已合法終止與太平洋公司間之委任契約  
06 關係，並非有據：

07 1.、按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協  
08 議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同  
09 協議訂定之；其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於  
10 共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為  
11 之，難認各共有人得隨時終止分管契約。於民法第820條規  
12 定修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數  
13 決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更之。

14 2.、本件被告陳傳忠、陳佩茹、饒餘杏、陳宗鵠、許清宗、呂碧  
15 珠、劉玉雲、趙春花抗辯其等均已終止與太平洋公司間之系  
16 爭委託書及切結書關係，不再受太平洋公司制定之系爭自律  
17 公約、經費收支辦法、水電費收繳辦法拘束等語。經查，太  
18 平洋公司確有收受上開被告寄發之終止委任契約信函之事  
19 實，為原告所不爭執（見本院卷一第525頁、卷三第274  
20 頁），惟查，系爭委託書及切結書係由摘星樓全體共有人透  
21 過太平洋公司媒合而協議訂立之分管契約，非僅屬各共有人  
22 個別委任太平洋公司處理個別事務，已如前述，依修正前民  
23 法第820條規定，須經摘星樓全體區權人同意，始得終止或  
24 變更；修正後之民法第820條規定，亦須經多數決或聲請法  
25 院裁定變更，個別共有人不得任憑己意單獨終止或變更。則  
26 上開被告抗辯其等單方終止系爭委託書及切結書，已生終止  
27 之效力云云，即非適法，其等仍應受系爭自律公約、經費收  
28 支辦法、水電費收繳辦法之拘束，按約繳交管理費及水電  
29 費。

30 (四)、原告依系爭委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款、第3  
31 款規定，請求被告給付如附表1所示管理費、水電費，為有

理由：

1.、查太平洋公司基於摘星樓區分所有權人之委託及授權，制訂系爭自律公約、經費收支辦法、水電費收繳辦法，作為執行管理事務及收取管理費、水電費之規範，已如前述。再依前述系爭自律公約第15條第1款、第3款規定：「本大樓之服務費用係指住戶服務中心依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）」、「住戶自用之水電費，各自負擔之。」（見店司補卷一卷第798頁）。嗣太平洋公司委託之訴外人太平洋公寓大廈管理維護股份有限公司於90年4月12日公告管理費自90年4月1日調降為每坪97元，有摘星樓住戶服務中心公告1紙在卷可稽（見店司補卷一卷第805頁），堪認原告主張摘星樓住戶自90年4月1日起迄今，以每坪97元計算管理費，應堪信實。再查，就水費部分，原告主張各戶水費基本費，以台灣自來水股份有限公司每月水費繳費通知所列基本費除以摘星樓共計586戶計算；就實用水費部分，以實用度數（由管理公司專責人員自各戶水錶分錶逐月抄表之度數，扣除上月抄錄之水錶度數後得出）乘以每度單價（依台灣自來水股份有限公司水費價目表，採四段式累進收費）累進差額計算，再加計5%營業稅、實用度數乘以3.7元之清除處理費；就電費部分，基本費係以台灣電力公司收取之基本費加計超約罰款後，由摘星樓共計586戶均攤；實用电量係以各戶實用度數乘以台灣電力公司每度單價計算，再加計5%營業稅等節（見本院卷一第527-535頁、卷三第20頁），與前揭水電費收繳辦法第4條至第7條規定相符（見店司補卷一卷第803-804頁），並據原告提出台灣自來水股份有限公司水費及各項服務費收費標準表、繳納人為太平洋公司之台灣自來水股份有限公司及台灣電力公司110年3月至112年5月水費電子通知單、電子帳單、被告各月水電費欠費明細表為證（見本院卷一第527-353頁、卷三第97-98頁、第209-264頁），且為被告所不爭執

01 (見本院卷三第273頁)，堪認原告請求如附表1所示管理  
02 費、水電費之計算方式，確屬可採，且均由太平洋公司繳納  
03 完畢無訛。被告許清宗空言抗辯太平洋公司未代墊該等費用  
04 云云；被告饒餘杏、陳宗鵠辯以其房屋經斷水斷電，毋庸繳  
05 納水電費云云，與前開水電費收繳辦法之規範不符，均無可  
06 採。

07 2.、又太平洋公司已將上開管理費、水電費債權讓與原告，從  
08 而，原告依債權讓與關係及系爭委託書第1條、系爭自律公  
09 約第15條第1款、第3款等規定，請求被告給付附表1「總  
10 額」欄所示管理費及水電費，當屬有據。至原告另主張依民  
11 法第179條規定請求給付水電費部分，本院無庸再予審酌，  
12 併予敘明。

13 (五)、遲延利息計算：

14 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
15 任、遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
16 定利率計算之遲延利息。民法第229條第1項、第233條第1項  
17 分別定有明文。查系爭自律公約第15條第8款規定：「各項  
18 服務費用於每月月底結算…」；第16條規定：「本大樓服務  
19 費用…，各住戶應依公告期限繳納…」等語（見店司補卷一  
20 卷第799頁）；經費收支辦法第5條第1項規定：「收支作  
21 業：□太福育樂公司或負責管理本大樓之關係企業於當月1  
22 日以前以蓋妥印章之服務費用三聯式收據，交由住戶服務中  
23 心後通知各住戶，各住戶應於當月5日前至太福育樂公司或  
24 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，  
25 或至住戶服務中心繳交。」（見店司補卷一卷第802頁），  
26 足認被告應於每月5日前，繳納當月管理費及結算至前月份  
27 月底之水電費，其給付定有期限至明。則就原告本件請求截  
28 至112年5月31日之管理費及截至112年4月30日止之水電費，  
29 被告均應於112年5月5日前給付之。是原告一併請求被告給  
30 付自112年6月1日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%  
31 計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

01 五、綜上所述，被告積欠如附表1所示之管理費、水電費未給  
 02 付。原告依系爭委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款、  
 03 第3款及債權讓與法律關係，請求各該被告給付如主文第1項  
 04 所示金額及利息，為有理由，應予准許。又原告、被告陳宗  
 05 鵠、饒餘杏、許清宗、呂碧珠、趙春花、劉玉雲、林正、陳  
 06 傳忠、陳佩茹均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執  
 07 行，與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之；併  
 08 依職權宣告被告黃新棠、江躍辰、廖美妍、張維廉、品勤公  
 09 司以相當金額供擔保後，得免為假執行。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
 11 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第83條第1項前  
 13 段規定。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
 15 民事第五庭 法官 蔡牧容

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
 18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 附表1（金額：新臺幣/日期：民國）  
 20

編號	被告及房號	管理費		水電費		總額	原告供擔保額	備註	訴訟費用
		金額	期間	金額	期間				
1	饒餘杏 D0512	4萬222元	110年4月起至112年5月31日止	1,652元	110年4月起至112年4月30日止	4萬1,874元	1萬3,958元	第一手買受	2%
2	陳宗鵠 D0209	3萬8,714元	110年4月起至112年5月31日止	1,661元	110年4月起至112年4月30日止	4萬375元	1萬3,458元	第一手買受	2%
3	黃新棠 A0904	3萬8,714元	110年4月起至1	1,652元	110年4月起至1	4萬366元	1萬3,455元	繼承取得	2%

(續上頁)

01

			12年5月 31日止		12年4月 30日止				
4	許清宗 D0909	3萬8,714元	110年4月起至12年5月31日止	1,652元	110年4月起至12年4月30日止	4萬366元	1萬3,455元	繼受 取得 但簽 有系 爭委 託書、 切結 書	2%
5	江躍辰 D0710	3萬8,714元	110年4月起至12年5月31日止	1,652元	110年4月起至12年4月30日止	4萬366元	1萬3,455元	第一 手買 受	2%
6	廖美妍 D1111	4萬742元	110年4月起至12年5月31日止	1,655元	110年4月起至12年4月30日止	4萬2,397元	1萬4,132元	第一 手買 受	2%
7	呂碧珠 B0209	3萬3,098元	110年4月起至12年5月31日止			3萬3,098元	1萬1,033元	第一 手買 受	1%
8	劉玉雲 B0309	3萬3,098元	110年4月起至12年5月31日止			3萬3,098元	1萬1,033元	第一 手買 受	1%
9	趙春花 D0202	3萬8,714元	110年4月起至12年5月31日止			3萬8,714元	1萬2,905元	第一 手買 受	2%
10	陳珮茹 A0802	3萬8,714元	110年4月起至12年5月31日止			3萬8,714元	1萬2,905元	第一 手買 受	2%
11	陳傳忠 A0902	3萬8,714元	110年4月起至1			3萬8,714元	1萬2,905元	第一 手買 受	2%

(續上頁)

01

			12年5月 31日止						
12	林正 B0512	3萬3,618元	110年4 月起至1 12年5月 31日止			3萬3,618元	1萬1,206元	繼受 取得	1%
13	品勤股 份有限 公司 B1109	8萬3,746元	110年4 月起至1 12年5月 31日止	1,167元	代繳至1 12年4月 止	8萬4,913元	2萬8,304元	第一 手買 受	4%
14	張維廉 B1009	3萬3,878元	110年4 月起至1 12年5月 31日止			3萬3,878元	1萬1,293元	第一 手買 受	1%

02  
03

附表2 (兩造間前案) (金額：新臺幣/日期：民國)

編號	被告	前案(最後事實審)	兩造間 訴訟狀 況	管理費請求 期間	請求金額
1	饒餘杏	臺灣高等法院(下稱 高院)106年度上易字 第1343號	已確定	90年4月1日 至105年5月 31日	24萬9,067元
		本院110年度訴字第68 56號	原告上 訴中	105年6月1 日至110年3 月31日	8萬9,726元
2	陳宗鵠	高院110年度上更一字 第38號	已確定	92年4月7日 至105年5月 31日	23萬4,963元
		本院110年度訴字第68 56號	原告上 訴中	105年6月1 日至110年3 月31日	8萬6,362元
3	黃新棠	臺灣基隆地方法院 (下稱基隆地院)111 年度訴字第322號	被告上 訴中	107年1月1 日至110年3 月31日	5萬8,071元
4	許清宗	基隆地院108年度簡上	已確定	99年1月1日	11萬4,653元

		字第18號		至105年5月31日	
		高院111年度上易字第1441號	已確定	105年11月26日至110年3月31日	7萬7,676元
5	江躍辰	基隆地院111年度訴字第322號	被告上訴中	105年1月1日至110年3月31日	9萬3,807元
6	廖美妍	基隆地院111年度訴字第322號	被告上訴中	107年4月1日至110年3月31日	5萬6,412元
7	呂碧珠	本院107年度簡上字第585號	原告上訴中	91年4月1日至105年5月31日	21萬6,410元
		本院110年度訴字第6856號	原告上訴中	105年6月1日至110年3月31日	7萬3,834元
8	劉玉雲	本院107年度簡上字第380號	已確定	93年7月1日至106年9月30日	20萬2,407元
		高院111年度上易字第1441號	已確定	106年10月1日至110年3月31日	5萬3,466元
9	趙春花	本院107年度簡上字第136號	已確定	94年7月1日至105年5月31日	19萬5,059元
		本院110年度訴字第6856號	原告上訴中	105年6月1日至110年3月31日	8萬6,362元
10	陳珮茹	臺灣士林地方法院(下稱士林地院)106年度湖小字第418號	已確定	104年5月1日至105年9月30日	2萬5,313元
		士林地院108年度湖小字第48號	已確定	105年10月1日至107年3	2萬6,802元

(續上頁)

01

				月31日	
		本院110年度訴字第6856號	原告上訴中	107年4月1日至110年3月31日	5萬3,604元
11	陳傳忠	士林地院106年度湖小字第418號	已確定	104年5月1日至105年9月30日	2萬5,313元
		士林地院107年度湖小字第941號	已確定	105年10月1日至107年3月31日	2萬6,802元
		本院110年度訴字第6856號	原告上訴中	107年4月1日至110年3月31日	5萬3,604元
12	林正	本院110年度訴字第6856號	原告上訴中	107年4月1日至110年3月31日	4萬6,548元
13	品勤股份有限公司	基隆地院111年度訴字第322號	已確定	107年4月1日至110年3月31日	11萬5,956元
14	張維廉	基隆地院111年度訴字第322號	已確定	107年4月1日至110年3月31日	4萬6,908元

02

中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

03

書記官 薛德芬