臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第543號

上　訴　人　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　彭正元律師

　　郭俊廷律師

　　陳姵妤律師

被上訴人　　萬里產業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖惠瑛

訴訟代理人　簡維能律師

　　洪祐嶸律師

　　諶亦蕙律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國108年4月30日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第775號第一審判決提起上訴，本院於109年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣捌佰柒拾貳萬肆仟零肆拾捌元，及自民國一〇七年七月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

本判決命被上訴人給付部分，於上訴人以新臺幣貳佰玖拾壹萬元供擔保後得假執行。但被上訴人如以新臺幣捌佰柒拾貳萬肆仟零肆拾捌元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）前於民國(下同)85年6月17日與伊簽訂「太平洋翡翠灣

摘星樓（D區，下稱摘星樓）房地預定買賣契約書」（下稱買賣契約），向伊購買新北市○○區○里段000○號建物所有權全部（門牌號碼：新北市○○區○○路00號，即摘星樓14至18層，下稱系爭建物）及坐落基地(下與系爭建物合稱系爭房地)，伊另就摘星樓共同使用部分之管理事項與太福公司及全體買受人簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓(D區)旅館管理委託書」(下稱系爭管理委託書)、「太平洋翡翠灣摘星樓(D區)旅館住戶委託管理切結書」(下稱系爭切結書)，並作為買賣契約之附件，是全體區分所有權人共同委託伊管理摘星樓，伊據此制定「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」（下稱系爭自律公約）及「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱系爭管理辦法），摘星樓全體區分所有權人（含繼受人）均應受其拘束。嗣被上訴人於97年2月27與太福公司簽訂「營業讓與契約書」(下稱系爭營業讓與契約)，約定由太福公司自98年3月1日起將摘星樓相關資產、負債與營業讓與被上訴人，雙方於98年3月11日完成系爭房地所有權移轉登記，被上訴人復通知伊自98年3月1日起之管理費由其繳納，而繼受系爭管理委託書之契約關係(下稱系爭管理委託契約)。詎被上訴人自102年5月起拒付管理費，伊乃訴請被上訴人給付自102年5月起至同年9月止之管理費共新臺幣(下同)226萬1250元本息，經原法院103年度訴字第2463號、本院104年度重上字第894號及最高法院107年度台上字第812號判決被上訴人全部敗訴確定(下稱前案)，惟被上訴人仍拒付自102年10月1日起至105年3月6日止之管理費合計1320萬2782元，爰依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，選擇合併請求被上訴人給付伊1320萬2782元本息等語。原審判命被上訴人應給付上訴人447萬8734元(即自102年10月1日起至103年7月28日止之管理費)本息，而駁回上訴人其餘之訴，上訴人就其敗訴部分聲明不服（即自103年7月29日起至105年3月6日止之管理費872萬4048元本息），提起上

訴，至被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，爰不予贅述。上訴聲明求為判決：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄；㈡被上訴人應再給付上訴人872萬4048元，及自107年7月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人長期濫用公共基金，拒不對帳，致全體住戶權益受損，兩造間已失信賴關係，伊自得隨時終止系爭管理委託契約，伊業於前案以103年7月16日民事答辯㈡及反訴準備㈠狀(下稱系爭書狀)向上訴人為終止契約之意思表示，並於103年7月28日送達時發生終止之效力，上訴人請求自103年7月29日起至105年3月6日止之管理費，洵屬無據。退步言之，縱認上開終止不生效力，然伊於104年10月3日以臺北大安郵局第000511號存證信函向上訴人為終止之意思表示，並於104年10月5日送達被上訴人，系爭管理委託契約至遲於斯時發生終止之效力，上訴人請求自104年10月6日起至105年3月6日止之管理費，亦無理由。又系爭管理委託契約及系爭切結書係由摘星樓全體買受人個別與上訴人簽訂，僅於上訴人與個別買受人間發生相對效力，上訴人於締約後據此單方制定系爭自律公約，全體共有人均無從預見管理方法及具體內容，遑論有共同協議之意思表示合致，難認屬民法第799條之1第1項但書所稱之「規約」，況伊已合法終止系爭管理委託契約，自不受系爭自律公約之拘束。另摘星樓係上訴人於85年間興建完成，其中第1至13層建物登記為新北市○○區○里段000○號(下稱687建號)，第14至18層登記為同段686建號(即系爭建物)，嗣伊於103年12月18日將686建號分割增加同段861、862、863、864建號(門牌號碼依序為新北市○○區○○路00號15樓至18樓，以下分別以建號稱之)，並於105年3月7日將861、862建號建物所有權移轉登記予訴外人謙億投資股份有限公司(下稱謙億公司)、永威投資股份有限公司(下稱永威公司)後，方依公寓大廈管理條例第26條第1項規定成立「翡翠灣摘星樓管理委員會」，是摘星

樓於分戶前並非公寓大廈，實無公寓大廈管理條例之適用或類推適用等語，資為抗辯。答辯聲明求為判決：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見原審卷㈡第344、345頁，本院卷㈠第507頁）：

(一)上訴人與太福公司於85年6月27日簽訂系爭買賣契約、系爭管理委託書及系爭切結書，由太福公司向上訴人買受系爭房地，上訴人依系爭自律公約、系爭管理辦法規定及摘星樓住戶服務中心90年4月12日公告，按月收取以每坪97元計算之管理費，太福公司每月繳納管理費45萬2250元予上訴人。

(二)太福公司與被上訴人於97年2月27日簽立系爭營業讓與契約，將摘星樓之營業讓與被上訴人，並於98年3月11日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。

(三)被上訴人自98年3月起至102年4月止，按月繳納管理費45萬2250元予上訴人，自102年5月起未繳納。

(四)上訴人前訴請被上訴人給付自102年5月1日起至102年9月30日止之管理費共226萬1250元本息，業經原法院103年度訴字第2463號、本院104年度重上字第894號及最高法院107年度台上字第812號(即前案)判決上訴人勝訴確定。

(五)被上訴人在前案訴訟程序進行中，於103年7月16日向原法院提出系爭書狀，被上訴人於同年7月28日收受繕本。

(六)被上訴人於104年10月3日寄發臺北大安郵局第000511號存證信函，於同年10月5日送達上訴人。

(七)被上訴人、謙億公司及永威公司於106年12月間寄發終止函予上訴人，經上訴人於107年1月2日收受。

四、上訴人主張：被上訴人繼受系爭管理委託契約，依約應繳納每月管理費45萬2250元，系爭管理委託契約並未合法終止，爰依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，選擇合併請求被上訴人給付103年7月29日起至105年3月6日止之管理費，合計872萬4048元本息等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)按前訴訟判決理由中之判斷雖然不生既判力，但如當事人在前訴以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦加以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，即不許為與該判斷相反之主張、舉證或判斷，此即學理上所謂爭點效。查上訴人前於103年間以被上訴人繼受太福公司與伊間之系爭管理委託契約為由，訴請被上訴人給付102年5月至9月之管理費共計226萬1250元本息，經前案確定判決認定：「⑴被上訴人(即本件上訴人，下同)於85年間銷售摘星樓（D區）建案時，已有系爭管理委託書、系爭切結書作為系爭買賣契約書之附件，....，是包括太福公司在內之所有摘星樓（D區）建案之買受人均已同意委由被上訴人管理摘星樓（D區），其管理辦法及費用依據系爭管理委託書第3 條約定係另行公佈....，被上訴人並據此訂立系爭自律公約及管理辦法。系爭管理辦法第4 條約定服務費用按每坪105 元計算繳納（基隆地院卷第43頁背面），其後，被上訴人當時委託之『太平洋公寓大廈管理維護股份有限公司』於90年4 月12日公告摘星樓（D區）之管理費自90年4 月1 日調降為每坪97元....。⑶查上訴人(即本件被上訴人，下同)於繼受系爭房地後，曾以函文通知被上訴人：『茲因公司變更關係，原〈太福育樂股份有限公司〉需支付之14-18 樓之管理費，請從98年3 月1日起，更改為〈萬里產業股份有限公司〉....』等語，可知上訴人明白表示願意按月繳納管理費，係屬上訴人對於繼受系爭房地之委託管理契約之要約；被上訴人未加以反對，仍為上訴人繼續提供管理服務，應為承諾之事實，並產生承諾之效果意思，嗣上訴人並自98年3月起至102年4月止，均依據被上訴人主張之標準按月繳交管理費45萬2250 元予被上訴人....，且兩造均稱太平洋翡翠灣摘星樓並未成立公寓大廈管理委員會，就是由被上訴人管理....，足認上訴人已同意繼受與被上訴人間就系爭房地之委託管理契約；是以，系爭房地之委託管理契約對兩造

仍繼續存在」、「摘星樓（D區）因不適用公寓大廈管理條例，而由全體住戶授權被上訴人公佈系爭自律公約及管理辦法....上訴人既已繼受太福公司與被上訴人間就系爭委託管理契約、自律公約及管理辦法之法律關係，....，縱其未再與被上訴人另行簽訂書面委託管理契約，仍應繼受上開法律關係所生之權利義務....上訴人前已繳納98年3月1日起至102年4月間每月管理費用45萬2250元，....，顯見上訴人對於其所有之摘星樓（D區）總坪數並無意見，是被上訴人依系爭管理委託書、自律公約第15條之約定，請求上訴人繳納102年5月至102年9月每月管理費用45萬2250元，合計226 萬1250元，為有理由」（見原審卷㈠第128、129、132、133頁），是前案確定判決就被上訴人已繼受太福公司與上訴人間就系爭管理委託契約、系爭自律公約及系爭管理辦法之權利義務關係，應依上訴人當時委託之「太平洋公寓大廈管理維護股份有限公司」於90年4月12日公告摘星樓管理費收取標準即自90年4月1日調降為每坪97元計算，按月繳交管理費45萬2250元予上訴人之爭點已為判斷，兩造於本件訴訟就同一爭點即不許再為與該判斷相反之主張，被上訴人復於本院表明其不爭執有繼受系爭管理委託契約及系爭切結書之法律關係（見本院卷㈠第507頁、卷㈡第305頁），則上訴人主張此部分事實，堪以認定。

(二)次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項固定有明文，惟查，系爭管理委託書第2條約定：「本項委託係經雙方同意，非經雙方書面同意不得終止，否則應就所生損害負一切賠償責任。」（見原審卷㈠第77頁），觀其文義，兩造於系爭管理委託契約存續期間，一方非經他方之書面同意，不得任意終止契約，否則應賠償他方所生之損害，則被上訴人是否已拋棄民法第549條第1項規定之任意終止權，尚非無疑。又終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，此觀民法第263條

準用第258條第1項之規定即明。雖被上訴人辯稱：伊係於前案以系爭書狀繕本向上訴人為終止契約之意思表示，並於103年7月28日送達時發生合法終止之效力，縱認上開終止不生效力，伊亦於104年10月3日以臺北大安郵局第000511號存證信函(下稱104年10月3日存證信函)向上訴人為終止之意思表示，並於104年10月5日送達被上訴人，系爭管理委託契約至遲於斯時發生終止之效力等語，並提出系爭書狀及上開存證信函為證(見原審卷㈠第207至209、281至289頁)，惟觀諸系爭書狀記載：「四且同法第549條第1項規定：『當事人之任何一方得隨時終止委任契約』，故被告萬里產業公司(即本件被上訴人，下同)亦得隨時終止雙方之系爭委任契約(原告太平洋建設公司〈即本件上訴人〉102.12.18民事聲請支付命令狀已自認：被告萬里產業公司自102.5.1起已停付管理費，退一步言，亦應可認為係：被告萬里產業公司有不願付費委任之情形)....」等語(見原審卷㈠第284頁)，乃被上訴人於前案抗辯伊享有民法第549條第1項規定得隨時終止系爭管理委託契約之權利，故伊自102年5月1日起停付管理費，即表示伊不願繼續委任上訴人等情，尚難認有以系爭書狀向上訴人為終止系爭管理委契約之意思表示，此由被上訴人於前案表明爭點為「其自102年5月1日起停止繳納管理費，兩造間管理委託契約是否即已終止」，並未提出有以系爭書狀終止系爭管理委託契約之抗辯，即可窺見(見前案二審卷第41頁)，是被上訴人於本件訴訟辯稱：伊於前案以系爭書狀向上訴人為終止契約之意思表示，系爭管理委託契約於系爭書狀繕本送達上訴人之日(即103年7月28日)終止云云，洵屬無據。

(三)又被上訴人寄發之104年10月3日存證信函記載：「主旨：函覆貴公司(即上訴人，下同)104年9月25日存證信函。說明：一、貴公司於信函說明一表示，103年度訴字第2463號民事判決(即前案第一審判決，下同)，本公司(即被上訴

人，下同)表示此案尚在訴訟中，貴公司信函內容，即本公司拒繳翡翠灣摘星樓之管理費情事，於法無據。二本公司已清楚表示，終止與太平洋建設股份有限公司(即上訴人)管理委任之關係。貴公司來函所請，亦屬無據」等語(見原審卷㈠第207頁)，參諸上訴人於104年9月25日寄發存證信函(下稱104年9月25日存證信函)予被上訴人，略以：「貴公司(即被上訴人，下同)自102年5月起即拒繳翡翠灣摘星樓之管理費，本公司(即上訴人，下同)起訴請求貴公司給付102年5月至9月之管理費共貳佰貳拾陸萬壹仟貳佰伍拾元整，嗣經台灣台北地方法院以103年度訴字第2463號民事判決，判決貴公司應給付前揭數額之管理費....顯見貴公司確有繳納管理費之義務....請貴公司於函到3日內給付欠繳之102年10月至104年8月之管理費共計....壹仟零肆拾萬壹仟柒佰伍拾元整....」等語(見原審卷㈡第369至371頁)，加以被上訴人於本院自承：104年10月3日存證信函記載「本公司已『清楚表示』，終止與太平洋建設股份有限公司管理委任之關係」，係指伊以系爭書狀清楚表示系爭管理委託契約已經終止等語(見本院卷㈡第71頁)互核以觀，可知上訴人於前案第一審判決被上訴人應給付102年5月至9月之管理費後，再以104年9月25日存證信函限期催告被上訴人繳納102年10月至104年8月之管理費，被上訴人則以104年10月3日存證信函回覆表示前案訴訟尚未終結，系爭書狀已清楚表示兩造間管理委託契約業經終止，上訴人催告伊繳納102年10月至104年8月之管理費，洵屬無據等情，乃重申系爭管理委託契約業於102年5月1日終止，上訴人不得請求102年10月以後發生之管理費，尚非可認被上訴人有以104年10月3日存證信函向上訴人為終止契約之意思表示。再者，被上訴人於106年12月間即前案繫屬最高法院審理時，猶與謙億公司、永威公司共同寄發終止函予上訴人，表明終止系爭管理委託契約之意思，觀其內容，完全未提及被上訴人曾以104年10

月3日存證信函終止系爭管理委託契約之事(見原審卷㈠第291、292頁)，益徵被上訴人並未以104年10月3日存證信函行使民法第549條第1項之法定終止權，是被上訴人辯稱：系爭管理委託契約至遲於104年10月3日存證信函送達上訴人之日(即104年10月5日)發生終止之效力云云，亦屬無據。

(四)另系爭管理委託書第1條約定，為求管理統一維護摘星樓(D)區旅館之特性，由被上訴人委託上訴人為管理人，負責管理其承購之旅館及共同使用部分(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），上訴人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；第3條約定管理費用依據管理辦法另行公佈，若被上訴人拒不繳付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，上訴人保有法律上之追訴權利（見原審卷㈠第77頁），可知摘星樓因不適用公寓大廈管理條例，而由全體住戶授權上訴人公佈系爭自律公約及管理辦法，作為收取管理費之依據。又系爭自律公約第15條規定：「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)。....」（見原審卷㈠第86頁）；系爭管理辦法第4 條規定：「服務費用之計算方式：一每戶收費：每戶坪數X每坪收費（105元整）....」，其後，上訴人當時委託之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(見原審卷㈠第89、91頁)，系爭房地每月管理費為45萬2250元，前案確定判決就此爭點已為判斷(見原審卷㈠第133頁)，被上訴人復於本院準備程序期日表明不予爭執(見本院卷㈠第507頁)，自不許被上訴人對此爭點再為相反之主張，是被上訴人於本院準備程序終結後具狀改稱：上訴人之服務範圍包括旅館及共同使用部分，但上訴人就旅館部分未提供管理服務，該部分

(即系爭建物)之坪數於計算管理費時應予扣除云云，要無可採。另系爭書狀及104年10月3日存證信函既不生終止系爭管理委託契約之效力，已如前述，則上訴人依系爭管理委託契約及系爭自律公約第15條規定，請求被上訴人再給付自103年7月29日起至105年3月6日止，每月管理費45萬2250元，合計872萬4048元【45萬2250元X(19+9/31)=872萬4048元，元以下四捨五入】，即屬有據。又上開請求權基礎與上訴人另主張適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，係立於選擇合併關係，本院認為上訴人依前者請求既屬有據，即無庸就後者加以裁判，併予敘明。

五、綜上所述，上訴人依系爭管理委託契約及系爭自律公約第15條規定，請求被上訴人再給付103年7月29日至105年3月6日之管理費合計872萬4048元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年7月5 日（見原審卷㈠第153頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並改判如主文第2 項所示。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　劉又菁

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　常淑慧

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。