

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第38號

上訴人 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

被上訴人 萬里產業股份有限公司

法定代理人 廖惠瑛

訴訟代理人 許博凱律師

楊昀忞律師

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，本院前審判決後，經最高法院第一次發回更審，本院於110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：訴外人太福育樂股份有限公司(下稱太福公司)於民國(下同)85年6月27日與伊簽訂「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)，向伊購買新北市○○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)，約定由伊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)。依摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約(下稱自律公約)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。嗣被上訴人於98年3月1日自太福公司受讓系爭房地所有權，通知伊自98年3月1日起由其繳納系爭房地之管理費，並自98年3月起至102年4月止均按月繳納管理費44萬2250元，詎其自102年5月起即未繳納管理費，伊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226萬1250元本息，經臺灣臺北地方法院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號判決被上訴人敗訴(下稱前案)確定，惟被上訴人仍拒付自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，經伊催告給付，未獲置理等情，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，求為命被上訴人給付872萬4048元，及自107年7月5日起算法定遲延利息(下稱872萬4048元本息)之判決(上訴人原審係訴請給付1320萬2782元本息，原審判准447萬8734元本息，上訴人上訴請求再給付872萬4048元本息，未繫屬於本院者，不另贅述)。

二、被上訴人則以：上訴人長期濫用公共基金，拒不對帳，已致兩造間喪失信賴關係，伊得隨時終止系爭管理委託契約。而伊於前案103年7月16日提出之民事答辯(二)及反訴準備(一)狀(下稱系爭書狀)已向上訴人為終止系爭管理委託契約之意思表示，業於同年月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872萬4048元，應屬無據。縱認上開終止不生效力，伊於104年10月3日復以存證信函(下稱104年10月3日存證信函)向上訴人為終止之意思表示，並於同年月5日送達上訴人，系爭管理委託契約至遲亦應於斯時終止，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，亦無理由等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人請求被上訴人給付872萬4048元本息部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)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

01 均廢棄；(二)被上訴人應再給付上訴人872萬4048元本息；(三)
02 願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁
03 回；(二)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、兩造不爭執之事項(見本院卷第60至61頁)：

05 (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
06 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
07 地，上訴人依系爭自律公約、系爭管理辦法規定及摘星樓住
08 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
09 管理費，太福公司每月繳納管理費45萬2250元予上訴人，有
10 系爭買賣契約、系爭管理委託書及系爭切結書可稽(見原審
11 卷一第25至41、77、81頁)。

12 (二)太福公司與被上訴人於97年2月27日簽立營業讓與契約，將
13 摘星樓之營業讓與被上訴人，並於98年3月1日將系爭房地所
14 有權移轉登記予被上訴人，有營業讓與契約書在卷可憑(見
15 原審卷一第45至75頁)。

16 (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
17 2250元予上訴人，自102年5月起未繳納，有上訴人催告之存
18 證信函及掛號回執可佐(見原審卷一第101至111頁)。

19 (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
20 日止之管理費共226萬1250元本息，業經原法院103年度訴字
21 第2463號、本院104年度重上字第894號及最高法院107年度
22 台上字第812號判決上訴人勝訴確定，有歷審判決書可證(見
23 原審卷一第113、123、257頁)。

24 (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
25 提出系爭書狀，記載：「萬里產業公司亦得隨時終止委任契
26 約，……萬里公司自102年5月1日起已停付管理費……太平
27 洋建設公司……不會因該終止委任契約而受損害」等語，上
28 訴人於同年7月28日收受繕本，有該書狀在卷可證(見原審卷
29 一第281至289頁)。

30 (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
31 信函，表明「本公司已清楚表示，終止與太平洋建設股份有

01 限公司管理委任之關係」等語，於同年10月5日送達上訴
02 人，有臺北大安郵局第000511號存證信函可佐(見原審卷一
03 第207至209頁)。

04 (七)被上訴人、謙億投資股份有限公司(下稱謙億公司)及永威投
05 資股份有限公司(下稱永威公司)於106年12月間寄發終止函
06 予上訴人，表明「此係假設判決認定雙方存有委任關係者，
07 非表示雙方仍有委任關係存在」等語，經上訴人於107年1月
08 2日收受，有該終止函可證(見原審卷一第291至292頁)。

09 五、本院判斷：

10 上訴人主張：被上訴人繼受系爭管理委託契約，依約應繳納
11 每月管理費45萬2250元，系爭管理委託契約並未經合法終
12 止，爰依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條、適用或
13 類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付
14 103年7月29日起至105年3月6日止之管理費，合計872萬4048
15 元本息等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經
16 查：

17 (一)被上訴人已繼受上訴人與太福公司簽訂之系爭管理委託契約
18 及系爭切結書法律關係：

19 1.按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
20 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
21 果已為判斷時，於前後兩訴利益相當或前訴大於後訴，除有
22 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
23 之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴
24 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其法
25 理係立基於程序權保障、當事人訴訟地位平等及訴訟經濟，
26 亦係民事訴訟法上普遍被承認之一般性誠信原則(最高法院
27 108年度台上字第82號判決意旨參照)。

28 2.查上訴人前於103年間以被上訴人繼受太福公司與其間之系
29 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
30 管理費共計226萬1250元本息，經前案確定判決認定：上訴
31 人於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，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，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日公告摘星樓(D區)之管理費自90年4月1日調降為每坪97元，被上訴人於繼受系爭房地後，曾以函文通知上訴人：「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，可知被上訴人明白表示願意按月繳納管理費，係屬被上訴人對於繼受系爭房地之管理委託契約之要約，上訴人未加以反對，仍為被上訴人繼續提供管理服務，為承諾之事實，並產生承諾之效果意思，嗣被上訴人並自98年3月起至102年4月止，均依據上訴人主張之標準按月繳交管理費45萬2250元予上訴人，足認被上訴人已同意繼受太福公司與上訴人間就系爭房地之管理委託契約，是上訴人依系爭管理委託書、自律公約第15條之約定，請求被上訴人繳納102年5月至102年9月之管理費用226萬1250元，為有理由等情，有前案確定判決可憑（見原審卷一第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（見本院前審卷一第507頁、卷二第305頁），則上訴人主張此部分事實，堪以認定。

01 (二)系爭管理委託書第2條以特約排除民法第549條第1項規定之
02 適用，於法不生效力：

03 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
04 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契
05 約，民法第528條、第549條第1項分別明定。而委任契約，
06 係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有無報
07 酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予以終
08 止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動
09 搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成立
10 委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1項
11 規定之適用(最高法院110年度台上字第349號判決發回意旨
12 參照)。查系爭管理委託書第2條雖約定：「本項委託係經雙
13 方同意，非經雙方書面同意不得終止，否則應就所生損害負
14 一切賠償責任。」(見原審卷一第77頁)，惟參酌前開最高法
15 院發回意旨，民法第549條第1項規定不得以特約排除，則系
16 爭管理委託書第2條約定違反強行規定而不生效力，被上訴
17 人自得依民法第549條第1項規定，隨時終止系爭管理委託契
18 約。

19 (三)系爭管理委託契約已於103年7月28日經被上訴人合法終止：

20 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一
21 方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。
22 但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不
23 在此限。民法第549條定有明文。次按解釋意思表示，應探
24 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所
25 明定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執
26 時，應從該意思表示所根據之原因事實、一般客觀情事、經
27 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探
28 求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合
29 公平原則(最高法院110年度台上字第349號判決發回意旨參
30 照)。

31 2.查被上訴人在前案訴訟程序進行中，於103年7月16日向原法

01 院提出系爭書狀，記載：「萬里產業公司亦得隨時終止委任
02 契約，……萬里公司自102年5月1日起已停付管理費……太
03 平洋建設公司……不會因該終止委任契約而受損害」等語，
04 上訴人於同年7月28日收受繕本，有該書狀在卷可證(見原審
05 卷一第281至289頁)，且據兩造所不爭執(見兩造不爭執事項
06 (五))。觀諸被上訴人已明確表明其得隨時終止系爭管理委託
07 契約之旨，並敘明其已自102年5月1日起停付管理費，及上
08 訴人不會因終止委任契約而受損害之客觀事實，足見被上訴
09 人並非僅單純拒付管理費，而係已表明拒絕管理費之原因為
10 其得隨時終止系爭管理委託契約；又依民法第549條第2項本
11 文規定，被上訴人於不利於上訴人之時期終止契約者，應負
12 損害賠償責任，被上訴人復進一步陳稱上訴人不會因終止委
13 任契約而受損害，亦係以其已終止系爭管理委託契約為前提
14 而為抗辯，衡諸經驗法則，被上訴人所提系爭書狀當有使其
15 意思表示發生終止系爭管理委託契約之法律效果，上訴人既
16 於同年月28日收受上開書狀繕本，系爭管理委託契約於該日
17 即因被上訴人之終止而失其效力。

18 (四)被上訴人係單獨取得系爭建物之所有權，就系爭建物並無分
19 管契約存在：

20 上訴人雖主張：系爭切結書、系爭管理委託契約係伊為銷售
21 摘星樓房地應有部分予不特定人而預定之契約條款，可見摘
22 星樓房地應有部分之各買受人，業經全體共有人協議訂立分
23 管契約，須經全體共有人同意始得終止或變更，被上訴人為
24 個別共有人，不得單獨終止系爭管理委託契約云云，並援引
25 最高法院109年度台上字第2291號判決、109年度台上字第
26 2287號判決(下稱他案最高法院判決)為據。惟查，上訴人所
27 援引之他案最高法院判決之被告，均係購買新北市○○區○
28 里段000○號建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號，即
29 摘星樓第1至13樓，下稱他案建物)，系爭建物與他案建物共
30 計有586間套房(見本院卷第62、89頁)，系爭建物劃分為540
31 間套房，(見原法院103年度訴字第2463號判決，附於原審卷

一第116頁)，因他案建物僅有一個建號，凡購買他案建物之套房者均由上訴人移轉他案建物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得套房之特定部分(見他案最高法院判決，附於本院卷第37至51頁)，故單獨之分別共有人不得終止他案建物全體共有人與上訴人間之系爭管理委託契約。而被上訴人係於98年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存在，其自得單獨終止系爭管理委託契約，而無他案最高法院判決之適用。則上訴人上開主張，顯不可採。

(五)上訴人不得依系爭管理委託契約及系爭自律公約第15條規定，請求被上訴人給付872萬4048元本息：

- 1.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。民法第799條之1第1項定有明文。次按規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。公寓大廈管理條例第3條第12款亦定有明文。
- 2.查系爭管理委託契約係兩造個別簽訂，僅於兩造間發生債權債務之相對效力，系爭管理委託契約既經被上訴人於103年7月28日依民法第549條第1項規定終止，業經本院認定如前，上訴人即不得依系爭管理委託契約之約定請求被上訴人給付自103年7月29日起至105年3月6日止之管理費。又觀諸系爭管理委託契約第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等語(見原審卷一第77頁)，及系爭自律公約第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大樓之關係企業統籌一切管理事宜，對於代表本大樓，承住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定執行事宜等語(原審卷一第83頁)，可知系爭自律公約係被上訴人依系爭管理委託契約授權上訴人制定。則被上訴人終止系爭管理委託契約後，上訴人對被上訴人即無制定系爭自律公約以拘束被上訴人之權利，系爭自律公約於被上訴人終止系爭管理委託契約後，即無拘束被上訴人效力，上訴人自不得依系爭自律公約第15條規定，請求被上訴人給付管理費。

3.上訴人雖主張其係依摘星樓全體共有人之授權制定系爭自律公約，核屬民法第799條之1第1項但書所稱之規約，縱認被上訴人終止系爭管理委託契約，系爭自律公約仍有拘束被上訴人之效力，其自得依系爭自律公約請求被上訴人給付管理費云云。惟查，摘星樓於85年間興建完成時，僅有686建號之系爭建物(即摘星樓14至18樓)與687建號之他案建物(即摘星樓1至13樓)，嗣被上訴人於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)建號，並於105年3月7日將861建號、862建號建物移轉登記予謙億公司、永威公司，始於105年7月間成立翡翠灣摘星樓管理委員會等情，已據兩造所不爭執(見本院卷第81、107、109頁)。次查，系爭自律公約係上訴人依據其與系爭建物所有人、他案建物所有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條第12款所稱之規約。再查，系爭自律公約既非屬規約，上訴人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定之系爭自律公約，僅有拘束他案建物共有人之相對效力，而無拘束被上訴人之對世效力。則上訴人上開主張，顯無可採。

(六)上訴人不得適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付872萬4048元本息：

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

01 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
02 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
03 應繳之金額及遲延利息。公寓大廈管理條例第21條定有明
04 文。次按管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權
05 人推選住戶1人或依公寓大廈管理條例第28條第3項、第29條
06 第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。起造人於召集區分
07 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
08 負責人前，為公寓大廈之管理負責人。公寓大廈未組成管理
09 委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推
10 之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。同法第3
11 條第10款、第28條第3項、第29條第6項亦分別定有明文。

12 2.經查，摘星樓於105年7月間始成立管理委員會，業經本院認
13 定如前，可見摘星樓在103年7月29日至105年3月6日期間並
14 未成立管理委員會，且未由起造人召集區分所有權人會議推
15 選管理負責人，或由區分所有權人互推召集人或申請指定臨
16 時召集人，亦無管理負責人，自無公寓大廈管理條例第21條
17 規定之適用。上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定，請求
18 被上訴人給付管理費，仍屬無據。

19 3.次查，上訴人起造○○鄉○○路17、18建號建物(依序為系
20 爭建物與他案建物)，領有86使字第273號使用執照，為地上
21 18層地下一層建物一棟二戶，用途為旅館，非屬公寓大廈管
22 理條例所稱之公寓大廈，並無公寓大廈管理條例之用，有臺
23 北縣政府93年3月24日函足憑(見本院前審卷二第141頁)。再
24 參酌上訴人自承：摘星樓建案自始即規劃作酒店式公寓，而
25 由全體住戶(即系爭建物與他案建物共2戶)委託其負責管
26 理，其自87年12月1日起至90年12月31日止再複委託予福太
27 大樓管理顧問有限公司(下稱福太公司)負責摘星樓之各項管
28 理服務工作事項等語，及其所提出複委任福太公司管理摘星
29 樓之標的建築物委託管理合約書(見本院卷第151、157至164
30 頁)，可見摘星樓全棟用途均作為飯店使用，而非作為一般
31 住宅使用。且公寓大廈管理條例第32條第1項規定：「區分

所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之
人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就
同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數
外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權
比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所
有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決
議。」公寓大廈區分所有權人會議至少必須有所有權人3人
之出席始能為決議，而摘星樓在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上訴人簽訂管理委託契約之方式進行
摘星樓之管理，可見摘星樓於105年3月7日謙億公司、永威
公司取得861建號、862建號建物(依序為摘星樓15、16樓)所
有權前，性質上與公寓大廈管理條例所稱之大廈並不相同，
自不得類推適用公寓大廈管理條例之規定。則上訴人類推適
用公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付管理
費，亦屬無據。

六、從而，上訴人依系爭管理委託契約、系爭自律公約第15條約
定、適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，請求被
上訴人再給付872萬4048元本息，為無理由，不應准許。原
審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不
合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
應駁回其上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 25 日

民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

法 官 高 明 德
法 官 何 君 豪

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 111 年 1 月 25 日

書記官 陳奕仔