

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第354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

上一人

複代理人 溫宏毅律師

被上訴人 萬里產業股份有限公司

法定代理人 廖惠瑛

被上訴人 謙億投資股份有限公司

法定代理人 廖惠瑛

被上訴人 永威投資股份有限公司

法定代理人 廖書諒

共同

訴訟代理人 許博凱律師

楊昀芯律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國111年2月25日臺灣臺北地方法院第一審判決（110年度重訴字第444號）提起上訴，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人永威投資股份有限公司（下稱永威公司）之法

定代理人於本院第二審程序中變更為廖書諒，有民事承受訴訟暨陳報變更送達地址狀為憑，並據廖書諒聲明承受訴訟（見本院卷第191至193頁），核無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

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）於民國85年6月27日與伊簽訂「○○○○○○○○○○（下稱○○○○）（D區）房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），向伊購買坐落新北市○○區○○段00號地號土地及其上同段000建號即門牌號碼新北市○○區○○路00號14至18樓建物（下稱系爭建物，並與前開土地合稱系爭房地），並簽訂「○○○（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（即系爭建物）及共同使用部分（即新北市○○區○○段000○000○號建物，下各以000、000建號建物稱之）之管理事項，其管理費依據○○○經費收支管理辦法（下稱管理辦法）規定收取，並另出具委託管理切結書（下稱系爭切結書）。嗣被上訴人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後，竟自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新北市○○區○○段000○000○000○000○000○00號（依序為○○○14至18樓，下各以000、000、000、000、000建號建物稱之），另於105年3月7日將000、000建號建物依序移轉登記予被上訴人謙億投資股份有限公司（下稱謙億公司）、永威公司。依○○○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）97元計算，萬里公司、謙億公司、永威公司自105年3月7日起至107年1月2日止，依序積欠管理費639萬5,027元、174萬8,059元、174萬8,059元未償（計算式見附表），經伊催告給付未獲置理等情。先位依系爭管理委託契約第1條、系爭自律公約第15條，備位依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第21條規定或類推適用，請求被上

01 訴人各給付上開管理費，並均加計自107年1月3日起算之法
02 定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決。上訴人聲明不服，
03 提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)萬里公司應給付
04 上訴人639萬5,027元、謙億公司應給付上訴人174萬8,059
05 元、永威公司應給付上訴人174萬8,059元，及均自107年1月
06 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保
07 請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：○○○原始規劃地上1至13樓為新北市○○
09 區○○段000○號即門牌號碼新北市○○區○○路00號建物
10 （下稱000建號建物）、地上14至18樓為系爭建物，僅有2建
11 號，無從依管理條例第31條規定為區分所有權人會議之決
12 議，始由系爭建物、000建號建物區分所有權人各與上訴人
13 簽立管理委託契約，係各自獨立存在之委任契約，無從適用
14 團體法之法理，是系爭管理委託契約、系爭切結書性質均非
15 分管契約，非不得單獨任意終止，其效力並及於000、000建
16 號建物。萬里公司已於上訴人請求給付系爭建物103年至105
17 年管理費訴訟（案列原法院103年度訴字第2463號、本院104
18 年度重上字第894號及最高法院107年度台上字第812號，下
19 合稱前案訴訟）中之103年7月16日具狀向上訴人終止系爭管
20 理委託契約，該書狀於同年月28日經上訴人收受，已生終止
21 系爭管理委託契約之效力；系爭管理委託契約既經萬里公司
22 依法終止，自萬里公司繼受000、000建號建物所有權之謙億
23 公司、永威公司，與上訴人自亦無系爭管理委託契約存在。
24 再系爭自律公約並非規約，於系爭管理委託契約終止後亦失
25 所附麗，是上訴人不得據以請求伊等給付管理費。另○○○
26 於81年取得建築執照、83年開始銷售，斯時管理條例尚未實
27 施，上訴人即非○○○之法定管理負責人，無從適用或類推
28 適用管理條例第21條規定請求伊等給付管理費等語，資為抗
29 辯。並答辯聲明：上訴駁回。

30 三、本院之判斷：

31 (一)太福公司於85年6月27日與上訴人簽訂系爭買賣契約，向上

01 訴人購買系爭房地，並簽訂系爭管理委託契約，約定由上訴
02 人負責該公司承購之旅館及共同使用部分（即000、000建號
03 建物）之管理事項，其管理費依據管理辦法規定收取，並另
04 出具系爭切結書；萬里公司於98年3月1日自太福公司受讓系
05 爭房地所有權後，自98年3月起至102年4月止均有按月繳足
06 管理費45萬2,250元，惟自102年5月起拒絕繳納管理費，並
07 於103年12月18日將系爭建物分割為000、000、000、000、0
08 00建號建物，另於105年3月7日將000、000建號建物依序移
09 轉登記予謙億公司、永威公司等情，業為兩造所不爭執（見
10 原法院110年度北司補字第586號卷第11、13頁、原審卷第18
11 8頁），並有系爭買賣契約、000建號建物異動索引、營業讓
12 與契約書、系爭管理委託契約、系爭切結書、管理辦法、繳
13 款紀錄表、000、000、000、000、000、000、000建號建物
14 登記第二類謄本可稽（見原法院110年度北司補字第586號卷
15 第29至69、77、81至85、89至99頁、本院卷第297至305
16 頁），上開事實自先堪認定。

17 (二)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
18 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契
19 約，民法第528條、第549條第1項分別明定。而委任契約，
20 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
21 酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予以終
22 止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動
23 搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成立
24 委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除民法第549條
25 第1項規定之適用（最高法院110年度台上字第349號判決可
26 參）。觀系爭管理委託契約第1條明訂：「為求管理統一維
27 護○○○（D區）旅館之特性，甲方（即太福公司，嗣為萬
28 里公司繼受）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為
29 管理人（以下簡稱受託人），負責管理甲方承購之旅館（即
30 系爭建物）及共同使用部份（含持分車位，此即000、000建
31 號建物）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。」（見原法院110年度北司補字第586號卷第65頁），足認該契約性質上屬委任契約。參以上訴人既因管理費爭議而對萬里公司提起另案訴訟，訴訟期間雙方各執一詞，可見其等信賴關係已然動搖，依上說明，萬里公司自得依民法第549條第1項規定，任意終止系爭管理委託契約，不受該契約第2條所訂：「本項委託係經雙方同意，非經雙方同意不得終止，否則應就所生損害負一切賠償責任。」約款之限制。再觀萬里公司於前案訴訟中之103年7月16日提出書狀，記載：「萬里產業公司亦得隨時終止雙方之系爭委任契約，……萬里產業公司自102、5、1起已停付管理費，……應可認為係：被告萬里產業公司有不願付費委任之情形……太平洋建設公司……不會因該終止委任契約而受有損害」等語（見原審卷第214頁），上訴人於該案103年7月29日準備程序中表明已收受該書狀繕本（見原法院103年度訴字第2463號卷一第205頁背面）；佐以萬里公司於104年10月3日寄予上訴人之存證信函中亦載明：「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。……」，該函並於104年10月3日送達上訴人，有該存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執可憑（見原審卷第65至69頁），堪認萬里公司已於103年7月16日向上訴人為終止系爭管理委託契約之意思表示，並於同年月29日前即達到上訴人。

(三)又觀萬里公司雖與上訴人締有系爭管理委託契約，委任上訴人管理系爭建物及與000建號建物區分所有權人共有之000、000建號建物，惟系爭建物之所有權人僅萬里公司，就該部分本無與○○○其他共有人協議分管之可言；另就000、000建號建物而言，系爭管理委託契約、000建號建物全體區分所有權人與上訴人所簽署之管理委託書，形式上為各別獨立存在於兩造間、上訴人與000建號建物區分所有權人間供其等各自遂行對000、000建號建物管理權能之委任契約，並非

01 欲透過上訴人媒介，就該共用部分互為意思表示以訂立由特
02 定共有人就共有物特定部分為管理使用之分管契約，兩者效
03 力自屬各別而互不影響；上訴人主張系爭管理委託契約具分
04 管契約性質，萬里公司未經○○○全體區分所有權人同意，
05 不得單獨終止云云，尚無可採。從而，系爭管理委託契約自
06 因萬里公司於103年7月29日前終止契約而向後失其效力，亦
07 無由其後自萬里公司受讓000、000建號建物所有權之謙億公
08 司、永威公司繼受之理。再觀系爭自律公約係上訴人為進行
09 其按系爭管理委託契約所受託之管理事項而自行制定者，系
10 爭管理委託契約既經萬里公司終止，基於該契約所制定之系
11 爭自律公約自亦無從拘束被上訴人。是上訴人先位依系爭管
12 理委託契約第1條、系爭自律公約第15條，請求被上訴人給
13 付管理費，自無理由，不應准許。

14 (四)末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
15 其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催
16 告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給
17 付應繳之金額及遲延利息。所謂管理負責人，指未成立管理
18 委員會，由區分所有權人推選住戶1人或依第28條第3項、第
19 29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者而言，管理條例
20 第21條、第3條第10款分別定有明文。又依管理條例第55條
21 第1項規定，84年6月28日該條例公布施行前已取得建造執照
22 之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1
23 人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，成立管理委
24 員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報
25 備，是84年6月28日大廈管理條例公布前已取得建造執照之
26 公寓大廈，並無同條例第28條第3項所定「起造人於召集區
27 分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
28 理負責人前，為公寓大廈之管理負責人」之適用。查○○○
29 係以上訴人為起造人，其建造執照核准日期為81年1月23
30 日，有使用執照存根影本可憑（見原法院110年度北司補字
31 第586號卷第115頁），堪認○○○為管理條例施行前已取得

01 建造執照之公寓大廈，應由區分所有權人依第25條第4項規
02 定互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，成立
03 管理委員會或推選管理負責人，不得逕由起造人為管理負責
04 人。又觀管理條例第28條第3項立法理由明載：「為解決管
05 理委員會成立前或管理負責人推選前管理維護工作無人負責
06 之情形，故參酌內政部『預售屋買賣定型化契約應記載或不得
07 記之事項』第十三條第五款之規定，增訂第三項之規定。」，
08 惟系爭切結書已記載買受人「同意不成立住戶管理
09 委員會」（見原法院110年度北司補字第586號卷第69頁），
10 顯見上訴人自始即無使○○○成立管理委員會之意，而欲自
11 行受託進行管理服務，此與管理條例第28條第3項係為避免
12 公寓大廈管理維護工作在管理委員會成立前或管理負責人推
13 選前無人負責之規範意旨有別，自亦無從類推適用該規定。
14 從而，上訴人固為○○○之起造人，惟非管理條例第28條第
15 3項所定之法定管理負責人，亦未經○○○區分所有權人推
16 選為管理負責人，上訴人備位主張依管理條例第21條規定或
17 類推適用，請求被上訴人給付系爭委託管理契約終止後之管
18 理費，自屬無據。

19 四、綜上所述，上訴人先位依系爭管理委託契約第1條、系爭自
20 律公約第15條，備位依管理條例第21條規定或類推適用，請
21 求萬里公司、謙億公司、永威公司依序給付上訴人639萬5,0
22 27元、174萬8,059元、174萬8,059元，及均自107年1月3日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，不應准許。原審
24 就此部分為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院略有不同，
25 但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決
26 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
31 項、第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 19 日
 民事第二十三庭
 審判長法官 張松鈞
 法官 楊舒嵐
 法官 許勻睿

附表（上訴人向被上訴人請求之金額）

被上訴人	上訴人對被上訴人請求金額 (新臺幣)	請求期間(民國)	計算式
萬里公司	639萬5,027元	105年3月7日 至107年1月2日	29萬2,398元/月 即 29 萬 2, 398 元×21 月 + 29 萬 2, 398 元÷31 天× 27 天 ÷ 639 萬 5, 027 元
謙億公司	174萬8,059元	105年3月7日 至107年1月2日	7萬9,926元/月 即 7 萬 7 萬 9, 926 元×21 月 + 7 萬 9, 926 元÷31 天 ×27 天 ÷ 174 萬 8, 059 元
永威公司	174萬8,059元	105年3月7日 至107年1月2日	7萬9,926元/月 即 7 萬 7 萬 9, 926 元×21 月 + 7 萬 9, 926 元÷31 天 ×27 天 ÷ 174 萬 8, 059 元

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。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 10 月 20 日

03 書記官 秦湘羽