

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更二字第193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 柏有為律師

施旻孝律師

林聖峰律師

彭正元律師

郭俊廷律師

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

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，經最高法院第二次發回更審，本院於112年4月18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，暨訴訟費用（除確定部分外）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，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰玖拾萬捌仟壹佰元為被上訴人供擔保後，得為假執行；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後，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)於民國85年6月27日與伊簽訂「太平洋○○○○○○(下稱○○○)(D區)房地預定買賣契約書」(下稱系爭買賣契約),向伊購買新北市○○區○○段000建號建物(門牌號碼新北市○○區○○路00號,即○○○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)。伊另先、後與太福公司及其他全體買受人個別簽訂「太平洋○○○○○○(D區)旅館管理委託書」(下稱系爭管理委託契約),及由太福公司及其他全體買受人出具「太平洋○○○○○○(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,約定由伊全權負責○○○共同使用部分(即同段688、689建號建物,含持分車位)之管理事項。而○○○共同使用部分之各共有人因伊之媒介,成立共同委託伊管理其分管及共用部分之意思表示合致,屬約定分管方法之管理契約,伊遂根據上開授權制定「太平洋○○○○○○休閒渡假大樓住戶自律公約」(下稱系爭自律公約)及「太平洋○○○○○○經費收支管理辦法」(下稱系爭管理辦法),即屬規約或民法第799條之1第4項「區分所有權人間之其他約定」,○○○區分所有權人(含繼受人)全體均應受其拘束。依自律公約第15條及管理辦法第4條規定,管理費按每戶以每坪每月新臺幣(下同)105元計算,並自90年4月1日起減為每坪每月97元。嗣被上訴人於97年2月27日與太福公司簽訂「營業讓與契約書」,約定太福公司自98年3月1日起將○○○相關資產、負債與營業讓與被上訴人,並於98年3月11日辦畢系爭房地所有權移轉登記,遂主動發函通知伊自98年3月1日起由其繳納系爭房地之管理費,且自98年3月起至102年4月期間均有按月繳納管理費442,250元之事實。詎被上訴人自102年5月起拒付管理費,伊即訴請被上訴人給付自102年5月起至102年9月期間之管理費共2,261,250元本息,經法院判決被上訴人應全部如數給付確定在案(下稱前案訴訟)。惟被上訴人仍拒付自102年10月1日起至105年3月6日期間之管理費共13,202,782

元，爰依系爭管理委託契約第1條、系爭自律公約第15條、適用或類推適用公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第21條規定，擇一請求被上訴人如數給付等語。於原審聲明：被上訴人應給付上訴人13,202,782元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。〈原審判決被上訴人應給付上訴人4,478,734元（即自102年10月1日起至103年7月28日止之管理費），及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並就判命被上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分〈即自103年7月29日起至105年3月6日止之管理費8,724,048元本息〉不服提起上訴；被上訴人就其不利部分則未據聲明不服。其後經本院以108年度重上字第543號（下稱本院重上卷）判決被上訴人應再給付上訴人8,724,048元本息，被上訴人不服提起上訴，復經最高法院以110年度台上字第349號判決將本院上開判決除假執行部分外廢棄，發回本院更為審理。又經本院以110年度重上更一字第38號（下稱本院更一審卷）判決駁回上訴人之上訴，上訴人不服提起上訴，再經最高法院以111年度台上字第1373號判決將本院上開判決廢棄，發回本院更為審理〉。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人8,724,048元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：○○○於85年興建之初乃登記為同段687建號（即1至13樓）、686建號（即14至18樓），僅有2個建號，無從依管理條例第31條規定為區分所有權人會議之決議，始由各區分所有權人分別與上訴人簽立管理委託契約，係各自獨立存在之委任契約而非分管契約性質，且據此授權上訴人所制定之系爭自律公約、系爭管理辦法亦屬委任內容之一部，伊於繼受此委任契約關係後，仍可依民法第549條

規定隨時終止之。伊已於102年5月1日停止支付管理費，另於前案訴訟審理中以民事答辯二及反訴準備一狀（下稱系爭書狀）向上訴人為終止系爭委託管理契約之意思表示，復以臺北大安郵局第511號存證信函（下稱系爭511號存證信函）再度終止之，應於送達上訴人時即103年7月28日、104年10月5日發生終止之效力，系爭自律公約、系爭管理辦法亦失所附麗，上訴人不得再請求伊給付終止後之管理費。又上訴人並非○○○之法定管理負責人，無從適用或類推適用管理條例第21條規定請求伊給付管理費等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第76頁、本院更一審卷第60至61頁）：

(一)上訴人與太福公司係於85年6月27日簽訂系爭買賣契約、系爭管理委託契約，及由太福公司出具系爭切結書，約定由太福公司向上訴人買受系爭房地，並於86年8月21日辦竣所有權移轉登記，有各該文書、異動索引在卷可稽（見原審卷一第25至41、77至79、81、43頁）。

(二)上訴人依系爭自律公約、系爭管理辦法規定及○○○住戶服務中心90年4月12日公告，每戶按月收取以每坪97元計算之管理費，太福公司即依此繳納每月管理費452,250元予上訴人，有上開公約、辦法、公告、繳款記錄表在卷可稽（見原審卷一第83至88、89至90、91、93至97頁）。

(三)太福公司與被上訴人係於97年2月27日簽立營業讓與契約書，將○○○之資產、負債及營業讓與被上訴人，約定讓與基準日為98年3月1日中午12時，並於98年3月11日辦竣系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，有該契約書、建物登記謄本在卷可稽（見原審卷一第45至75、311至315頁）。

(四)被上訴人通知上訴人：「茲因公司變更關係，原太福公司需支付之14至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」，並檢附被上訴人統一編號、地址、電

01 話及傳真號碼等聯絡資訊予上訴人（見原審卷一第99頁）。

02 (五)被上訴人自98年3月起至102年4月止，均有按月繳納管理費4
03 52,250元予上訴人，但自102年5月起即未繳納，有上訴人催
04 告之存證信函及掛號回執在卷可稽（見原審卷一第101至111
05 頁）。

06 (六)上訴人訴請被上訴人給付自102年5月起至102年9月止之管理
07 費共2,261,250元本息，經臺北地院103年度訴字第2463號、
08 本院104年度重上字第894號、及最高法院107年度台上字第8
09 12號判決被上訴人應全部如數給付，全案並告確定（即前案
10 訴訟），有各該判決在卷可稽（見原審卷一第113至136、25
11 7至262頁）。

12 (七)被上訴人在前案訴訟審理中，於103年7月16日向臺北地院提
13 出系爭書狀，記載：「萬里產業公司亦得隨時終止委任契
14 約，……萬里公司自102年5月1日起已停付管理費，退一步
15 言，亦應可認為係萬里產業公司有不願付費委任之情形，而
16 因太平洋建設公司從未對萬里產業公司以『○○○○○渡假
17 飯店』名義從事管理、經營之旅館範圍，實施『旅館委託管
18 理』，自不會因該終止委任契約而受損害」等語，經上訴人
19 於103年7月28日收受繕本，有該書狀在卷可稽（見原審卷一
20 第281至289頁）。

21 (八)被上訴人於104年10月3日寄發系爭511號存證信函，記載：
22 「本公司已清楚表示，終止與太平洋建設股份有限公司管理
23 委任之關係」等語，並於104年10月5日送達上訴人，有該存
24 證信函及投遞記要在卷可稽（見原審卷一第207至209、211
25 頁）。

26 四、至於上訴人主張：被上訴人繼受系爭管理委託契約，自應受
27 系爭自律公約、系爭管理辦法之拘束，而應繳納每月管理費
28 452,250元，系爭管理委託契約並未經被上訴人合法終止，
29 爰依系爭管理委託契約第1條、系爭自律公約第15條、適用
30 或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，擇一請求被上訴
31 人給付103年7月29日起至105年3月6日期間之管理費合計8,7

24,048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月期間之管理費共計2,261,250元本息部分，業經前案訴訟之確定判決認定：「(1)被上訴人(即本件上訴人，下同)於85年間銷售○○○(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○○○(D區)建案之買受人均已同意委由被上訴人管理○○○(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，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○○○(D區)之管理費自90年4月1日調降為每坪97元……。 (3)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452,250元予被上訴人，……且兩造均稱太平洋○○○○○○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」、「○○○（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布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452,250元，……顯見上訴人對於其所有之○○○（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452,250元，合計2,261,250元，為有理由」等情（見原審卷一第128、129、132、133頁）。是前案訴訟之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○○○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452,250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；被上訴人復陳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等語（見本院重上卷一第507頁、卷二第305頁，本院卷第37頁），則上訴人主張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及系爭切結書之法律關係乙節，堪以認定。

(二)○○○分管使用及共同使用部分之全體共有人間已成立委託上訴人全權管理為管理方法之協議：

- 1.按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，共有物除契約另有訂定外，應由共有人共同管理之，倘以契約訂定管理共有物之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，且在該規定修正前，為管理方法之變更，亦同。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共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

成立或變更管理之協議。至民法第820條修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更。

2. 查○○○為上訴人所興建，於85年間興建完畢之初乃登記為同段686建號（即14至18樓，由太福公司購買，嗣移轉所有權登記予被上訴人）、687建號（即1至13樓，由5百多人所共有，上訴人亦為共有人之一，此為兩造所不爭執，見本院卷第313頁），僅有2個建號；而上開2個建號存有安全梯間、機電室、消防設備、化糞池及地下停車場等分管使用及共同使用部分，即登記為同段688、689建號建物（見原審卷三第79至84頁），可見上開分管使用及共用部分在使用上與同段686、687建號專有部分乃具有緊密依存之整體不可分性，自需○○○全體共有人共同妥善管理，以維護全體共有人利益。惟因斯時○○○僅有登記2個建號，未能依管理條例第31條規定為區分所有權人會議之決議，遑論決議成立管理委員會，為管理上開分管使用及共用部分之需求，包含太福公司在內之全體買受人向上訴人購買○○○房地時，均已由建商即上訴人在各該買賣契約中預先檢附繕打印製約款完畢之空白管理委託契約、切結書（見原審卷一第41頁），由全體買受人在簽立買賣契約時一併就空白之管理委託契約、切結書上書立自己姓名、身分證字號、地址、電話等欄位，作為買賣契約之附件，約定委託上訴人管理○○○之分管使用及共用部分並收取管理費用，堪認系爭買賣契約、系爭委託管理契約、系爭切結書均係上訴人為銷售○○○房地予不特定之買方客戶，而預定其契約條款繕打印製之「定型化契約」，則向上訴人購買○○○房地之人，衡情均會與上訴人簽訂與本件形式內容均屬相同之買賣契約、切結書、管理委託契約甚明。

3. 依系爭管理委託契約之前言、第1條、第3條分別約定：「茲為太平洋○○○○○○（D區）特委託太平洋建設股份有限公司全權管理……」、「為求管理統一維護○○○（D區）」

旅館之特性，甲方（即被上訴人）特立本委託書委託太平洋建設股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）。受託人（即上訴人）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，甲方絕無異議」、「管理費用依據管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，乙方保有法律上之追訴權利」等語；及系爭切結書第1條約定：「為本人瞭解太平洋○○○○○○（D區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同，故同意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樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，保證不私設外牆招牌（及其他招牌）、私換門面（含走道牆面）、對外營業、製造噪音、非法使用、堆積雜物、違禁品、佔據公共空間、陽台不得掛曬衣物、及影響觀瞻之植栽……等，並全權委託太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事宜，絕無異議」等語（見原審卷一第77、81頁）。可知被上訴人與上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭切結書、系爭管理委託契約時，就○○○分管使用及共同使用部分已委託上訴人全權管理，並授權上訴人指定管理顧問公司為管理行為，且就被上訴人應繳納之管理費用若干及如何繳納之事項，亦授權上訴人制定管理辦法為收取。

4. 參以系爭管理委託契約之前言及系爭切結書第1條均揭示立委託書人已瞭解○○○係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，為求管理統一維護○○○旅館之特性，故委託上訴人全權管理之意旨（見原審卷一第77、81頁）；且系爭買賣契約第1條第2項約定，被上訴人分管而單獨使用之範圍，具共有物分管之性質；第18條則約定，本買賣契約具有分管契約之性質（見原審卷一第27、37頁）；而原始向上訴人購買○○○房地者均有與上訴人簽立與上開約定內容相同之買賣契約、切結書、管理委託契約等文件，足

01 認○○○分管使用及共同使用部分之全體共有人係經由與上
02 訴人簽立上開3項文書之方式，透過上訴人之媒介，互相就
03 管理委託契約之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致，達
04 成委託同為○○○共有人之上訴人全權管理分管使用及共同
05 使用部分為管理方法之分管協議。

06 (三)系爭自律公約、系爭管理辦法核屬民法第799條之1第4項所
07 稱「區分所有權人間之其他約定」，被上訴人明知該約定之
08 內容且履行多年，自應受其拘束：

09 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；
10 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
11 明知或可得而知者，亦同，為98年1月23日修正、同年7月23
12 日施行之民法第799條之1第4項所增訂。其規範意旨在於：
13 區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
14 共同居住其內，形成一共同團體，區分所有人相互間須有關於
15 區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項之規範，以
16 增進共同利益，確保良好生活環境。上開規範，或以規約，
17 或以區分所有人依契約為約定之方式，前者係以管理條例規
18 定之區分所有權人會議運作而生，基於團體法法理，繼受人
19 無論是否知悉或同意，均應受其拘束；後者雖非由團體運作
20 所生，惟考量交易安全之保護，立法者明定繼受人於明知或
21 可得而知該約定之權利義務關係時，應承受該約定之拘束，
22 俾維持區分所有人間業已形成之團體秩序。

23 2.查上訴人係基於○○○區分所有權人之委託及授權，依系爭
24 委託書第1條、第3條制訂系爭自律公約及系爭管理辦法（見
25 原審卷一第83至90頁），作為執行管理事務及收取管理費之
26 規範，其後均以系爭自律公約、系爭管理辦法規範全體區分
27 所有權人間對○○○之共同使用事項，實行已歷有年所，可
28 見○○○全體區分所有權人係於購買○○○房地時，經由上
29 訴人媒介而合意委託上訴人全權管理各該分管使用及共同使
30 用部分，並授權由上訴人訂立系爭自律公約、系爭管理辦法
31 之方式，作為區分所有權人對此大樓及其基地共用部分之管

01 理、使用等事項之規範，其性質核屬民法第799條之1第4項
02 所稱「區分所有權人間之其他約定」。

03 3.又系爭自律公約第15條第1款「經常服務費」即已約明：住
04 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
05 理等語（見原審卷一第86頁），被上訴人明知該公約之存
06 在，而與太福公司簽立營業讓與契約書後，通知上訴人自98
07 年3月1日起改由其支付系爭房地所生之管理費（見原審卷一
08 第99頁），並自行向上訴人繳納自98年3月起至102年4月期
09 間之管理費（參不爭執事項(五)），則在○○○之全體區分所
10 有權人未就系爭自律公約、系爭管理辦法合意變更、撤銷、
11 終止前，被上訴人仍應受其拘束。

12 (四)被上訴人辯稱已合法終止系爭管理委託契約，是否有理？

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

20 2.查被上訴人固曾以系爭書狀、系爭511號存證信函通知上訴
21 人主張終止系爭管理委託契約云云（參不爭執事項(七)、
22 (八)），然系爭管理委託契約係由○○○分管使用及共同使用
23 部分之全體共有人透過上訴人媒合而協議訂立之分管契約，
24 非屬被上訴人個別委任上訴人處理事務性質，依上開說明，
25 於民法第820條修正前須經全體共有人同意始得終止或變
26 更，於民法第820條修正後須經多數決或聲請法院裁定變
27 更，個別共有均不得任憑己意單獨終止或變更。況被上訴
28 人雖於105年4月30日、105年5月15日召集（召開）○○○區
29 分所有權人會議，並決議成立「○○○○○○公寓大廈管理
30 委員會」及選任管理委員等事項，惟經訴外人太投興業股份
31 有限公司訴請確認上開會議決議不成立確定在案（見本院卷

第69至72頁），顯然無從以成立○○○管理委員會方式，而取代系爭管理委託契約所授權上訴人就○○○分管使用及共同使用部分全權管理之意旨。被上訴人既未舉證證明○○○分管使用及共同使用部分之全體共有人有何符合修正前、後民法第820條終止或變更系爭管理委託契約所生分管效力之行為，則其依民法第549條第1項規定，單方主張終止系爭管理委託契約，難認已生合法終止之效力，從而上訴人本於系爭管理委託契約所授權訂立之系爭自律公約、系爭管理辦法仍屬有效存在，被上訴人應受其拘束。

(五)上訴人依系爭管理委託契約第1條、系爭自律公約第15條、適用或類推適用管理條例第21條規定，請求被上訴人應給付自103年7月29日起至105年3月6日止之管理費8,724,048元，是否有理？

1.按系爭管理委託契約第1條約定，為求管理統一維護○○○(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布，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(見原審卷一第77頁)，可知○○○係由全體區分所有權人授權上訴人訂立並公布系爭自律公約及系爭管理辦法，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)」(見原審卷一第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×每坪收費(105元整)」，其後上訴人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(見原審卷一第89、91頁)，上情均為

01 被上訴人所不爭執。

02 2.查上訴人仍依系爭管理委託契約之約定，就○○○之消防系
03 統維護、污排水系統管線及污水處理設備維護、地下停車場
04 管理、水塔及抽水馬達保養維護、逃生梯間維護、電梯保養
05 維護、消防安檢申報、建築物公共安全申報、公共意外責任
06 保險投保、室內通氣孔維護、公共用水及用電維護、環保園
07 藝整治、監視系統維護、公共設施修繕、服務中心及外包廠
08 商費用等共用部分進行管理維護事宜（見本院卷第135至145
09 頁），而此等分管使用及共同使用部分其中如空氣調節、消
10 防設備、污水處理設備、停車空間及外牆等無從切割區域，
11 乃全由上訴人管理（見本院更一卷第87、111至115、185至1
12 89、247至248頁），足認上訴人於主觀上仍有履行與○○○
13 分管使用及共同使用部分之全體共有人所達成之系爭管理委
14 託契約，客觀上亦有繼續執行○○○分管使用及共同使用部
15 分之管理維護事務甚明，則其主張依系爭管理委託契約及系
16 爭自律公約第15條規定，請求被上訴人給付管理費，自屬有
17 據。

18 3.末查系爭房地每月管理費為452,250元，前案訴訟之確定判
19 決就此爭點已為判斷（見原審卷一第133頁）；且被上訴人於
20 本院準備程序期日已明確表示本件爭點僅餘系爭管理委託契
21 約之性質為何，若為委任性質是否已合法終止等情（見本院
22 卷第184頁）；而系爭管理委託契約未經○○○分管使用及
23 共同使用部分之全體共有人依修正前、後民法第820條規定
24 終止之，被上訴人單方向上訴人表示終止系爭管理委託契約
25 並不合法，已如前述；則上訴人本於系爭管理委託契約所授
26 權訂立之系爭自律公約、系爭管理辦法仍屬有效存在，被上
27 訴人應受拘束；從而上訴人依系爭管理委託契約及系爭自律
28 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
29 105年3月6日止，依每月452,250元計算，合計8,724,048元
30 之管理費〈計算式：452,250元 $\times$ (19+9/31)，元以下四捨五
31 入〉，自為有理，應予准許。

01 4.又本院既認上訴人依上開請求權基礎為主張係屬有據，即無
02 庸就上訴人另主張適用或類推適用管理條例第21條規定部分
03 再予審酌，併予敘明。

04 五、綜上所陳，上訴人依系爭管理委託契約及系爭自律公約第
05 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
06 日之管理費合計8,724,048元，及自起訴狀繕本送達翌日即1
07 07年7月5日（見原審卷一第153頁）起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上
09 開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨
10 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
11 院廢棄改判如主文第2項所示。又上訴人勝訴部分，兩造均
12 陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰
13 分別酌定相當擔保金額准許之。

14 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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
18 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

21 民事第十四庭

22 審判長法 官 周群翔

23 法 官 陳雯珊

24 法 官 周珮琦

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日
02 書記官 強梅芳