

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第312號

上訴人 饒餘杏

兼 上一人

訴訟代理人 陳宗鵠

許清宗

林正

趙春花

陳珮茹

兼 上一人

訴訟代理人 陳傳忠

被上訴人 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

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113年10月11日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4085號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24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

一、被上訴人主張：上訴人或其等前手前向訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太設公司）買受新北市○○區○○路00號太平洋翡翠灣摘星樓（下稱系爭社區）0區套房及坐落基地，所購戶號如附表所示，雙方並簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）」、「摘星樓旅

01 館住戶管理委託書（下稱系爭委託書）」、「摘星樓旅館住
02 戶委託管理切結書（下稱系爭切結書）」，達成由全體住戶
03 授權太設公司管理系爭社區與共用部分使用事宜之分管協議
04 （下稱系爭分管協議），太設公司並據此制定「摘星樓休閒
05 渡假大樓住戶自律公約（下稱系爭自律公約）」、「摘星樓
06 經費收支管理辦法（下稱經費收支辦法）」、「摘星樓休閒
07 渡假大樓水電費收繳服務辦法（下稱水電費收繳辦法）」。
08 而依系爭自律公約第15條第1款、第3款約定，於民國90年4
09 月調整收費標準後，各住戶均應按時繳交每月以每坪新臺幣
10 （下同）97元計算之管理費，及平均分擔系爭社區水電基本
11 費；詎上訴人於110年4月1日至112年5月31日間各已欠繳如
12 附表所示管理費，饒餘杏、陳宗鵠（以下合稱饒餘杏等2
13 人）、許清宗另於110年4月1日至112年4月30日間欠付如附表
14 所示水電基本費（以下合稱系爭債權）；因太設公司提起本
15 件訴訟後已將系爭債權讓與伊，爰依系爭自律公約約款及不
16 當得利法則，求為命上訴人分別給付（於本院減縮聲明後）
17 如附表「總額」欄所示金額及利息。

18 二、上訴人則以：太設公司未經系爭社區區分所有權人（下稱區
19 權人）會議決議，擅自指定關係企業進行樓管，片面制定系
20 爭自律公約決定高額管理費及分擔水電費辦法，請求收取實
21 屬無據；又太設公司係分別與各住戶簽訂系爭買賣契約、委
22 託書與切結書，僅與住戶各自成立委任契約，因太設公司未
23 盡管理義務，所聘管理顧問公司私自挪用管理費，伊等已先
24 後寄發存證信函，終止與太設公司之委任契約，自不得再要
25 求伊等給付管理與水電費；遑論伊等與太設公司間過往之類
26 似爭議，已有諸多前案業經判決確定，被上訴人應受拘束，
27 不得反覆主張。饒餘杏等2人另以：被上訴人已將伊等套房
28 斷水斷電，當無繼續支付水電費之義務；陳珮茹、陳傳忠
29 （以下合稱陳珮茹等2人）、許清宗另以：公寓大廈管理條
30 例（下稱公寓條例）訂定後，系爭社區即應適用，太設公司
31 未依法成立管理委員會（下稱管委會），無權要求住戶繳付

01 管理費，被上訴人亦無可能受讓不存在之系爭債權；趙春花
02 另以：太設公司於94年間未善盡清潔整理、修繕維護系爭社
03 區之責，造成排水管陰井淤積，積水倒灌入伊房內，應依民
04 法第184條第1項前段規定賠償伊所受財物損害新臺幣18萬21
05 24元、電視重購費1萬5999元、冷氣重購費3萬元、無法入住
06 期間之損害25萬5360元，伊並執為抵銷；林正另以：伊係繼
07 受取得系爭社區套房，與太設公司未簽立任何契約，應不受
08 系爭分管協議拘束；各等語，資為抗辯。

09 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴（未繫屬
10 本院者，不予贅述），並聲明：(一)原判決(除減縮部分外)關
11 於命上訴人給付及假執行宣告部分均廢棄。(二)上開廢棄部
12 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
13 人答辯聲明：如主文所示。

14 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷二第208
15 頁）：

16 (一)上訴人或其前手，前向太設公司購買系爭社區各如附表所示
17 戶號套房。

18 (二)饒餘杏等2人、趙春花、陳珮茹等2人分別與太設公司簽訂系
19 爭買賣契約、系爭委託書、系爭切結書；許清宗向前手買受
20 系爭社區00000戶後，亦曾與太設公司簽訂系爭委託書、切
21 結書。

22 (三)饒餘杏等2人、許清宗、趙春花、陳珮茹等2人曾寄發存證信
23 函予太設公司，終止雙方間之委任契約。

24 五、兩造之爭點如下：

25 (一)太設公司與系爭社區住戶間是否存在系爭分管協議？

26 (二)被上訴人得否請求上訴人各自欠付如附表所示之管理費與水
27 電基本費？

28 (三)趙春花於本件為抵銷抗辯，是否可採？

29 六、茲就本件爭點，說明本院之判斷如下：

30 (一)系爭社區住戶與太設公司間存在系爭分管協議：

31 1. 查系爭社區為太設公司所興建，建成之初1至13樓區隔為586

01 間套房分戶出售，均列新北市○○區○○段000建號建物
02 （即同區門牌○○路000號），上訴人因直接向太設公司或
03 前手輾轉購入而成該建物及坐落基地共有人；14至18樓則均
04 列同段000建號建物，由訴外人福華大飯店股份有限公司
05 （下稱福華公司）用以經營度假飯店；系爭社區另有樓電梯
06 間、機電室、消防排煙設備、污水處理、停車場等分管使用
07 及共同使用部分，並登記為000、000建號建物，有建物登記
08 第二類謄本可參（見原審卷三第99至104頁）。則系爭社區
09 共用部分之管理維護，與000、000建號建物間既具緊密依存
10 之不可分性，為增進全體共有人使用效益，即有妥善釐清權
11 責，並規劃可行分管模式之必要；太設公司於銷售系爭社區
12 當時，與包括饒餘杏等2人、陳珮茹等2人、趙春花在內之全
13 體買受人，除訂立系爭買賣契約外，另並簽署系爭委託書、
14 切結書作為附件（見原審店司補卷一第149至163頁、第215
15 至221頁、第535至549頁、第635至668頁），至許清宗雖非
16 直接自太設公司買受00000戶，亦曾與該公司簽立系爭委託
17 書與切結書，用以規範彼此權利義務關係（見同前卷第243
18 至246頁）。

- 19 2. 參諸系爭買賣契約第1條第2項約款，均係記載買受系爭社區
20 套房者得為專用之範圍；系爭委託書另約以：「一、為求管理
21 統一維護摘星樓（0區）旅館之特性，買方特立本委託書委
22 託太設公司為管理人，負責管理買方承購之分管及共同使用
23 部分（含持分車位）管理事項（含管理費用之收取及本委託
24 書各條約定），受託人為管理之必要指定委託大樓管理顧問
25 公司統籌辦理管理事宜，買方絕無異議。三、管理費用依據管
26 理辦法另行公布。」；復於系爭切結書明定：「一、…為保持
27 本大樓之持續性並維護本大樓之整體觀瞻、品質、清潔及安
28 全，（買方）保證不私設外牆招牌、私換門面、佔據公共空
29 間等，並全權委託太設公司所指定之管理顧問公司進行管理
30 服務事宜，絕無異議。」（見同前卷第159、163頁）；顯見
31 系爭社區套房之買受人與太設公司簽訂系爭委託書、切結書

01 之目的，係欲建立系爭社區共用部分之管理維護規範，並授
02 與太設公司處理權限，允由其另指定管理顧問公司具體執行
03 管理事務，暨就住戶應納費用等相關事項，同意太設公司擬
04 定管理辦法收取。

05 3. 則按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，共有物除
06 契約另有訂定外，應由共有人共同管理之，倘以契約訂定管
07 理共有物之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，
08 且在該規定修正前，為管理方法之變更，亦同。所謂互相表
09 示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將
10 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
11 可成立或變更管理之協議（最高法院109年度台上字第2291
12 號民事判決意旨參照）。系爭社區因具前述特性，買受人除
13 各自之專用空間外，另就共用部分透過各自與太設公司簽署
14 之系爭委託書、切結書，責成該公司維護管理，核其性質自
15 屬共有物之分管協議；雖因系爭社區所領使用執照用途為旅
16 館，前經主管機關認無公寓條例適用（見原審卷三第383頁
17 臺北縣政府93年3月24日北府工使字第0000000000號函），
18 故於交屋當初未立即召開區權人會議或成立管委會，惟就系
19 爭社區之分管使用及共用部分管理事宜，既經買受人分別與
20 太設公司簽訂系爭委託書、切結書之媒介方式，從中傳遞於
21 各共有人間，使彼等就相同分管內容獲致意思表示一致，應
22 認已達成共同授權太設公司負責管理共用部分之系爭分管協
23 議；是上訴人抗辯其等與太設公司乃各自成立委任契約而非
24 全體共有人間之分管協議云云，容非可取。

25 (二)上訴人應受太設公司基於系爭分管協議所另制定系爭自律公
26 約之拘束：

27 1. 太設公司嗣依前述系爭委託書第1條、第3條約款制定系爭自
28 律公約，用作執行管理事務及收取管理費之依據（見原審店
29 司補卷一第159頁、第795至800頁）；參諸系爭自律公約第1
30 5條第1款、第3款所定：「經常服務費：住戶按時繳交服務
31 費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理。住戶自用之

01 水電費，各自負擔之（請參閱水電費收繳服務辦法）。」

02 （見同前卷第798頁），並見太設公司本諸系爭分管協議之
03 授權，業就系爭社區套房住戶應負繳納管理、水電費用之義
04 務予以明確規範，使系爭社區執行管理所需資金得保充實；
05 則在系爭分管協議另經變更或終止前，曾經簽立系爭委託
06 書、切結書饒餘杏等2人、許清宗、趙春花、陳珮茹等2人，
07 當應受系爭分管協議之拘束，並負起基於協議所生前開費用
08 之繳付義務。

09 2. 被上訴人雖不爭執林正並非直接向太設公司買受00000戶，
10 故未曾和該公司簽立系爭委託書、切結書等文件。惟依司法
11 院大法官釋字第349號解釋意旨，共有物應有部分之受讓
12 人，如知悉共有物分管契約之存在或有可得而知之情形，該
13 受讓人仍應受分管契約之拘束；審以林正購入00000戶當
14 時，透過系爭社區存在安全梯間、消防設備等共用部分，乃
15 至各戶套房、停車位之專用規劃等客觀情事之觀察，必已意
16 識共有人間按理應具一定之分管共識，以維系爭社區共同事
17 務運作；且林正於92年8月間向前手承買00000戶之後，計至
18 105年為止，其亦未有長期欠付應繳管理費用之狀況，而為
19 兩造所不爭，益足證明系爭分管協議已為林正知悉或可得而
20 知，對其應亦有效。

21 3. 上訴人固辯稱前已寄發存證信函終止授權太設公司續為管理
22 云云。但按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成
23 立之協議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全
24 體共同協議訂定之；如未定有分管期限，因終止分管契約係
25 關於共有物管理方法之變更，故仍須經共有人全體同意方得
26 為之；雖於民法第820條規定修正後，關於變更管理方法，
27 得按該條第1項規定以共有人過半數及其應有部分合計過半
28 數之同意，或不計人數應有部分合計逾三分之二方式決之；
29 或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更；然無論修
30 法前後，各共有人均無從依憑己意自為終止。本件上訴人係
31 受系爭分管協議之拘束，而非各別委任太設公司處理系爭社

01 區管理維護事務，自須經共有人另以多數決方式議定，或向
02 聲請法院裁判，始可終止、變更該既存協議，則饒餘杏等2
03 人、許清宗、趙春花、陳珮茹等2人寄發存證信函終止與太
04 設公司間委任關係之表示（見原審卷一第525頁、卷三第274
05 頁），亦無足發生終止之效力。

06 (三)被上訴人得依系爭自律公約第15條第1款、第3款約款，請求
07 上訴人繳納欠付如附表所示之管理費及水電基本費：

08 1. 依系爭自律公約第15條第1款、第3款，及太設公司依系爭自
09 律公約制定之經費收支辦法第4條、水電費收繳辦法第5條、
10 第6條所示，系爭社區服務費用計算方式為「一每戶收費：
11 每戶坪數×每坪收費（105元整）。二每坪收費標準依實際需
12 要增減調整之」，水電費用則係「於住戶未使用之情形下，
13 亦須按月繳交基本費」（見原審店司補卷一第801、803、80
14 4頁）；太設公司復公告自90年4月1日起將每坪管理費調降
15 為97元（見同前卷第805頁），是系爭社區套房各戶管理費
16 自斯時起，即應以每坪97元為計算標準。

17 2. 上訴人不爭執其等於110年4月1日至112年5月31日期間均未
18 繳納管理費，各已欠付如附表「管理費金額」欄所示數額
19 （見原審卷三第273頁；本院卷一第565、566頁）。饒餘杏
20 等2人與許清宗就被上訴人所稱系爭社區由台灣自來水股份
21 有限公司、台灣電力公司收取之水電基本費，應由586間套
22 房各戶平均分擔之方式未有異議（見本院卷一第567頁），
23 亦不否認有拒繳之情；參以被上訴人所提附卷之水電繳費通
24 知單（見原審卷三第213至264頁），上述期間各期水費基本
25 費均為1819元，平均每戶應負擔3元（計算式： $1819\text{元}\div 586$
26 $\text{戶}=3\text{元}$ ，小數點以下四捨五入，下同），各期電費除110年
27 6至9月、111年6至9月共8期各為4萬2484元外，餘均為3萬17
28 11元，如為前者平均每戶應負擔72元（計算式： $4\text{萬}2484\text{元}\div$
29 $586\text{戶}=72\text{元}$ ），後者則應負擔54元（計算式： $3\text{萬}1711\text{元}\div$
30 $586\text{戶}=54\text{元}$ ）；是饒餘杏等2人與許清宗於110年4月1日至11
31 2年4月30日間總計25期欠繳之水費基本費均應為75元（計算

01 式：3元x25期=75元），電費基本費則均應為1494元（計算
02 式：72元x8期+54元x17期=1494元），合計即為1569元
03 （計算式：75元+1494元=1569元）。又水電基本費係為基
04 礎設備之維護開銷而設，本與實際使用水電程度無涉，系爭
05 自律公約因此定明不論住戶利用與否，均應均攤此項費用，
06 饒餘杏等2人抗辯其等所有戶號前遭斷水斷電，故不須支付
07 水電費用云云，容非可取。

- 08 3. 又太設公司前雖曾另訴請求上訴人繳納管理與水電費用，然
09 主張之欠繳區間與本件有別（見原判決附表2），上訴人對
10 此並無爭執，當非屬同一事件；況另件本院106年度上易字
11 第1343號、臺灣基隆地方法院108年度簡上字第18號審理
12 中，亦未將系爭社區共有人間能否透過與太設公司簽署系爭
13 委託書等文件之媒介，藉以達成系爭分管協議乙事列為重要
14 爭點，並於實體上為充分攻防判斷（見原審店司補卷二第46
15 1至521頁、原審卷二第527至529頁、卷三第375至382頁），
16 本件自不受兩造間前揭確定判決既判力或爭點效拘束。
- 17 4. 準此，上訴人有如附表所示之管理費、水電基本費金額未
18 付，太設公司依系爭自律公約第15條第1款、第3款約定，自
19 得向上訴人請求如數給付。因太設公司於112年7月20日將系
20 爭債權讓與被上訴人（見原審卷一第43至45頁債權讓與協議
21 書），並已通知上訴人，則被上訴人主張上訴人各應清償如
22 附表「總額」欄所示欠付款項，核屬有據。至被上訴人另依
23 不當得利法則，就饒餘杏等2人與許清宗欠繳水電基本費為
24 同一請求，本院即無庸再為審究，併此陳明。

25 (四)趙春花抗辯太設公司管理不善造成00000戶內淹水，依民法
26 第184條第1項規定對其負有賠償損害之責，並為本件抵銷，
27 應無理由：

- 28 1. 趙春花辯稱太設公司於94年間因管理不當，造成系爭社區陰
29 井淤積，致積水倒灌入其所有之00000戶內，得依民法第184
30 條第1項規定，請求太設公司賠償所受財物損害18萬2124
31 元、無法入住期間損害25萬5360元，及電視、冷氣重購費1

01 萬5999元、3萬元云云；被上訴人固不爭執淹水乙情為真，
02 然否認此與太設公司疏於管理有關，則就太設公司是否成立
03 侵權行為損害賠償責任，即應由趙春花負責舉證。

04 2. 查，趙春花就前開所指，僅單方陳稱淹水乃因系爭社區屋頂
05 積水設計係從由幹管引流至1樓陰井排放，進而片面推論太
06 設公司未善加管理清整造成淤沙堵塞，導致水流滿出伊戶內
07 支管云云，核之全屬主觀臆測，至其戶內淹水之實際成因為
08 何，既從未經專業機構鑑定判斷，亦不見趙春花更為舉證以
09 資釐清，自無從遽論與太設公司管理義務未盡有關。綜上，
10 趙春花抗辯其得依向太設公司請求賠償前揭損害並為抵銷，
11 應非有據。

12 七、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
15 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
16 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
17 據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233
18 條第1項前段、第203條分別定有明文。本件上訴人欠未給付
19 之管理費，依經費收支辦法第5條第1款約定，可知系爭社區
20 各住戶應於當月5日前繳交（見原審店司補卷一第802頁），
21 屬定有履行期限金錢給付之債，則上訴人欠繳之最後一期即
22 112年5月管理費，於該月5日亦已屆清償期，是被上訴人請
23 求命上訴人給付管理費部分，加計自112年6月1日起算之法
24 定遲延利息，為有理由；另就請求饒餘杏等2人、許清宗給
25 付欠繳水電基本費部分，因屬金錢債務且未定期限，被上訴
26 人請求加計自起訴狀繕本送達翌日即112年6月16日（見原審
27 店司補卷二第31、33、41頁）起算法定遲延利息，亦屬有
28 據。

29 八、從而，被上訴人依系爭自律公約第15條第1款、第3款約定，
30 請求上訴人給付如附表「總額」欄所示之金額及利息，為有
31 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無不

01 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁
02 回其上訴。

03 九、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 十、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

08 民事第二十六庭

09 審判長法官 胡宏文

10 法官 劉奕榔

11 法官 盧軍傑

12 附表：

13

編號	上訴人 及戶號	管理費	水電基本費	總額
		金額	金額	
1	饒餘杏 00000	4萬0222元	1569元	4萬1791元，及自11 2年6月16日起至清 償日止，按年息5% 計算之利息
2	陳宗鵠 00000	3萬8714元	1569元	4萬0283元，及自11 2年6月16日起至清 償日止，按年息5% 計算之利息
3	許清宗 00000	3萬8714元	1569元	4萬0283元，及自11 2年6月16日起至清 償日止，按年息5% 計算之利息
4	趙春花 00000	3萬8714元		3萬8714元，及自11 2年6月1日起至清償

(續上頁)

01

				日止，按年息5%計算之利息
5	陳珮茹 00000	3萬8714元		3萬8714元，及自112年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息
6	陳傳忠 00000	3萬8714元		3萬8714元，及自112年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息
7	林正 00000	3萬3618元		3萬3618元，及自112年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息

02

(附註：以上均為新臺幣)

03

正本係照原本作成。

04

不得上訴。

05

中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

06

書記官 李佳姿