

最高法院民事判決

111年度台上字第1373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

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111年1月25日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度重上更一字第38號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

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○○區萬里段686建號（下稱686建號）建物（門牌新北市○○區○○路00號〔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，下稱系爭共同使用部分）之管理事項，管理費依據摘星樓經費收支管理辦法（下稱系爭管理辦法）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（下稱系爭自律公約）第15條及系爭管理辦法第4條規定，管理費按每戶坪數，自90年4月1日起以每坪每月新臺幣（下同）97元計算。嗣被上訴人於98年3月1日自太福公

01 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
02 爭房地之管理費，並自98年3月起至102年4月止按月繳納管
03 理費45萬2250元，其後未繳之102年5月起至同年9月止管理
04 費226萬1250元本息，業經法院判決應如數給付確定（下稱
05 前案）。詎其迄未給付自103年7月29日起至105年3月6日止
06 （下稱系爭期間）之管理費合計872萬4048元（下稱系爭管
07 理費）等情。爰依系爭委託契約，系爭自律公約第15條，適
08 用或類推適用公寓大廈管理條例（下稱系爭管理條例）第21
09 條規定，求為命被上訴人給付872萬4048元，及自107年7月5
10 日起加付法定遲延利息之判決。

11 二、被上訴人則以：上訴人長期濫用公共基金，拒不對帳，致兩
12 造間喪失信賴關係，伊已於103年7月16日在前案提出民事答
13 辯(二)及反訴準備(一)狀（下稱系爭書狀）向上訴人為終止系爭
14 委託契約之意思表示，於同年月28日送達上訴人，復於104
15 年10月3日以存證信函向上訴人為終止之意思表示，同年月5
16 日送達上訴人，而生終止之效力，上訴人自不得依該委託契
17 約請求系爭管理費。又系爭委託契約及系爭切結書係由摘星
18 樓全體買受人個別與上訴人簽訂，僅拘束上訴人與個別買受
19 人，上訴人締約後據此單方制定系爭自律公約，全體共有人
20 無從預見管理方法及內容，難認達成意思表示合致，非屬民
21 法第799條之1第1項但書所稱之規約。況伊已終止系爭委託
22 契約，自不受系爭自律公約之拘束。另摘星樓於85年間建竣
23 時，僅有686建號建物及同段687建號建物（門牌新北市○○
24 區○○路00號〔摘星樓D區1至13樓〕，下稱他案建物）2戶
25 （下合稱系爭2建物），嗣伊於103年12月18日將系爭建物分
26 割為686(即摘星樓14樓)、861(即摘星樓15樓)、862(即摘星
27 樓16樓)、863(即摘星樓17樓)、864(即摘星樓18樓)等建
28 號，並於105年3月7日各將861建號、862建號建物移轉登記
29 予訴外人謙億投資股份有限公司(下稱謙億公司)及永威投資
30 股份有限公司(下稱永威公司)，始於105年7月間成立翡翠灣
31 摘星樓管理委員會（下稱摘星樓管委會），是摘星樓於分戶

01 前非屬公寓大廈，自無適用或類推適用系爭管理條例之餘地
02 等語，資為抗辯。

03 三、原審就上述聲明維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其
04 上訴，係以：太福公司於85年6月27日與上訴人簽訂系爭買賣
05 契約、系爭委託契約及系爭切結書，買受系爭房地。上訴
06 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
07 心90年4月12日公告，向摘星樓（D區）住戶按月收取以每坪
08 97元計算之管理費。被上訴人於98年3月1日自太福公司受讓
09 系爭房地所有權，自98年3月起至102年4月止按月繳納管理
10 費45萬2250元予上訴人，自102年5月起至9月止未繳交之管
11 理費共226萬1250元本息，業經前案判決被上訴人應如數給
12 付確定。兩造自應受前案確定判決就被上訴人繼受系爭委託
13 契約、系爭自律公約及系爭管理辦法之權利義務關係，應按
14 月繳交管理費予上訴人等爭點之判斷所拘束。民法第549條
15 第1項規定不得以特約排除，系爭委託契約第2條約定本項委
16 託非經雙方書面同意不得終止，違反強行規定而不生效力，
17 被上訴人自得依民法第549條第1項規定，隨時終止系爭委託
18 契約。觀諸被上訴人於103年7月16日在前案所提系爭書狀表
19 明其得隨時終止系爭委託契約之旨，並敘明已自102年5月1
20 日起停付管理費，上訴人不致因終止系爭委託契約而受有損
21 害等情，衡諸經驗法則，有終止系爭委託契約之意思，上訴
22 人於103年7月28日收受繕本，系爭委託契約於該日終止。上
23 訴人援引本院另件109年度台上字第2291號判決、109年度台
24 上字第2287號判決之被告，均係向上訴人購買已劃分為540
25 間套房之他案建物，因僅有一個建號，上訴人移轉該建物之
26 應有部分予買受人，由諸買受人以分管方式使用購得套房之
27 特定部分，故他案建物之共有人不得單獨終止該建物全體共
28 有人與上訴人間之管理委託契約。被上訴人自太福公司受讓
29 系爭建物全部所有權，並無與其他人就系爭建物有分管契約
30 情事，自得單獨終止系爭委託契約。參諸系爭委託契約第1
31 條約定及系爭自律公約第2條規定，系爭自律公約係被上訴

人依系爭委託契約授權上訴人制定，於其終止系爭委託契約後，該公約已無拘束之效力。又上訴人起造系爭2建物，領有86使字第273號使用執照，為地上18層地下1層建物1棟2戶，嗣被上訴人於103年12月18日將系爭建物分割為686、861、862、863、864等建號，並於105年3月7日各將861建號、862建號建物移轉登記予謙億公司及永威公司，始於105年7月間成立摘星樓管委會。系爭自律公約係上訴人本於系爭2建物所有人簽訂管理委託契約之授權而制定，非為系爭2建物所有人之決議訂定，非屬系爭管理條例第3條第12款之規約。上訴人本於他案建物全體共有人締結管理委託契約之授權而制定之自律公約，無拘束被上訴人之效力。摘星樓於系爭期間未成立管理委員會，復未由起造人召集區分所有權人會議推選管理負責人，或由區分所有權人互推召集人或申請指定臨時召集人而為管理負責人，自無系爭管理條例第21條規定之適用。又依系爭管理條例規定，公寓大廈區分所有權人會議至少須有區分所有權人3人之出席始能為決議，而摘星樓於系爭期間尚無法依該條例規定召開區分所有權人會議，僅能由系爭2建物所有人個別與上訴人簽訂管理委託契約方式管理摘星樓，與該條例所稱之公寓大廈不同，無從類推適用該條例之規定。從而，上訴人依系爭委託契約約定，系爭自律公約第15條規定，適用或類推適用系爭管理條例第21條規定，請求被上訴人再給付872萬4048元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟按解釋意思表示，應探求當事人之真意，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值，以過去事實及其他一切證據資料作全盤之觀察。查被上訴人於前案提出系爭書狀，其上載有伊得隨時終止系爭委託契約，自102年5月1日起停付管理費，上訴人不致因終止系爭委託契約而受有損害等語，固為原審所認定（見原判決第7頁）。然被上訴人自承：摘星樓之系爭共同使用部分，有些無從切割管理，如空氣調節、消防設備、污物處理設備、停車空間及外牆等（即上訴人於原

審更一卷第87頁所提附表二第5至7項），仍由上訴人管理等語（見原審更一卷第87、111-115、185-189、247-248頁），核與上訴人於事實審一再主張：伊就系爭共同使用無法切割管理之部分，未曾間斷管理之情（見原審更一卷第71-77、134-135、137-138、153、247頁），恰為一致。果爾，以系爭共同使用部分性質上無從切割管理，被上訴人客觀上始終讓諸上訴人管理，符合自己就系爭房地使用收益之經濟目的等情況，能否認被上訴人就系爭委託契約有終止之真意？自滋疑義。原審未遑詳查細究，逕認被上訴人以系爭書狀終止系爭委託契約，該契約因而失效，為上訴人不利之判斷，已嫌速斷。次按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；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明知或可得而知者，亦同，為98年1月23日修正、同年7月23日施行之民法第799條之1第4項所增訂。其規範意旨在於：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區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項之規範，以增進共同利益，確保良好生活環境。上開規範，或以規約，或以區分所有人依契約為約定之方式，前者係以系爭管理條例規定之區分所有權人會議運作而生，基於團體法法理，繼受人無論是否知悉或同意，均應受其拘束；後者雖非由團體運作所生，惟考量交易安全之保護，立法者明定繼受人於明知或可得而知該約定之權利義務關係時，承受該約定之拘束，俾維持區分所有人間業已形成之團體秩序。查摘星樓於85年間建竣，僅登記有系爭2建物，由2區分所有人以授權上訴人方式訂定系爭自律公約，其後均以該公約規範區分所有人間對此大樓之共同使用事項。被上訴人於98年3月1日受讓系爭建物所有權後，亦依系爭自律公約之約定事項繳交98年3月起至102年4月止之管理費，嗣又經前案判決被上訴人應繳納102年5月起至9月止之管理費，理由已就其應繼受系爭自律公約之爭點為判斷。又

01 摘星樓直至105年7月間始成立管理委員會等情，為原審認定
02 之事實（見原判決第5、9頁）。可見摘星樓於105年7月前未
03 召開區分所有權人會議訂立規約，惟區分所有人業以合意約
04 定系爭自律公約之方式，作為區分所有人對此大樓及其基地
05 之管理、使用等事項之規範，並踐履歷有年所，此與區分所
06 有人最初授權訂立自律公約分別以觀。稽諸該公約第15條第
07 1款「經常服務費」約明：住戶按時繳交服務費用，其收費
08 標準依服務中心訂定之規定辦理（見一審卷(一)第86頁），被
09 上訴人明知該公約存在並予遵循，而自行並經前案判決應繳
10 納98年3月起至102年9月止之管理費，則在摘星樓之區分所
11 有人未就上開公約合意變更、撤銷、終止前，被上訴人仍應
12 受其拘束。原審未據被上訴人說明並舉證系爭自律公約第15
13 條第1款有經區分所有人合意變更、撤銷、終止之事實，即
14 以被上訴人終止對上訴人之委託契約，遽認系爭自律公約已
15 無拘束被上訴人之效力，而為不利上訴人之判決，自有可
16 議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
17 由。

18 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
19 478條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

21 最高法院民事第五庭

22 審判長法官 林 金 吾

23 法官 陳 靜 芬

24 法官 石 有 為

25 法官 陳 麗 芬

26 法官 許 秀 芬

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 林 沛 侯

29 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日