

最高法院民事判決

112年度台上字第400號

上訴人 翡翠灣摘星樓公寓大廈管理委員會（太平洋建設股份有限公司之承當訴訟人）

法定代理人 林樂榮

訴訟代理人 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

謙億投資股份有限公司

共 同

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10月19日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第354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、本件於第三審上訴程序中，上訴人以原上訴人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋公司）已將為訴訟標的之法律關係

01 即對被上訴人之管理費債權讓與伊，聲請代太平洋公司承當
02 訴訟，經兩造同意，自應准許，合先敘明。

03 二、上訴人主張：訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福公
04 司）於民國85年6月27日與太平洋公司簽訂「太平洋翡翠灣
05 摘星樓（下稱摘星樓）（D區）房地預定買賣契約書」（下
06 稱系爭契約），向太平洋公司購買摘星樓○區00至00樓即○
07 ○市○○區○○段000○號建物（下稱系爭建物）及基地應
08 有部分（與系爭建物合稱系爭房地），另簽訂「摘星樓（○
09 區）旅館管理委託書」（下稱系爭管理委託契約），約定由
10 太平洋公司負責系爭建物及共同使用部分（同段000、000建
11 號建物，下稱系爭共同使用部分）之管理事項，管理費依據
12 摘星樓經費收支管理辦法（下稱管理辦法）規定，太福公司
13 並出具委託管理切結書（下稱系爭切結書）。依系爭管理辦
14 法第4條及摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約（下稱系爭自
15 律公約）第15條規定，管理費按每戶坪數，自90年4月1日起
16 以每坪每月新臺幣（下同）97元計算。嗣被上訴人萬里產業
17 股份有限公司（下稱萬里公司）於98年3月11日自太福公司
18 受讓系爭房地所有權，於103年12月18日將系爭建物分割為
19 新北市○○區○○段000、000、000、000、000建號（依序
20 為摘星樓00至00樓，下以各該建號建物稱之），再於105年3
21 月7日將000、000建號建物所有權分別移轉登記予被上訴人
22 謙億投資股份有限公司（下稱謙億公司）、永威投資股份有
23 限公司（下稱永威公司）。萬里公司、謙億公司、永威公司
24 迄未給付自105年3月7日起至107年1月2日止，如原判決附表
25 所示管理費639萬5,027元、174萬8,059元、174萬8,059元。
26 爰先位依系爭管理委託契約第1條、系爭自律公約第15條，
27 備位依或類推適用公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第21
28 條規定，求為命被上訴人如數給付上開管理費，及均加計自
29 107年1月3日起算法定遲延利息之判決。

30 三、被上訴人則以：摘星樓地上0至00樓為○○市○○區○○段0
31 00○號建物（下稱000建號建物）、地上00至00樓為系爭建

01 物。系爭建物、000建號建物區分所有權人分別與太平洋公
02 司簽立之管理委託契約，係各自獨立之委任契約，無適用團
03 體法之法理；系爭管理委託契約、系爭切結書性質均非分管
04 契約，非不得單獨任意終止，其終止效力並及於000、000建
05 號建物。萬里公司於103年7月16日以書狀向太平洋公司終止
06 系爭管理委託契約，經太平洋公司於同年月28日收受，系爭
07 管理委託契約業經萬里公司終止。自萬里公司繼受000、000
08 建號建物所有權之謙億公司、永威公司，與太平洋公司間自
09 無系爭管理委託契約存在。系爭自律公約非規約，於系爭管
10 理委託契約終止後亦失所附麗，太平洋公司不得據以請求伊
11 等給付管理費。另摘星樓於81年取得建築執照，83年開始銷
12 售，斯時管理條例尚未實施，太平洋公司非管理條例所稱之
13 管理負責人，不得適用或類推適用管理條例第21條規定請求
14 伊等給付管理費等語，資為抗辯。

15 四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係
16 以：太福公司於85年6月27日與太平洋公司簽訂系爭契約買
17 受系爭房地，並簽訂系爭管理委託契約及出具系爭切結書。
18 萬里公司於98年3月11日自太福公司受讓系爭房地所有權，
19 自98年3月起至102年4月止均按月繳納管理費45萬2,250元；
20 惟自102年5月起拒絕繳納管理費，並於103年12月18日將系
21 爭建物分割為000、000、000、000、000建號建物，於105年
22 3月7日將000、000建號建物所有權分別移轉登記予謙億公
23 司、永威公司。系爭管理委託契約之性質為委任契約，萬里
24 公司得依民法第549條第1項規定，任意終止系爭管理委託契
25 約，不受該契約第2條「非經雙方同意不得終止」約款之限
26 制。萬里公司於103年7月16日以書狀向太平洋公司為終止系
27 爭管理委託契約之意思表示，太平洋公司於103年7月29日表
28 明已收受繕本，系爭管理委託契約業經萬里公司合法終止。
29 萬里公司雖委任太平洋公司管理系爭建物及與000建號建物
30 區分所有權人共有之系爭共同使用部分，惟系爭建物之所有
31 權人僅萬里公司，就該部分與摘星樓其他共有人無協議分管

01 可言；000建號建物全體區分所有權人雖亦與太平洋公司簽
02 立管理委託契約，惟與系爭管理委託契約，係各別獨立存
03 在，各自遂行對系爭共同使用部分管理權能之委任契約，並
04 非透過太平洋公司媒介而成立分管契約。系爭管理委託契約
05 既經萬里公司於103年7月29日前終止，謙億公司、永威公司
06 即無繼受可言，基於系爭管理委託契約所定之系爭自律公約
07 自亦無拘束被上訴人之效力。又摘星樓係以太平洋公司為起
08 造人，其建造執照核准日期為81年1月23日，為管理條例施
09 行前已取得建造執照之公寓大廈，無管理條例第28條第3項
10 之適用，不得逕由起造人即太平洋公司為管理負責人；又系
11 爭切結書已載明買受人「同意不成立住戶管理委員會」，可
12 見太平洋公司自始即無使摘星樓成立管理委員會之意，與管
13 理條例第28條第3項立法理由記載該規定係為解決管理委員
14 會成立前或管理負責人推選前管理維護工作無人負責之情形
15 有別，亦無從類推適用該規定。從而，上訴人先位依系爭管
16 理委託契約第1條、系爭自律公約第15條，備位依管理條例
17 第21條規定或類推適用，請求如其上述聲明，均不應准許等
18 詞，為其判斷之基礎。

19 五、按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
20 1月23日修正（同年7月23日施行）前民法第820條第1項定有
21 明文。倘以契約訂定該條項之管理共有物協議，須各共有人
22 互相表示意思一致始能成立，且在該規定修正前，為管理協
23 議之變更，亦同。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直
24 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
25 達而獲致意思表示一致者，仍可成立或變更管理共有物協
26 議。又民法第820條修正後，共有物管理協議之變更，即應
27 依該條第1項規定為之；或依同條第2項、第3項規定聲請法
28 院以裁定變更。查太福公司向太平洋公司購買系爭房地時，
29 與之簽訂系爭管理委託契約、系爭切結書，就系爭建物及系
30 爭共同使用部分委託太平洋公司管理，000建號建物區分所
31 有權人亦與太平洋公司簽立管理委託契約，將各房屋與系爭

共同使用部分委託太平洋公司管理，為原審認定之事實。上訴人主張摘星樓之買受人均有簽立相同內容之管理委託契約、切結書，委託其管理共同使用部分，亦依此約定繳納管理費等語（第一審北司補字卷第11頁、第一審卷第267頁、原審卷第243至245頁），參以系爭管理委託契約及系爭切結書並載明立委託書人瞭解摘星樓係濱海休閒旅館渡假大樓性質，與一般之住宅大樓使用性質不同，為求管理統一維護摘星樓（D區）旅館之特性，故委託太平洋公司全權管理之意旨（第一審北司補字卷第65頁、第69頁）。果爾，能否謂摘星樓各共有人未因太平洋公司之媒介成立管理共有物之協議，已滋疑義。萬里公司自太福公司受讓系爭房地所有權，即自行繳納98年3月起至102年4月止之管理費，對其與太平洋公司間存有系爭管理委託契約，並無爭執，則其能否單獨終止系爭管理委託契約？非無進一步研求之餘地，原審未遑細究萬里公司於民法第820條第1項修正前後，有無依上開方式為原協議之變更或終止，逕謂其得任意單獨終止系爭管理委託契約，謙億公司及永威公司無從繼受該契約，而為上訴人先位之訴敗訴之判決，未免速斷。次按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。上訴人於事實審主張系爭自律公約係經摘星樓全體買受人授權而制定，全體買受人及其繼受人均應受拘束等語（原審卷第77至79頁、第271至275頁），攸關上訴人得否據以請求給付管理費之判斷，核屬重要之攻擊方法，原審未說明何以不足採取之理由，遽為先位之訴上訴人不利之論斷，亦有理由不備之違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末按，先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。先

01 位之訴既因上訴人之上訴有理由而未確定，則備位之訴之訴
02 訟繫屬應認為亦未消滅，爰將該部分併予發回，附此敘明。
03 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1
04 項、第478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 5 日

06 最高法院民事第八庭

07 審判長法官 盧 彥 如

08 法官 吳 麗 惠

09 法官 周 舒 雁

10 法官 黃 明 發

11 法官 翁 金 緞

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 賴 立 旻

14 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日