臺灣臺北地方法院民事小額判決

107年度北小字第4226號

原　　告　太平洋建設股份有限公司
法定代理人　柳逸義
訴訟代理人　蘇錦明
被　　告　廖凱修
訴訟代理人　周俊智律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108 年1 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人鄭幼娟於民國（下同）83年10月17日與伊簽訂太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購入新北市○○區○○路○○號太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）D11 室02樓房地（下稱系爭不動產），簽署「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館委託管理切結書」（下稱系爭切結書）、「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭委託書），委託伊為系爭不動產管理人。嗣鄭幼娟於101 年7 月27日移轉系爭不動產所有權予訴外人曹月雲，曹月雲復於106 年5 月21日移轉系所有權予被告，應繼受前手每月應繳管理費義務，惟被告自106 年5 月21日至107 年3 月31日積欠管理費新臺幣（下同）16,226元，依兩造間委任契約及公寓大廈管理條例第21條規定請求被告給付等語，並聲明：被告應給付原告16,226元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院卷第57、62頁）。

二、被告則以：系爭切結書及系爭委託書係債權契約，本不得拘束非簽約之第三人，因原告管理有帳務不清等弊端，伊早以存證信函終止委任管理權限，兩造間並無委託管理關係存在。原告並非本公寓大廈之管理負責人，未見其依條例規定召

開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，原告請求伊給付管理費並無理由等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠原告與鄭幼娟於83年10月17日簽訂系爭買賣契約，買受系爭不動產並簽署系爭切結書、系爭委託書，鄭幼娟於101年7月27日移轉所有權予曹月雲，曹月雲復於106年5月21日移轉所有權予被告等情，有太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書、太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書、委託管理切結書、不動產買賣契約書等在卷可按（見本院卷第65至78、110頁）。

㈡原告於86年6月12日委託太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）辦理大樓管理事宜，有管理委託書、太平洋翡翠灣摘星樓住戶服務手冊、太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約、太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法等在卷可按（見本院卷第79至109頁）。

四、本院得心證理由：

㈠稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，為民法第528條所明定。委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。查原告主張被告繼受伊與鄭幼娟間就系爭不動產成立委任管理關係，固提出系爭切結書及系爭委託書（見不爭執事項㈠）；惟查：系爭切結書第二點：「立切結書人於移轉或讓與本大樓之持分產權予第三人或以次之任何人或其繼受人時，應負責告知其遵守本切結內容，並由產權新持分共有權另行簽訂委託管理切結書及向管理顧問公司辦理戶名義變更登記，繳清所有積欠之費用。」等語（見本院卷第78頁），可知新買受人仍另行簽立切結書，始受該切結內容拘束，非當然繼受。至原告主張被告按月繳納水電費，依民法第161條第1項規定，客觀上可推斷被告有承諾繼受前手與原告

間契約關係拘束之意（見本院卷第60至61頁），提出翡翠灣摘星樓大樓管理費繳納及水電費代繳通知單，載有繳清水電費437 元，應繳管理費16,226元等語（見本院卷第111 頁）；惟被告以原告未善盡受託人責任為由，表明無繳納管理費義務，有107 年6 月6 日萬里郵局130 號郵局存證信函及函文在卷可按（見本院卷第201 至206 頁），足見兩造間並無委任關係的信賴基礎，被告主觀上無承諾意思，僅依客觀上代繳水電費認為有承諾之事實，即可成立契約，使其負擔契約上之義務，與私法自治原則有違，且不足保護當事人之利益，原告主張被告應繼受前手委任關係拘束，顯屬無據，原告未就與被告間有委任關係舉證以實其說，自難憑採。

㈡按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，並對公寓大廈之重建、修繕、改良、利用等「物的管理」，及區分所有權人（包括住戶）間互動關係、群居生活等「人的管理」，透過區分所有權人參與集會之決議，藉由民主及自治管理機制，以管理自身居住環境，決定自己生活方式，俾能提昇居住品質，乃就公寓大廈自治管理重要支柱之區分所有權人會議之召集人，斟酌公寓大廈區分所有權人團體，性質上為人的組織體，非屬營利團體，特於該條例第28條、第25條第3 項、同條例施行細則第7 條，明定除建築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區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理負責人外，應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效（最高法院107 年度臺上字第1955號民事判決要旨參照）。查原告為系爭不動產起造人，有太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書在卷可按（見不爭執事項㈠），未依前述規定召開會議，據被告陳

明於卷（見本院卷第122 頁），又原告為屬營利團體，不符合公寓大廈區分所有權人團體，為人的組織體特性，其委託太福公司辦理大樓管理事宜（見不爭執事項㈡），自不屬公寓大廈管理條例第3 條第9 款規定，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，其以公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付16,226元，自非可採。

五、綜上所述，原告依系爭委任契約及公寓大廈管理條例第21條法律關係，請求被告給付16,226元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決之結果均不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　4　　日

臺北簡易庭　　法　官　　鄧德倩

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○ 段○○○ 巷○ 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　曾寶生