臺灣基隆地方法院民事判決

108年度小上字第1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　張學凱
被　上訴人　林文雲

上列當事人間請求給付公寓大廈管理費事件，上訴人對於中華民國107年10月23日本院基隆簡易庭107年度基小字第 290號第一審小額民事判決提起上訴，本院第二審合議庭判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按對於小額程序之第一審裁判上訴，得上訴或抗告於管轄之地方法院，然非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第1項、第 2項定有明文。而上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：㈠原判決所違背之法令及其具體內容；㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。民事訴訟法第436條之25亦有明定。又參照同法第468條規定，所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當者而言；且此亦為小額事件之上訴程序所準用（同法第 436條之32第 2項規定參照）。本件上訴人提起上訴，主張購買太平洋翡翠灣摘星樓（下稱系爭大樓） D區之買受人，均與上訴人簽訂「太平洋翡翠灣摘星樓（ D區）旅館住戶管理委託書」（下稱管理委託書）「太平洋翡翠灣摘星樓（ D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱管理切結書），作為買受人共同委託上訴人管理系爭大樓之依據，因此各別買受人買受建物應有部分之同時透過上訴人為媒介，使全體買受人就建物內劃定使用、收益之特定位置及共同委託上訴人管理建物等達成意思表示合致，成立單一之「分管契約」依民法第263條準用第258條第 2項規定，終止分管契約有關管理方法之

約定應得全體買受人同意，原審認定被上訴人得片面終止管理委託契約，實有違誤等語。經核其上訴理由，堪認上訴人形式上對於原審小額判決違背法令之情事，已有具體之指摘，上訴人提起本件上訴，應認為已具備合法要件，先予敘明。

二、次按小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明文。

貳、實體方面

一、上訴人於原審起訴主張：

㈠訴外人楊淑惠前於83年 9月13日與上訴人簽訂系爭大樓房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），購買坐落新北市○○區○里段○○○號土地及其上同段 687建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路○○號C03室9樓房屋（下稱系爭房屋），並簽署管理委託書、管理切結書，委由上訴人管理其承購之分管及共同使用部分（含管理費用之收取）。嗣上訴人於86年 6月12日起委託訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）統籌辦理系爭大樓管理事宜，太福公司乃於86年10月 1日制定公告「太平洋翡翠灣摘星樓休閒渡假大樓住戶自律公約」（下稱自律公約）及「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱管理辦法），原訂管理費收取標準為按月以每坪新臺幣（下同）105元計算，被上訴人係於88年5月7日向楊淑惠買受系爭房屋，均按時繳交管理費而無異議，足認被上訴人同意繼受其前手楊淑惠與上訴人間就系爭房屋買賣契約、管理委託書、管理切結書、自律公約及管理辦法之法律關係，應受該契約內容之拘束。嗣經系爭大樓住戶代表會議決議調降管理費，並於90年 4月12日公告管理費自90年4月1日起調降為每坪97元，被上訴人每月應繳納 1,293元，卻積欠自106年1月1日起至106年6月30日止之管理費共計7,758元（計算式：1,293元x 6月＝ 7,758元），為此依管理委託書、管理切結書、自律公約第15條及管理辦法第 4條約

定，請求被上訴人給付管理費等語。並聲明：1.被上訴人應給付上訴人 7,758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。2.願供擔保聲請宣告假執行。

㈡又「公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。……若欲終止分管契約，則須由原同意分管之當事人或其繼受人全體為之始可。」（最高法院96年度台上字第2025號民事判決參照），及「規約係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之使用、管理等事項，故區分所有人及其繼受人就規約所形成之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文。」〈見謝在全著民法物權論（上冊）〉。從而，被上訴人買受系爭房屋後即就系爭大樓成立「共有」之法律關係，並於各別買受人買受系爭大樓應有部分之同時透過上訴人為媒介，使全體買受人就系爭大樓內劃定使用、收益之特定位置（由被上訴人分管系爭房屋），及共同委託上訴人管理系爭大樓等達成意思表示合致，而可認為成立單一之「分管契約」。依民法第799條之1之立法理由「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，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定……」及團體法之法理，全體買受人均應受管理委託書、管理切結書、自律公約、管理辦法及水（電）費收繳服務辦法所拘束，而有民法第263條準用第258條第 2項規定之適用，終止分管契約有關管理

方法之約定應得全體買受人同意，被上訴人不得僅以一己之私任意終止委任關係。

二、原審審理結果，以兩造間就系爭大樓管理服務之委任契約已於106年3月30日合法終止，判決被上訴人應給付上訴人自106年1月1日起至同年3月30日之管理費3,837元，及自106年11月18日起清償日止，按週年利率5%計算之利息，而駁回上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴意旨除與原審相同予以引用外，並補充略以：縱認被上訴人得終止與上訴人間之委任契約，然系爭大樓因其特殊性質並未成立管理委員會，上訴人是系爭大樓的起造人，依公寓大廈管理條例第28條第 3項規定，即為系爭大樓之管理負責人，為維護全體住戶權益暨確保管理事務之正常運作，應依公寓大廈管理條例第21條訴請法院命被上訴人給付應繳之金額及遲延利息，並聲明：原判決廢棄。

三、本件未經言詞辯論程序，故無被上訴人之聲明或陳述。

四、本院判斷：

㈠按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第 549條第 1項定有明文。終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，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。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用（最高法院95年度台上字第1175號判決意旨參照）。觀諸卷附管理委託書、管理切結書乃系爭買賣契約書之附件，由被上訴人之前手楊淑惠與上訴人所訂立，管理委託書第 1條約定：「…受託人（乙方即上訴人）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（即楊淑惠）絕無異議」管理切結書第 1條約定：「…全權委託太平洋建設股份有限公司（即上訴人）所指定之管理顧問公司進行管理服務事宜，絕無異議」（見原審卷宗第125頁、第131頁），足認被上訴人之前手簽訂管理切結書及管

理委託書係與上訴人間成立委任契約關係，並授權上訴人得指定管理顧問公司辦理管理服務事宜。上訴人雖主張因被上訴人持續繳納管理費，已因意思實現而繼受其前手楊淑惠與上訴人間因系爭買賣契約書、管理委託書、切結書、自律公約等法律關係，而應受其內容之拘束，且管理委託書第 2條約定「本項委託…非經雙方書面同意不得終止…」惟此項約定無異使委任契約之終止完全繫於對方之同意，對方若不書面同意，則永無終止委任契約之可能，實已違反民法第 549條第 1項規定及委任契約基於信賴之原則，參照首開說明，仍不能排除民法第549條第1項之適用，被上訴人得隨時終止委任契約。查被上訴人已於106年3月29日以存證信函向上訴人為終止委任關係之意思表示，經上訴人於106年3月30日收受，有被上訴人所提基隆愛三路郵局第83號存證信函暨回執聯可憑，且為上訴人所不爭執，被上訴人主張兩造間委任關係已不存在，堪以認定。

㈡次按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束，最高法院91年度台上字第2477號判決意旨參照。依系爭買賣契約書第 1條第㈡項約定「…本戶房屋所有權為持分產權，持分總面積折算合計約 13.31坪…甲方分管而單獨使用之範圍，詳附圖所示（具有共有物分管契約之性質）…」（見原審卷宗第 107頁）等語，則系爭大樓買受人係購得系爭大樓應有部分，而以房地預定買賣契約書約定分管範圍即各買受人使用部分，就此而言，上訴人主

張有分管契約等情，固非無據，惟關於共用部分委託上訴人管理之約定，與共有人彼此間就共有物分管方法之約定並非相同，就共用部分委託上訴人管理之約定，性質為單純之債權契約，僅存在於上訴人與各共有人間，難認成立分管之契約或以共同行為成立管理規約，被上訴人終止其與上訴人間就系爭大樓管理服務之委任契約，自無需經全體共有人同意，亦無需由全體共有人向上訴人為之，上訴人主張依民法第263準用第258條第 2項規定，終止權之行使，應由住戶全體共同為之，被上訴人不得單方終止委任契約云云，自不可取。

㈢另按公寓大廈管理條例第28條第1項、第3項固規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3個月內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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備」「起造人於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前，為公寓大廈之管理負責人。」惟同條例第55條第1項、第3項規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第 4項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備」「對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」本件系爭大樓係在公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，此由使用執照上記載建照核准日81年 1月23日即明，揆諸前開說明，自無公寓大廈管理條例第28條以起造人為管理負責人規定之適用，上訴人主張其得以管理負責人身分向被上訴人收取管理費，亦乏依據。

㈣綜上，兩造間就系爭大樓管理服務之委任契約已於106年3月

30日終止，上訴人自106年3月30日以後即不得再依委任契約關係請求被上訴人給付管理費，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無違背法令之情事。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，爰依民事訴訟法第436條之29第2款規定不經言詞辯論，逕以判決駁回本件上訴。

五、本件第二審訴訟費用，應依民事訴訟法第436條之32第1項準用第436條之19第1項規定，確定其數額為 1,500元，並應由上訴人負擔。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 436條之32第1項、第2項、第449條第1項、第436條之29第2款、第 436條之19第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　11　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　華奕超

法　官　陳湘琳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　11　　日

書記官 林惠如