臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第380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　蘇錦明
被　上訴人　劉玉雲

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國107 年5 月17日本院臺北簡易庭107 年度北簡字第1880號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108 年3 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1 項定有明文，而依民事訴訟法第436 條之1 第3 項規定，於簡易事件之上訴程序準用之。本件上訴人於原審基於兩造約定之委任關係，依太平洋翡翠灣摘星樓（下稱系爭大樓）（D 區）預定買賣契約（下稱系爭契約）、系爭大樓住戶自律公約（下稱系爭自律公約）第15條、系爭大樓經費收支管理辦法（下稱系爭管理辦法）第4 條，請求被上訴人給付積欠之管理費及水電費；嗣上訴人上訴後，主張其為公寓大廈管理條例所定之系爭大樓管理負責人，追加依同條例第21條為請求權基礎，經核其前後請求之基礎事實同一，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴及上訴意旨略以：

被上訴人於民國83年9 月間向上訴人購買由上訴人起造之門牌號碼新北市○○區○○路○○號太平洋翡翠灣摘星樓（D 區）房地1 戶（下稱系爭不動產）並簽訂系爭契約及附件之「

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）、「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭切結書）；被上訴人委託上訴人為管理人負責管理被上訴人承購之分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取）。上訴人於86年6月12日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，太福公司於86年10月1日制訂公告「摘星樓住戶服務手冊」、系爭自律公約、系爭管理辦法，依系爭自律公約第15條、系爭管理辦法第4條規定，被上訴人應遵期向上訴人繳納管理費及分攤之水電費，然被上訴人自93年7月1日起至106年9月30日止共積欠管理費新臺幣（下同）202,407元未繳納；又因被上訴人在內之全體住戶係共有系爭大樓，透過上訴人為媒介使全體住戶在系爭大樓內劃定使用、收益特定位置，應可認全體住戶與上訴人成立單一之分管契約，是被上訴人如欲終止分管契約有關「管理方法」之約定，應由全體住戶共同為之，然被上訴人僅以少數住戶為終止之意思表示，自不生終止效力；且上訴人為系爭大樓之起造人，依公寓大廈管理條例第21條之規定，為系爭大樓之管理負責人，本於管理負責人之權責，對於欠繳管理費之住戶自得訴請法院命其給付應繳之金額及利息等語，並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人202,407元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人答辯略以：

被上訴人已於91年8月15日終止兩造間委任契約；上訴人自訂高額管理費，又違法挪用，致管理費帳目不清；且公寓大廈管理條例係83年9月施行，上訴人以公寓大廈管理條例第21條規定提告，在他案已遭法院駁回，浪費社會資源等語。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人202,407元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本審卷第189頁）

㈠被上訴人於83年9月向上訴人購買系爭不動產，並簽訂系爭契約。

㈡被上訴人於91年8月15日以終止委任契約聲明書向上訴人為終止系爭契約之附件即系爭委託書、切結書之意思表示，並於91年8月16日送達由上訴人收受。

㈢上訴人為系爭大樓之起造人，系爭大樓之建造執照核准日期為81年1月23日，且迄今仍未成立管理委員會。

㈣被上訴人自93年7月1日起即未按月繳納系爭大樓管理費用。

五、得心證之理由：

本件上訴人主張被上訴人依系爭自律公約第15條、系爭管理辦法第4條之委任契約關係及公寓大廈管理條例第21條規定，應給付上訴人自93年7月1日起至106年9月30日止積欠管理費202,407元等語，被上訴人否認之，並以前詞置辯。是本件爭點有二，即㈠上訴人依委任關係請求被上訴人給付202,407元，是否有理由？㈡上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定請求被上訴人給付202,407元，是否有理由？茲論述如下：

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。次按當事人依法律之規定終止契約者，依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，並以終止之意思表示到達他方當事人時起，發生契約嗣後消滅之效力（最高法院99年度台上字第1513號判決意旨參照）。上訴人雖主張被上訴人依系爭自律公約第15條、系爭管理辦法第4條約定，應給付積欠管理費202,407元云云，惟被上訴人前已於91年8月15日以終止委任契約聲明書向上訴人為終止系爭契約之附件即系爭委託書、切結書之意思表示，並於91年8月16日送達由上訴人收受，且為上訴人所不爭執，則揆諸前開法條及最高法院判決意旨，應

認兩造間委任關係自91年8月16日起即經被上訴人終止而消滅，則上訴人主張被上訴人依前開約定應給付93年7月1日起至106年9月30日止積欠之管理費，即屬無據。至上訴人雖主張應由系爭大樓之全體所有權人向上訴人為終止委任契約，否則不生效力云云。惟查，系爭委託書簽立之當事人僅限於本案之兩造，此觀系爭委託書當事人欄位即明（見原審卷第17頁），顯非上訴人所主張契約當事人一方有數人之情形，則基於債之關係相對性效力，被上訴人自可單獨終止系爭契約之附件，上訴人主張應由系爭大樓全體住戶為終止之意思表示，難認有理由。

㈡按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息；又所謂管理負責人，係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者而言，公寓大廈管理條例第21條、第3條第10款分別定有明文。惟依同條例第55條第1項之規定，於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。是84年6月28日公寓大廈管理條例公布前已取得建造執照之公寓大廈，並無同條例第28條第3項所定「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」之適用。上訴人雖為系爭大樓之起造人，然系爭大樓之建造執照核准日期為81年1月23日，且迄今仍未成立管理委員會乙節，為兩造所不爭執，足見系爭大樓乃公寓大廈管理條例公布前已取得建造執照之公寓大廈，依前說明，上訴人並非系爭大樓之法定管理負責人，其復未舉證證明系爭大樓區分所有權人有依同條例第25條第4項規定互推召集人，並召開第一次區分

所有權人會議，推選其為管理負責人之情事，則上訴人逕依同條例第21條之規定，請求被上訴人給付管理費，自屬無據。

六、綜上所述，上訴人依據系爭自律公約第15條、系爭管理辦法第4 條之委任關係及公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被上訴人給付202,407 元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，均無理由。原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，核無不合，上訴人上訴論旨指摘原判決不當，並為訴之追加，求予廢棄改判，均無理由，應予駁回上訴及追加之訴。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不再一一論述。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　25　　日

民事第三庭　審判長　法　官　林春鈴

法　官　唐　玥

法　官　陳威帆

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　黃瑋婷