臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第775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　彭正元律師
　　郭俊廷律師
　　陳姵妤律師
被　　告　萬里產業股份有限公司
法定代理人　廖惠瑛
訴訟代理人　簡維能律師
　　謎亦蕙律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾柒萬捌仟柒佰參拾肆元，及自民國一百零七年七月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰肆拾玖萬貳仟玖佰壹拾壹元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆佰肆拾柒萬捌仟柒佰參拾肆元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第25條定有明文。本件被告之主事務所或主營業所均非於本院轄區內，然原告向本院提起本件訴訟後，被告均不抗辯本院無管轄權，而為本案之言詞辯論，是本院就本件訴訟亦有管轄權，合先敘明

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第

2款亦有明文。本件原告起訴主張被告應依太平洋翡翠灣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條及太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館住戶管理委託書（下稱系爭管理委託書）第1 條約定給付管理費，嗣於民國107年9 月5 日具狀以同一基礎事實，追加適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定請求被告為上開給付，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠ 訴外人太福育樂股份有限公司（下稱太福公司）前與原告簽訂太平洋翡翠灣摘星樓（D區）房地預定買賣契約書（下稱買賣契約），向原告購買新北市○○區○里段○○○號土地及坐落於其上同段686建號建物（下合稱系爭房地；若專指686建號建物則稱系爭建物），並就系爭房地之公共管理事項簽訂系爭管理委託書，由全體住戶共同委託原告管理摘星樓，作為買賣契約之附件，原告據此訂立系爭自律公約及「太平洋翡翠灣摘星樓經費收支管理辦法」（下稱系爭管理辦法），且依系爭自律公約第15條及系爭管理辦法第4條之約定，系爭建物之住戶每月需繳交每坪105元之管理費用，其後調降為每坪97元。系爭自律公約實屬民法第799條之1第1項但書所稱之規約，摘星樓全體所有權人（含繼受人）均受其拘束，故太福公司每月須給付管理費新臺幣（下同）45萬2,250元予原告。

㈡ 嗣被告於97年2 月27與太福公司簽訂「營業讓與契約書」，約定自98年3 月1 日起被告自太福公司受讓系爭房地，被告於繼受系爭房地後，曾以函文通知原告自98年3 月1 日起之管理費由其繳納，此為被告對於繼受原告及太福公司間管理委託契約（下稱系爭管理委託契約）之要約，而原告繼續提供管理服務則為承諾之事實，並產生承諾之效果意思，且被告自98年3 月起至102 年4 月止均按月繳足管理費用，未曾就管理費之計算提出異議。詎料，被告自102 年5 月起拒絕

繳納管理費，原告前依法訴請被告給付自102 年5 月起至同年9 月止所積欠之管理費計226 萬1,250 元，經本院103 年度訴字第2463號判決、臺灣高等法院104 年度重上字第894 號判決及最高法院107 年度台上字第812 號判決，命被告應如數給付並加計利息，惟被告仍無視上開判決結果，繼續積欠管理費未繳，自102 年10月1 日至105 年3 月6 日，已累計積欠高達1,320 萬2,782 元，爰先位依系爭自律公約第15條第1 款，備位依系爭管理委託書第1 條，再備位適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條請求被告給付管理費等語。並聲明：1.被告應給付原告13,202,782元，及自起訴狀繕本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，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依系爭管理委託書後附之「太平洋翡翠灣摘星樓（D區）旅館委託管理切結書」（下稱系爭管理切結書）第2條約定：「立切結書人於移轉或讓與本大樓之持分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，並由產權新所有權人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。」是兩造間之委託管理契約須以另行簽訂之方式完成始為成立，惟被告自繼受太福公司系爭房地後，原告從未依系爭管理切結書與被告另行簽訂何委託管理契約，依民法第166條第1項規定，推定兩造並無何委託管理契約存在。且原告未證明其對被告曾有合法有效之要約存在，故兩造間自無因意思實現而存在何繼受之委託管理契約，況系爭管理委託契約絕非屬承諾無需通知者，自無民法第161條第1項規定之適用。再者，系爭函文僅蓋有被告公司統一發票專用章而無正式大小章，對被告不生效力，且該函文內容僅提及公司變更關係，全無委託管理事項之約定，自非被告對於委託管理契約之要約。另被告亦曾反訴請求原告返還溢收之管理費，並非如原告主張被告對於管理費之計算方式不爭執。

㈡ 被告與太福公司簽訂「營業讓與契約書」後，即自行出資招募團隊，而以「翡翠灣福華渡假飯店」名義從事管理、經營旅館業。系爭建物位於摘星樓14至18樓，摘星樓共有11部電梯，其中4部為被告經營旅館專用，其電費、保養費皆係由被告負擔，另2部電梯則係為消防專用，被告及摘星樓其他住戶均得使用，故由被告給付電費、原告給付保養費，至其餘5部電梯，被告均不會使用，故非由被告支付相關電費及保養費；收發信件部分，郵務人員會將被告及其他住戶之信件分開，並將屬被告之信件直接送至被告櫃檯，是被告之信件係由被告自行收發；水塔之清潔、抽水馬達之維護亦係由被告為之，且被告之垃圾清運、廚餘清潔、夜間巡邏、化糞池污水抽運、截油槽清潔費用、摘星樓14至18樓公共區域之清潔、消毒、電費，無一不是由被告自行管理為之。尤有甚者，摘星樓其他住戶所繳每坪97元管理費皆包含第四台寬頻費用，然被告卻需自行支付。至於停車場管理及植栽，雖非由被告管理，然縱為原告管理，原告亦應按其實際所管理之坪數計算管理費。故縱認被告已繼受系爭管理委託契約，原告亦未依約提供管理服務，被告自毋庸給付管理費用；即使原告有為管理，亦僅能依實際管理範圍即共有部分669坪收取管理費用。

㈢ 縱認被告已繼受系爭管理委託契約，惟被告自102年5月1日已停付管理費，應可認為被告自斯時起有終止委任原告之情形。如認前開停付管理費之行為非屬終止契約之意思表示，則被告於臺灣臺北地方法院103年度訴字第2463號訴訟中，已於103年7月16日所提民事答辯（二）暨反訴準備（一）狀表示「且同法第549條第1項規定：『當事人之任何一方得隨時終止委任契約』，故被告萬里產業公司亦得隨時終止雙方之系爭委任契約」，含有終止系爭管理委託契約意義之意思，於該狀繕本送達原告時，即生終止之效力。退萬步言，如認前開103 年7 月16日之書狀送達未生終止效力，則被告亦另於104 年10月3 日以臺北大安郵局存證號碼000511號函，向

原告表明「本公司已清楚表示，終止與太平洋股份有限公司管理委任之關係」，並於104 年10月5 日送達原告。是以，縱認被告已繼受系爭管理委託契約，則被告與原告間之委任關係至遲於前揭存證信函送達時，即生終止之效力等語，茲為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第344至345頁）：

㈠ 原告與太福公司於85年6月27日簽訂買賣契約、系爭管理委託書、系爭管理切結書，原告依系爭自律公約、管理辦法及90年4月12日公告收取每月每坪97元之管理費，太福公司每月繳交45萬2,250元予原告。

㈡ 太福公司與被告於97年2月27日簽立營業讓與契約書，將翡翠灣摘星樓之營業讓與被告，太福公司於98年3月11日將系爭房地之所有權移轉登記予被告。

㈢ 被告自98年3月份至102年4月份止，均按月繳交管理費45萬2,250元予原告。

㈣ 被告自102年5月1日至102年9月30日未按月繳納管理費45萬2,250元，業據原告起訴請求被告給付226萬1,250元，經本院103年度訴字第2463號、臺灣高等法院104年度重上字第894號、最高法院107年度台上字第812號判決原告勝訴確定。

㈤ 被告自102 年10月1 日起至105 年3 月6 日止，未按月繳交45萬2,250 元之管理費。

㈥ 被告於104年10月3日寄送臺北大安郵局存證號碼000511號函，並於104年10月5日送達原告。

㈦ 被告於前案103年度訴字第2463號案件審理中，曾於103年7月16日提出民事答辯（二）狀及反訴準備（一）狀予本院，原告於103年7月28日收受繕本。

㈧ 原告於107 年1 月2 日有收受被告、謙億投資股份有限公司、永威投資股份有限公司共同寄送之終止管理委託函件。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告應給付自102年10月1日至105年3月6日積欠之管理費，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：㈠、原告主張被告應繳納每月45萬2,250之管理費用，是否有據？㈡、如認被告繼受系爭管理委託契約，則被告是否已向原告合法終止管理委託契約？若有，合法終止之時點為何？茲分述如下：

㈠ 原告主張被告應繳納每月45萬2,250之管理費用，有無理由？

1.按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限，98年1月23日增訂之民法第799條之1定有明文。查原告係於90年4月12日依據系爭自律公約公告管理費用之收費標準，自90年4月1日起收取每月每坪97元之管理費用，有系爭自律公約、翡翠灣摘星樓住戶管理費用調整事宜在卷可參（見本院卷一第83至88、91頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。原告雖主張系爭自律公約應屬民法第799條之1第1項但書所稱之「規約」，被告為繼受人，自應受其拘束云云；然參諸民法第799 條之1 立法意旨，係因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。系爭自律公約係原告自行訂定，既非區分所有人間團體運作所生，自難認屬民法第799 條之1 第1 項但書之規約，自不具有規約之效力；原告雖以系爭公約係全體住戶透過個別簽署管理委託書授權原告制訂自律公約之共同行為，本諸團體法法理已賦予規約之地位，惟管理委託書既屬原告與全體住戶「個別」簽訂，自難認與團體運作行為相當，況原告與住戶簽訂管理委託書時，尚無民法第799 條之1 規定，自難遽以團體法理溯及適

用，是原告主張系爭自律公約係規約，全體摘星樓所有權人及繼受人應受拘束，自屬無據，尚難憑取。

2.被告已繼受原告與太福公司之系爭管理委託契約：

⑴按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；又依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第153條第1項、第161條第1項定有明文。此即學說所稱之意思實現，其以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。

⑵查被告於繼受系爭房地後，曾以函文通知原告：「茲因公司變更關係，原『太福育樂股份有限公司』須支付之14-18樓之管理費，請從98年3月1日起，更改為『萬里產業股份有限公司』…」等語，並附上被告之公司抬頭及統一編號等相關資料（見本院卷一第99頁），可知被告明白表示願意按月繳納管理費，實屬被告對於繼受系爭管理委託契約之要約，而原告未加以反對，仍為其繼續提供管理服務，應為承諾之事實，並產生承諾之效果意思；且被告自98年3月起至102年4月，均按月給付管理費45萬2,250元予原告（見不爭執事項㈢），足徵被告已同意且有繼受系爭管理委託契約之事實，故被告依系爭管理委託契約之約定，每月應繳納45萬2,250元之管理費用予原告。被告雖辯稱前開函文未蓋用被告公司大小章，且為無代表權之財務部林小姐製作，對其不生效力云云。然查，該函文附有公司抬頭及統一編號資訊，亦蓋有被告公司之統一發票專用章，顯係用以通知原告嗣後其繳納管理費，請原告開立統一發票之相關事項，殊難想像係財務部林小姐未經被告同意自行製作，尚難認對被告不生效力。

⑶至被告另抗辯：依系爭管理委託書後附之系爭管理切結書第2條約定，兩造間之委託管理契約須以另行簽訂之方式完成始為成立，且系爭管理委託契約絕非屬承諾無須通知者，自無民法第161條第1項規定之適用云云。惟查系爭管理切結書書立之目的僅為課予立切結書人即太福公司，於移轉或讓與

系爭房地時，應告知並促使系爭房地之受讓人依系爭委託管理契約按月繳納管理費之義務，非屬契約成立之要件，自無民法第166條規定之適用；另查系爭管理委託契約之內容本即為兩造所知悉，故他造之行為是否屬承諾之事實應為兩造易於判斷者，此時，因是否為承諾易於認定，依本事件之性質，可認系爭管理委託契約屬承諾無須通知者。職是，被告此部分所辯，實非有據。

3.原告有管理之事實：

⑴被告辯稱：縱其繼受系爭管理委託契約，惟原告皆未依約提供管理服務，其無須給付管理費云云。惟查，證人徐福龍即原告公司之業務經理證稱：被告專用之電梯、客房我們不會去管理，被告也不會讓我們進去，其他不可切割的區域（如大樓梯廳、水電管路維修、景觀、停車場）之公共清潔及水電繳納由太平洋公司負責（見本院卷一第445頁）；另據原告提出之翡翠灣摘星樓住戶服務中心101年3月29日摘字第000000號、101年12月16日摘字101031號簽呈，其上分別記載「由於連日下雨不止，造成18樓風口滲水，形成走道地毯積水，福華飯店工程部要求處理」、「福華飯店工程部回報，D棟泵浦間滲水...」等語（見本院卷二第67、75頁），二者互核大致相符，堪認原告就被告所有之14至18樓亦有管理之事實，被告所辯，要無可採。

⑵至於以專有部分之坪數計算管理費為一般公寓大廈管理費收取之常態，被告既已繼受系爭管理委託契約，此收費方法亦為被告繼受時所明知，並自98年3 月至102 年4 月皆按該標準繳納，被告抗辯原告僅得就實際管理範圍請求管理費，實已混淆管理費收取標準及實際管理範圍。被告如對管理費之收取標準有所疑慮，應另循合法途徑變更，惟不影響原告已取得之管理費債權，被告此部分所辯，亦無可採。

4.綜上，被告已繼受系爭管理委託契約，是原告依系爭管理委託書第1條請求被告按月繳納管理費用45萬2,250元，實屬有據。至原告再備位以適用或類推適用公寓大廈管理條例第21

條規定請求給付管理費，則無審酌必要，併此敘明。

㈡ 如認被告繼受系爭管理委託契約，則被告是否已向原告合法終止管理委託契約？若有，合法終止之時點為何？

1.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。又按當事人之一方，向當事人表示解除契約之意思，不以使用法律上之用語為限，如使用其他依社會交易觀念認為含有解除契約意義之文字者，亦無不可（最高法院74年度台上字第2414號判決意旨參照）。

2.被告抗辯其自102年5月1日起停止繳納管理費予原告，並已於本院103年度訴字第2463號訴訟中，以103年7月16日所提民事答辯（二）暨反訴準備（一）狀表示終止系爭管理委託契約之意思，故至遲於該書狀送達原告時發生終止之效力等語。惟終止契約應以意思表示為之，單純拒繳管理費非可認為係終止系爭管理委託契約之意思表示，故被告自102 年5月1 日停止繳納管理費並無合法終止系爭管理委託契約之效力。被告嗣後以103 年7 月16日所提民事答辯（二）暨反訴準備（一）狀表示「同法第549 條第1 項規定：『當事人之任何一方得隨時終止委任契約』，故被告萬里產業公司亦得隨時終止雙方之系爭委任契約．．．」，雖未直接表明係終止契約之意思表示，惟揆諸前開判決意旨，應可認被告前開用語含有終止系爭管理委託契約之意思，且兩造既已無信賴基礎，被告應取得合法終止之權利，是於該書狀送達原告時，即生終止之效力。查前開書狀係於103 年7 月28日送達原告（見不爭執事項㈦），是以，系爭委託管理契約已於斯時合法終止，並向後失其效力，原告僅得就契約終止前被告所積欠之管理費為請求，共計447 萬8,734 元（計算式：452,250x9+452, 250x28/31＝4,478,734 ，元以下四捨五入）。

㈢ 末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金

錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。查原告依據系爭管理委託契約之法律關係，請求被告給付管理費共計447萬8,734元，屬給付無確定期限，又係以支付金錢為標的，其民事起訴狀繕本於107年7月4日送達被告，此有本院送達證書可憑（見本院卷一第153頁），則原告請求被告給付自107年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，當屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭管理委託書第1條，請求被告給付447萬8,734元，及自起訴狀繕本送達翌日（107年7月5日）至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，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，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　4　　月　　30　　日

書記官　劉庭君