

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第1231號

原告 豐達公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 陳素珠

訴訟代理人 曾增享

謝禎人

祝國孝

被告 楊梅大鎮社區管理委員會

法定代理人 徐淑華

訴訟代理人 韓大明

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用原告負擔。

事實及理由

一、原告主張

兩造前訂立管理維護業務契約書，約定由原告為楊梅大鎮社區（下稱系爭社區）提供管理維護服務，每月管理服務費新臺幣（下同）25,200元（下稱系爭管理契約）。兩造另簽訂駐衛保全服務契約書，約定由訴外人豐達保全股份有限公司（下稱豐達保全公司）為系爭社區提供保全服務，每月保全服務費56,700元（下稱系爭保全契約，與系爭管理契約合稱系爭契約）。詎被告積欠原告管理服務費20,454元、保全服務費113,400元未給付，迭經原告催討，均未獲被告置理。爰依系爭契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告141,108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。

01 二、被告答辯

02 系爭契約係被告前任主任委員即訴外人游志偉與原告簽立，  
03 訴外人游志偉於簽立系爭契約時，已辭任被告主委，是系爭  
04 契約對被告應無效力。退步言之，原告指派之保全並未穿著  
05 制服、未待在系爭社區警衛室執行收發信件及巡邏工作，且  
06 經常未到場執行職務等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、原告復主張被告應給付原告141,108元及其利息，為被告所  
08 否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）就保全服務  
09 費之請求，原告是否具當事人適格？（二）訴外人游志偉於  
10 簽立系爭契約時，是否為被告之法定代理人？

11 （一）就保全服務費之請求，原告是否具當事人適格？

12 1.按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律  
13 關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。  
14 當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關  
15 係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律  
16 上之意義（最高法院85年度台上字第2788號判決意旨參  
17 照）

18 2.本件原告請求保全服務費113,400元等語。然查系爭保全  
19 契約之契約當事人為豐達保全公司而非原告（見本院卷第  
20 82至86頁）。復經本院當庭詢問原告：契約相對人為豐達  
21 保全股份有限公司，並非原告，本件此部分請求之依據為  
22 何？原告回稱：我們再追加原告等語（見本院卷第27頁反  
23 面第14、15行）。足見原告亦主張其並非系爭保全契約之  
24 當事人，且迄至本件言詞辯論終結之日止，訴外人豐達保  
25 全公司均未追加為原告。原告既非系爭保全契約之當事  
26 人，就該訴訟標的無實施權能，即不具當事人適格，是原  
27 告請求保全服務費113,400元，即無理由，應予駁回。

28 （二）訴外人游志偉於簽立系爭契約時，是否為被告之法定代理  
29 人？

30 1.查系爭管理契約於民國109年6月30日簽立，有系爭管理契  
31 約在卷可參（見本院卷第34頁）。再查系爭社區於109年6

01 月5日之緊急公告記載：「第十四屆管理委會，依法召開  
02 第一次例會(2020/06/05PM08:00)因住戶反映及質疑，第  
03 十四屆委員選舉過程有瑕疵，經全體委員決議，為維護社  
04 區和諧，暫時停止行使各項經費支出，並將委員會各用印  
05 回歸第十三屆管理委員會.....並敦請第十三屆管理委員  
06 會重新召開所有權人會議並重新選舉第十四屆新任委員」  
07 （見本院卷第59頁）其上並有訴外人游志偉及其餘管理委  
08 員之簽名。足認訴外人游志偉已於109年6月5日辭任被告  
09 之主委。

10 2.被告雖辯稱辭任應該經過主管機關核備等語。然原告忝為  
11 公寓大廈管理維護公司，應知主管機關僅係就管理委員會  
12 之選舉結果予以備查，核備與否並非管理委員會是否合法  
13 成立或解任之要件。況且公寓大廈管理條例亦未規定管理  
14 委員之辭任為要式行為，是原告主張訴外人游志偉未合法  
15 辭任，自無理由。

16 3.訴外人游志偉既已於109年6月5日辭任被告主委，其於109  
17 年6月30日簽立系爭管理契約時，已無合法代理被告之權  
18 限，其無權代理被告所簽訂之契約，對被告即屬效力未  
19 定。復經本院向原告闡明：如本院認定訴外人游志偉於簽  
20 立系爭契約時已非主委，有無其他主張欲提出等語。原告  
21 稱其沒有意見、如果訴外人游志偉不是主委，其沒有什麼  
22 好抗辯的等語。（見本院卷第28頁第2、6、7行）。足認  
23 原告並未主張被告有承認系爭管理契約之效力，又未主張  
24 其為善意第三人，則系爭管理契約對被告即不生效力。系  
25 爭管理契約既對被告不生效力，則原告依系爭管理契約請  
26 求被告給付管理服務費20,454元，自無理由。

27 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付原告141,108元及  
28 其利息，為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
30 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴

01 訟費用額如主文第2項所示。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日

03 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

04 上判決正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法  
06 院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日

09 書記官 巫嘉芸