

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壩簡字第808號

原告 家誠公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 陳珮仙

訴訟代理人 許台林

被告 大學世家公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳春香

訴訟代理人 呂佩芳

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年10月8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：緣伊於民國111年10月28日，與被告簽訂管理服務委託契約書，約定自111年11月1日起至113年10月31日止，為被告社區事務提供管理服務之勞務，每月費用為新臺幣（下同）3萬元。詎被告於合約期間，竟稱因被告管理委員改選，先前管理委員不具合法性，所簽訂之相關契約，彼不予承認等語，遂於未經伊同意下，逕行終止上開管理服務契約，並拒絕給付112年2月份之服務費用3萬元，及3月份交接期間仍提供18日服務之服務費用1萬7,419元，此已違反兩造間關於任何一造不得無故解約之約定，因此，依約被告應賠償伊2個月之違約金6萬元，並給付伊上開積欠之服務費用，此共計10萬7,419元，另請求遲延利息，爰依兩造間之管理服務委託契約書第3條第2項及第12條第3項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付伊10萬7,419元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：上開原告所指之管理服務契約，並未經我社區區
02 分所有權人會議所授權，係被告與訴外人即被告之員工徐玉
03 山所偽造，兩造間不存在管理服務契約關係。且我社區之管
04 理委員會自111年12月18日始重啟，並於112年1月14日完成
05 管理委員之選任，我社區之運作，當應按照區分所有權人會
06 議決議結果及規約進行，不須過問原告是否同意。因此，既
07 兩造間從未成立管理服務契約關係，又何來違約之說等語，
08 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
09 供擔保免於假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；公寓大廈
12 成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主
13 任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、
14 解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理
15 規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從
16 其規定；管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分
17 所有權人會議或規約之規定，任期1至2年，主任委員、管理
18 負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任
19 1次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或
20 規約未規定者，任期1年，主任委員、管理負責人、負責財
21 務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理
22 委員，連選得連任；管理委員、主任委員及管理負責人任期
23 屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第20條第2項拒絕移交
24 者，自任期屆滿日起，視同解任；公寓大廈之住戶非該專有
25 部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約
26 另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理
27 負責人；公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人
28 時，以同條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定
29 之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人
30 或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣
31 (市)主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立

01 管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止，同條例第
02 29條定有明文。又公寓大廈管理委員會為人之組織，區分所
03 有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議如係由無
04 召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立
05 之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成
06 立要件之會議，其所為之決議當然自始無決議之效力（最高
07 法院107年度台上字第1687號民事判決意旨參照）。準此，
08 無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思機
09 關，自不能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最高法
10 院108年度台上字第514號判決參照）。

11 (二)有關原告上開主張之全部事實，為被告以前詞置辯，予以否
12 認。而原告對本件事實之主張，毋寧係以大學世家社區合約
13 書、統一發票、大學世家管理委員會交接清冊等件為其憑據
14 （見本院卷第6頁至第17頁）。惟查，原告對於代理被告簽
15 約之人為證人徐玉山乙事，並未爭執（見本院卷第117頁背
16 面），而經徐玉山於本院114年8月27日言詞辯論時，證稱：
17 被告社區有30幾年，起初未成立管理委員會，於3、4年後才
18 成立，但無報備，而於該管理委員會成立之初，我為財務委
19 員，任職1、2屆就沒有做，也未擔任其他委員，直至104
20 年、105年間，當時被告社區的總務委員尋我擔任主委，當
21 時社區已有規約，對於管理委員會的委員任期及選任均照公
22 寓大廈管理條例之規定，但因為當時沒人要當主委，所以我
23 當時擔任管理委員兼主委，未曾按照規約程序選任，雖然被
24 告社區每年都有召開區分所有權人會議，但因人數不足，均
25 導致流會，只是住戶說我做得好好地，才讓我於110年間、1
26 11年間續任主委等語（見本院卷第182頁背面至第184頁），
27 由此可知，徐玉山擔任被告社區管理委員會委員、主任委
28 員，均未按公寓大廈管理條例之規定選任，亦非經由被告社
29 區之區分所有權人互推產生，更非主管機關所指定，自非被
30 告社區合法選任之管理委員會主任委員，堪認徐玉山並無代
31 理被告之權限。而無代理權人以代理人之名義所為之法律行

01 為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條亦有
02 明文。是徐玉山無權代理被告所為之任何私法上行為，未經
03 被告承認，對被告並不生任何私法上之效力。因此，本件原
04 告固主張兩造間成立管理服務委託契約等語，然此為被告所
05 否認在案，則該契約之一切內容，應對被告不生效力，原告
06 對被告所為之本件請求，亦屬無據。

07 四、綜上所述，原告依兩造間之管理服務委託契約書第3條第2項
08 及第12條第3項之約定，請求如上開原告主張欄之聲明所
09 示，為無理由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
11 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

14 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

21 書記官 陳家安