

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度簡上字第106號

上訴人 賴旭星

訴訟代理人 黃國益律師

楊英杰律師

蕭龍吉

張桂美

被上訴人 君臨天下社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 何佩玲

訴訟代理人 張世杰

陳俊銘

上列當事人間給付管理費事件，上訴人對於民國110年10月6日本
院嘉義簡易庭110年度嘉簡字第595號第一審簡易判決提起上訴，
經本院於民國111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

一、上訴人主張：

(一)、上訴人為被上訴人之區分所有權人之一，被上訴人以上訴人
積欠管理費共新臺幣（下同）123,600元未繳納為由，提起
本件訴訟。然本件被上訴人之法定代理人何佩玲並非被上訴
人之主任委員，何佩玲雖提出中埔鄉公所之備查函為憑，然
此種備查函經臺灣高雄高等行政法院判決認定非行政處分，
而無法律效果，僅係一種觀念通知，無法證明何佩玲為被上
訴人之主任委員；另何佩玲雖又提出鈞院109年度訴字第131
號判決理由所認定之事實，主張其為被上訴人之主任委員云
云，然該判決誤認引用錯誤規約所成立之決議為有效，始認
定何佩玲為主任委員，然對該決議上訴人已提出「確認會議
無效之訴」，故何佩玲非被上訴人之主任委員，應無對住戶

01 請求給付管理費之權利。

02 (二)、107年、108年間社區合法主任委員為蕭龍吉，此為兩造所不
03 爭執，107年9月時蕭龍吉依據107年7月之委員會決議，與大
04 新保全簽訂社區自聘契約，約定自107年10月起管理員及清
05 潔員改為社區自聘，並由大新保全繼續協助管理相關人員事
06 務，社區遂聘由訴外人江元璋、邱俊龍、劉家瑞等3人繼續
07 在社區擔任管理員，迄至何佩玲109年10月1日另找萬安保全
08 進駐時，仍未對劉家瑞等3人依勞基法辭退，於是該3人仍繼
09 續在社區上班，是劉家瑞等3人應屬社區聘任之人員，上訴
10 人均將管理費繳納予社區聘任之管理員，又因何佩玲自109
11 年8月起就未給付管理員薪資，遂上開已收取之管理費則用
12 來給付109年8月以後之管理員薪資，不足部分由上訴人等人
13 代墊，就墊款部分上訴人已另外提起訴訟請求返還，故上訴
14 人繳納予社區聘任管理員之管理費，已生清償效力，上訴人
15 並無積欠管理費。況何佩玲於109年4月前仍向管理員劉家瑞
16 等人繳管理費，上訴人與何佩玲一樣向劉家瑞等人繳納管理
17 費卻遭何佩玲主張不生清償效力，顯不合理。

18 (三)、並聲明：

19 1. 原判決廢棄，原告之訴駁回。

20 2. 訴訟費用由原告負擔。

21 3. 如受不利益判決，被告願供擔保請准免為假執行之宣告。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)、被上訴人之法定代理人何佩玲業經鈞院109年度訴字第131號
24 判決理由認定係被上訴人於109年2月1日召開之會議所選任
25 之主任委員，此有嘉義縣政府等核備公文在案。嗣何佩玲更
26 於111年1月16日召開之110年度第二次區分所有權人住戶大
27 會暨委員選舉會議中，連任主任委員資格，並依程序向中埔
28 鄉公所核備在案，是何佩玲確實為被上訴人之主任委員即法
29 定代理人。

30 (二)、被上訴人社區於109年8月以前係委任大新保全（即真光公寓
31 大廈管理維護公司）派駐其所屬之保全人員即訴外人江元

01 瑋、邱俊龍、劉家瑞等人執行社區維管作業，該等人員並非
02 被上訴人自行聘任，此亦有鈞院110年度勞簡上字第3號判決
03 可證，而大新保全於109年8月17日函文告知其與被上訴人社
04 區間之委任合約已於109年7月31日屆滿，被上訴人遂於109
05 年8月29日緊急召開臨時住戶區分所有權人大會，會議決議
06 聘任新保全公司進駐維管，並決議將現有警衛人員轉介至新
07 保全公司服務，惟迄至109年10月1日新保全公司即萬安保全
08 進駐時，仍未獲江元瑋、邱俊龍、劉家瑞等人之回應，其中
09 江元瑋甚至依前主任委員即蕭龍吉、張桂美之指示，阻擾萬
10 安保全人員進駐、竊占社區管理室，被上訴人因而於109年1
11 2月20日決議認蕭龍吉自行聘任之警衛人員，係屬個人行為
12 與社區無關，所衍生開支費用社區不予認列，並將上開決議
13 張貼在社區公佈欄，此為江元瑋等3人所知悉，卻仍聽信蕭
14 龍吉及張桂美之指揮，開立不實收據向少數住戶收取管理
15 費，並將109年8月以後的管理費交付給無權受領之蕭龍吉。
16 是上訴人將管理費交付予無受領權人即蕭龍吉所僱用之人江
17 元瑋等人，難認係依債之本旨為清償。

18 (三)、並聲明：

19 1. 上訴駁回。

20 2. 訴訟費用由上訴人負擔。

21 三、本院得心證之理由：

22 (一)、上訴人為被上訴人社區之區分所有權人，被上訴人自107年1
23 月13日起至109年1月13日止均由蕭龍吉擔任主任委員，蕭龍
24 吉並於107年7月之委員會決議保全人員即江元瑋、邱俊龍、
25 劉家瑞等人改為自聘，並與真光公寓大廈管理維護有限公司
26 即大新保全（下簡稱大新保全公司）簽訂委託事務管理合約
27 書，約定被上訴人每月給付大新保全公司代管服務費1萬
28 元，該費用僅為被上訴人提供代管服務費，包括管理所需之
29 工作日誌、信件代收簿、訪客登記簿、收費本、影印費等。
30 嗣上訴人於109年2月1日召開委員會，該會議形式上決議
31 由何佩玲擔任主任委員，上開會議決議業經嘉義縣中埔鄉公

01 所及嘉義縣政府同意備查及核備在案，大新保全公司與被上
02 訴人間之委託事務管理合約於109年7月31日屆滿後，萬安保
03 全公司於110年2月1日進駐被上訴人社區，蕭龍吉因對109年
04 2月1日召開之會議不服，對何佩玲提起確認會議決議無效之
05 訴，經本院109年度訴字第593號判決駁回在案等情，有君臨
06 天下社區公寓大廈管委會107年7月1日第21屆委員會第2次委
07 員會議紀錄（見本院卷二第77頁）、君臨天下社區與保全公
08 司自107年10月1日改簽之委託事務管理合約書影本（見本院
09 卷二第79-84頁、本院卷二第127-137頁）、中埔鄉公所109
10 年7月27日中鄉建字第1090011329號核備函影本（見本院卷
11 一第61-65頁）、嘉義縣政府109年8月25日府經建字第10901
12 651952號核備函影本（見本院卷一第67頁）、本院109年度
13 訴字第593號判決書影本（見本院卷一第91-121頁）等件為
14 憑，並為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真實。

15 (二)、本件上訴人主張被上訴人之法定代理人何佩玲之選任程序違
16 反被上訴人之住戶規約，何佩玲並非上訴人之合法之主任委
17 員，故上訴人向原管委會雇用之管理員繳納管理費，已生清
18 償之效力，被上訴人不得再向上訴人請求給付云云。經查，
19 本院109年度訴字第131號請求交付帳冊等案件（下稱前
20 案），由本案被上訴人之法定代理人何佩玲與訴外人邱耀
21 進、鄧任竣、張世杰等人為前案原告，訴外人蕭龍吉、張桂
22 美、張璿月等人為前案被告，前案原告主張109年2月7日所
23 召開之管理委員會選任訴外人蕭龍吉為主任委員等之決議不
24 合法，向前案被告蕭龍吉等人請求將君臨天下社區自104年
25 起迄今之公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報
26 表、會議紀錄、催款信函、訴訟文書、印鑑、存簿及餘額等
27 物品移交與前案原告，該判決於事實及理由欄四(三)1、2中認
28 定：「舊主委蕭龍吉於107年1月13日當選主任委員，迄109
29 年1月13日2年屆滿，即應視為解任主任委員之職務。」、
30 「君臨天下社區於109年2月1日會議決議由何佩玲為主任委
31 員，邱耀進為副主任委員，鄧任竣為財務委員、張世杰為監

01 察委員，該次會議係屬合法。是君臨天下社區於109年2月1
02 日會議後，即已合法成立管理委員會」，且該判決已於109
03 年7月31日確定，有該前案判決影本附卷可參（見本院卷一
04 第45-59頁）。本院亦同此認定，由此足認原告之管理委員
05 會為君臨天下社區合法之管理委員會，何佩玲為合法之主任
06 委員。

07 (三)、又上訴人之訴訟代理人即前任主任委員蕭龍吉嗣又以被上訴
08 人之主任委員何佩玲為被告，請求確認109年2月1日所召開
09 之會議無效，進而主張何佩玲非合法之主任委員，此經本院
10 109年度訴字第593號判決駁回蕭龍吉之請求，並經臺灣高等
11 法院臺南分院110年度上字第258號判決駁回蕭龍吉之上訴而
12 告確定，此有本院109年度訴字第593號確認會議決議無效等
13 事件判決書影本（見本院卷一第91-121頁）及臺灣高等法院
14 臺南分院110年度上字第258號請求確認會議決議無效等事件
15 判決書影本（見本院卷二第209-217頁）附卷可資佐證。可
16 見上訴人並未能舉證推翻上開何佩玲為被上訴人管理委員會
17 合法主任委員之認定，堪認何佩玲係經合法程序推舉為被上
18 訴人之主任委員甚明。

19 (四)、經查，被上訴人管理委員會於主任委員何佩玲就任後之109
20 年8月15日張貼公告，內容略為「一、…社區管理委員會109
21 年2月1日正式成立並由何佩玲女士擔任本屆主任委員，就主
22 委蕭龍吉於109年1月13日任期屆滿解任，已無權再行使主委
23 權責。三、後續接獲大新保全嘉義分公司告知，與本社區委
24 任契約已於109年7月31日到期不再續簽，目前刻正辦理事務
25 結清作業，且將於近期辦理新、舊管理委員會交接作業，故
26 大新保全8月1日起已無權責再執行管理委員會收納事務。
27 五、…在新、舊管委會尚未完成交接責任未釐清前，同時也
28 要確保社區住戶們權益，呼籲社區全體住戶即刻起暫緩繳交
29 管理費，俟後續初步完成交接規劃後，委員會將會另行公
30 告，恢復繳納管理費及繳納方式。」（見本院卷一第321-32
31 3頁）；同日另張貼通報略以「日前接獲大新保全嘉義分公

01 司告知，與本社區委任契約已於109年7月31日到期不再續
02 簽，目前刻正辦理事務結清作業，並將於近期辦理新、舊管
03 理委員會交接作業，請管理室警衛執勤同仁，即日起（8月1
04 5日）不得再向社區住戶催繳及代收管理費用，若衍生後續
05 管理費明細交代不清，管委會將追究當日值勤同仁相關責任
06 並追討款項。」（見本院卷一第325頁）；嗣於109年9月23
07 日再公告，內容略為「新保全公司將於10月1日起進駐，目
08 前管理費在新管理公司萬宇保全進駐前，暫時由財務委員鄧
09 任竣先生代收，自8月14日起管委會只認定財務委員及後續
10 新保全公司所開立收據有效，其餘收據恕不予承認日後亦將
11 依法追討所積欠之管理費；…。」（見本院卷一第47頁）足
12 認被上訴人在新任主任委員就任後即以公告方式，揭示於10
13 9年8月14日起應向新聘保全公司人員或財務委員鄧任竣繳納
14 管理費，方為合法。上訴人為該社區住戶，對於上開公告、
15 通報，不可諉為不知。至於上訴人之訴訟代理人蕭龍吉主張
16 因委託保全公司負責社區事務，所需費用甚高，乃由社區採
17 自聘方式，將原任管理員江元瑋、邱俊龍、劉家瑞等3人予
18 以留任，故該3人係合法收取社區住戶之管理費云云。然
19 查，被上訴人社區管理委員會已於109年2月1日合法推舉何
20 佩玲為主任委員，前任主任委員蕭龍吉之任期業於109年1月
21 13日屆滿而解任，故其以被上訴人管理委員會之名義，自聘
22 原任管理員江元瑋、邱俊龍、劉家瑞等3人，繼續留任，此
23 為蕭龍吉個人之行為，對被上訴人管理委員會而言，自不發
24 生聘任之效力。再者，被上訴人管理委員會原所簽約之真光
25 公寓大廈管理維護有限公司（由大新保全公司負責社區管
26 理）於109年8月17日亦函告被告管理委員會，雙方之社區管
27 理合約至109年7月31日屆滿，此有該公司109年8月17日真字
28 第1090817號函附卷可稽。（見本院卷一第281頁）上開社區
29 管理合約既已屆期而無未續約，則該公司原所聘任之管理員
30 江元瑋、邱俊龍、劉家瑞，與被告管理委員會間自然無任何
31 聘用關係存在，亦無代表被上訴人管理委員會受領管理費繳

納之權限自明。

(五)、按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅；持有債權人簽名之收據者，視為有受領權人。但債務人已知或因過失而不知其無權受領者，不在此限；向經債權人承認之第三人為清償，經其受領者，生清償之效力，民法第309條、第310條第1款分別定有明文。上訴人固辯稱已將管理費繳納予訴外人蕭龍吉為主任委員之另一管理委員會，並提出已繳收費明細及如附表一所示之管理費繳納收據為憑（見本院卷一第217-261頁）。觀諸上訴人提出之附表一所示管理費收據，收款人分別為邱俊龍、江元璋、劉家瑞等人，繳費日期均於109年8月15日被上訴人張貼公告之後，而邱俊龍、江元璋、劉家瑞等人對於管理費債權於109年8月15日之後已無受領權限，有如前述，則上訴人對無受領權之邱俊龍、江元璋、劉家瑞為給付，揆諸前開說明，自不生清償之效力。故上訴人縱將管理費交付與邱俊龍、江元璋、劉家瑞等人，但無證據證明其等於收受該等款項後已轉交予被上訴人收受，因此不生清償之效力。上訴人上開抗辯，不足採取。

(六)、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付所積欠之如附表二所示社區管理費總計123,600元，為有理由，應予准許。原審判決論事用法並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、本件為判決之基礎事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他攻擊防禦方法，暨所提出未經援用之資料，核與本件判決之結果均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，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 111 年 6 月 22 日
民事第三庭 審判長法官 柯月美
法官 馮保郎
法官 曾文欣

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日

04 書記官 陳慶昀

05 附表一：

06	編號	戶號	繳費日期	繳納月份	月數	繳 納 金 額 (新臺幣)	收據卷頁 (本院卷一)
	1	52號	110年9月30日	108年3月 -12月	10	10,000元	245頁
	2		110年9月30日	109年1月 -6月	6	6,000元	247頁
	3		110年9月12日	109年7月 -12月	6	6,000元	249頁
	4		110年10月15日	110年1月	1	1,000元	251頁
	5		110年3月15日	110年2月	1	1,200元	255頁
	6		110年2月1日	(無標示)	1	1,200元	253頁
	7		110年4月13日	110年4月	1	1,200元	257頁
	8		110年5月27日	110年5月	1	1,200元	259頁
	9		110年10月15日	110年6月	1	1,000元	261頁
	10	107號	110年4月11日	109年5月 -110年4月	12	14,400元	243頁
	11		110年6月3日	110年5月 -6月	2	2,400元	241頁
	12	50-13 號	109年11月4日	109年8月 -11月	4	4,800元	219頁
	13		110年9月30日	110年12月	1	1,000元	221頁
	14		109年12月31日	110年1月- 3月	3	3,600元	223頁
	15		110年4月1日	110年4月 -6月	3	3,600元	225頁
	16	50-26 號	110年2月19日	109年4月 -6月	3	3,600元	227頁

(續上頁)

01

17		110年4月30日	109年7月 -9月	3	3,600元	229頁
18		110年5月27日	109年10月 -110年3月	6	6,840元	231頁
19		110年11月5日	110年4月 -5月	2	2,400元	233頁
20		110年11月26日	110年6月	1	1,200元	235頁
21	50-35 號	110年9月30日	107年8月 -12月	5	5,000元	237頁
22		110年9月30日	108年1月 -12月	12	12,000元	237頁
23		110年9月30日	109年1月 -12月	12	14,400元	239頁
24		110年9月30日	110年1月 -6月	6	7,200元	239頁
總計					114,840元	

02 附表二：

03

編號	建物門牌	欠繳期間	每期應繳 金額	欠繳期數 (每月為1 期)	欠繳金額
1	嘉義縣○○ 鄉○○村○ ○○00○○ 號	109年8月-1 10年6月	1,200 元	11期	13,200元
2	嘉義縣○○ 鄉○○村○ ○○00○○ 號	109年4月-1 10年6月	1,200 元	15期	18,000元
3	嘉義縣○○ 鄉○○村○	107年8月-1 10年6月	1,200 元	35期	42,000元

(續上頁)

01

	○○00○○00 號				
4	嘉義縣○○ 鄉○○村○ ○○00號	108年3月-1 10年6月	1,200 元	28期	33,600元
5	嘉義縣○○ 鄉○○村○ ○○000號	109年5月-1 10年6月	1,200 元	14期	16,800元
合 計					123,600元