

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1359號

原告 國雲公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 古昌灝

訴訟代理人 張芯綺

劉戴文

程達祥

陳美萍

被告 阿曼花園社區管理委員會

法定代理人 王柔心

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣20萬7,060元，及自民國113年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1萬4,167元，由被告負擔新臺幣1萬,099元，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣20萬7,060元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國112年5月31日簽訂服務契約書（下稱系爭服務契約），由原告提供阿曼花園社區（下稱系爭社區）管理維護等服務事宜，期間自112年6月1日起至113年5月31日止，每月服務費為新臺幣（下同）20萬7,060元，嗣

01 原告提前於113年5月1日終止系爭服務契約，並已依約完成
02 移交，詎被告尚積欠113年1月份之服務費20萬7,060元（下
03 稱系爭服務費），經原告請款而無結果；另原告於112年12
04 月18日至同年月25日，經被告委託承作系爭社區大樓門柱維
05 修工程（下稱系爭維修工程），估價單（下稱系爭估價單）
06 並經訴外人即時任被告之主委邱賢忠簽認，維修費用為5萬
07 9,850元（下稱系爭維修費），經原告施作完成後請求被告
08 給付維修費，被告卻拒絕給付。為此，依系爭服務契約、系
09 爭估價單請求被告給付積欠之系爭服務費、系爭維修費暨遲
10 延利息等語。並聲明：(一)被告應給付原告26萬6,910元，及
11 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分
12 之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則抗辯：被告在管理系爭社區時未盡善良管理人之責
14 任，造成系爭社區多項損失，被告一再告誡原告，但原告均
15 敷衍了事，被告遂於113年4月8日以存證信函列舉原告各項
16 缺失，請求原告出面協商，兩造於113年4月9日達成共識，
17 包含：原告須提出112年、113年迄今之詳實財務報表；就被
18 告所提出原告之管理疏失及造成系爭社區之損害，由原告另
19 提解決方案等，前述財務報表經被告核實，及兩造就解決方
20 案達成共識後，被告即會給付系爭服務費，但原告就上開協
21 議事項均未達成，原告自無給付系爭服務費之義務；另系爭
22 維修工程部分，被告並未授權邱賢忠簽認系爭估價單，且系
23 爭估價單上只有邱賢忠個人簽名，並無被告之大印，被告亦
24 未收到驗收單，原告不得向被告請求給付系爭維修費等語。
25 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
26 免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一) 兩造於112年5月31日簽訂系爭服務契約，約定由原告提供
29 系爭社區管理維護等服務事宜，期間自112年6月1日起至1
30 13年5月31日止，每月服務費為20萬7,060元，原告提前於
31 113年5月1日提前終止系爭服務契約，113年1月份之服務

01 費20萬7,060元，被告並未給付原告；另系爭估價單上所
02 載之金額即系爭維修費5萬9,850元，被告亦未給付原告等
03 情，有系爭服務契約、系爭估價單影本在卷可稽，且為兩
04 造所不爭執，均堪認定。

05 (二) 被告是否應給付系爭服務費？

06 1. 被告雖抗辯原告有多項未盡善良管理人注意義務、未依約
07 履行之情形，其無給付系爭服務費之義務云云。然被告所
08 述原告指派之總幹事製作財報不實、擅自丟棄被告之財
09 產、放任清潔人員在系爭社區之圖書館、視聽室吹冷氣、
10 飲食、打地鋪休息等問題，縱認屬實，亦屬被告得否請求
11 損害賠償之問題，尚非得以逕行拒絕給付服務對價之理
12 由。又被告雖辯稱兩造於113年4月9日協商並達成共識，
13 須由原告先行提出詳實之財務報表及原告因管理疏失造成
14 系爭社區之損害賠償方案，財務報表經被告核實，及雙方
15 就賠償方案達成共識後，被告再給付扣除損害賠償後之剩
16 餘服務費云云，然此為原告所否認（見本院卷第288
17 頁），被告復未能舉證證明兩造間確有於113年4月9日達
18 成上開協議（即原告同意財務報表經被告核實、兩造對賠
19 償方案達成共識後，被告始有給付系爭服務費之義務），
20 除此之外，被告就其確受有何等之損害及具體金額，又未
21 能舉證以明，其逕自以當月服務費用抵銷損害賠償之用，
22 而拒絕給付系爭服務費，自無理由。

23 2. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
25 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
26 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
27 據者，週年利率為百分之5。民法第229條第1項、第233條
28 第1項、第203條分別定有明文。查，依系爭服務契約第5
29 條規定，被告應於次月10日前給付服務費（見本院卷第15
30 頁），是依兩造上開約定，原告對被告之系爭服務費請求
31 權，為有確定期限之金錢債權，且給付期限已於113年2月

01 10日屆至，被告應自113年2月11日起就系爭服務費之遲延
02 債務負遲延責任，原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日即11
03 3年10月25日（見本院卷第287頁）起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之利息，未逾原告得請求之範圍，自應予以准
05 許。

06 （三）被告是否應給付系爭維修費？

07 1. 按代表與代理固不相同，惟關於公司機關之代表行為，解
08 釋上應類推適用關於代理之規定，故無代表權人代表公司
09 所為之法律行為，若經公司承認，即對於公司發生效力，
10 最高法院74年度台上2014號判決可資參照；上開判決意旨
11 雖係就公司代表人所為，然於公寓大廈管理委員會主任委
12 員之代表行為，如設有代表權限之限制，解釋上應比照關
13 於公司機關之代表行為，類推適用關於代理之規定。再代
14 理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人
15 因過失而不知其事實者，不在此限，民法第107條定有明
16 文。民法第107條規定，實際上係本於權利外觀理論所
17 設，其立法目的在保護交易安全，避免外觀上具備代理權
18 之代理行為，因代理權內部關係就代理權所設限制，致本
19 於代理法律關係而來之交易，遭評價為無權代理、效力未
20 定之不安定狀態。

21 2. 經查，觀諸系爭估價單所載，其上有「邱賢忠」之簽名及
22 「0000000」之時間記載，有系爭估價單影本在卷可稽
23 （見本院卷第67頁），又被告自承：112年11月18日時邱
24 賢忠係擔任被告之主委等語（見本院卷第289頁），足認
25 系爭估價單係邱賢忠於擔任主委期間與原告所簽立，而依
26 公寓大廈管理條例第36條第2款之規定，共有及共用部分
27 之維護、修繕本為管委會之職務，主委邱賢忠依公寓大廈
28 管理條例第29條第2款之規定，本即有權對外代表被告簽
29 認系爭估價單。又邱賢忠雖僅於系爭估價單上簽署自己姓
30 名，而未明示代表被告之意旨，然系爭維修工程內容既係
31 社區大門之修繕，衡諸通常經驗，應難想像邱賢忠係基於

01 個人名義委請原告施工，而可認邱賢忠當時之真意應係代
02 表被告簽認系爭估價單。被告雖辯稱邱賢忠未經被告授權
03 云云，惟並未舉證證明被告對主委之代表權有何限制，是
04 其此節所辯，自非可採。

05 3. 然查，再觀諸系爭估價單「說明事項」欄記載「一、施工
06 完成驗收隔月請款」，足認系爭維修費需經被告派員驗
07 收，驗收後始得請領。原告雖有提出系爭工程施工中及完
08 工時之照片（見本院卷第69頁），惟被告否認已完成驗收
09 （見本院卷第111頁），原告未能舉證證明本件系爭維修
10 工程內容經被告派員驗收，已正式驗收合格或經原告通知
11 辦理驗收，被告無正當理由拒絕驗收之事實，是原告之主
12 張，難認有據。從而，原告依系爭估價單訴請被告給付系
13 爭維修費5萬9,850元，為無理由，應予駁回。

14 四、綜上，原告依系爭服務契約，請求被告給付20萬7,060元，
15 及自113年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應
17 予駁回。

18 五、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
19 告假執行。原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
20 為准駁之諭知；另被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無
21 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假
22 執行之聲請即失其依據，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
24 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項

26 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

27 內湖簡易庭法 官 黃依晴

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

03 書記官 趙修頡