

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1592號

原告 亞太國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 郭文顯

訴訟代理人 賴建忠

被告 萬事OK公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉仲維

訴訟代理人 劉素驊

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣28萬3,500元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新臺幣3,096元，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣28萬3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，除聲明如後述外，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、兩造之聲明：

(一) 原告主張：原告前於民國112年2月20日與被告簽立萬事OK公寓大廈管理委員會物業管理維護契約（下稱系爭物業契約），訴外人亞太國際保全股份有限公司（下稱亞太保全公司）亦於同日與被告簽立萬事OK公寓大廈管理委員會駐衛保全委任契約書（下稱系爭保全契約），系爭物業契約

01 及系爭保全契約期限分別係自112年4月1日起至117年3月3
02 1日止、112年3月31日起至117年3月31日止，被告卻於113
03 年3月31日契約期滿前終止系爭物業契約及系爭保全契
04 約，依系爭物業契約第9條第2項第2款及系爭保全契約第1
05 0條第1項之規定，應分別賠償原告及亞太保全公司各1個
06 月之服務費新臺幣（下同）5萬9,850元、28萬3,500元，
07 亞太保全公司已於113年6月28日將其對被告之服務費請求
08 權債權讓與原告，爰依上開契約之法律關係，提起本件訴
09 訟等語。並聲明：被告應給付原告34萬3,350元。

10 （二）被告則以：被告於113年2月24日改選改委會通過，依萬事
11 OK公寓大廈之規約，改選前為看守期，前任主委不得越權
12 簽立任何契約，系爭物業契約及系爭保全契約是萬事OK公
13 寓大廈前任主委陳偉國擅自與原告及亞太保全公司簽約
14 的，實際上被告與原告及亞太保全公司簽立之物業管理維
15 護契約、駐衛保全契約均應是1年期，而非5年期，且均係
16 至113年3月31日終止，故被告並未於契約期滿前終止契
17 約，無須給付原告服務費等語，資為抗辯，並聲明：原告
18 之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 （一）系爭物業契約及系爭保全契約均屬有效

21 1. 按代表與代理固不相同，惟關於公司機關之代表行為，解
22 釋上應類推適用關於代理之規定，故無代表權人代表公司
23 所為之法律行為，若經公司承認，即對於公司發生效力，
24 最高法院74年度台上2014號判決可資參照；上開判決意旨
25 雖係就公司代表人所為，然於公寓大廈管理委員會主任委
26 員之代表行為，如設有代表權限之限制，解釋上應比照關
27 於公司機關之代表行為，類推適用關於代理之規定。再代
28 理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人
29 因過失而不知其事實者，不在此限，民法第107條定有明
30 文。民法第107條規定，實際上係本於權利外觀理論所
31 設，其立法目的在保護交易安全，避免外觀上具備代理權

01 之代理行為，因代理權內部關係就代理權所設限制，致本
02 於代理法律關係而來之交易，遭評價為無權代理、效力未
03 定之不安定狀態。

04 2. 經查，觀諸系爭物業契約及系爭保全契約所載，契約期限
05 分別係自112年4月1日起至117年3月31日止，及自112年3
06 月31日起至117年3月31日止，「契約立書人」欄位「甲
07 方」及「代表人」分別蓋有「萬事OK公寓大廈管理委員
08 會」及「陳偉國」之印文，契約簽立時間均為112年2月20
09 日等情，有系爭物業契約及系爭保全契約影本在卷可稽
10 （見本院卷第9-15、16-23頁），又被告自承：陳偉國擔
11 任主委之期間為111年1月1日到112年12月31日等語（見本
12 院卷第234頁），足認系爭物業契約及系爭保全契約係陳
13 國偉於擔任主委期間與原告及亞太保全公司所簽立，原告
14 及亞太保全公司自得善意信賴陳偉國有權代表被告依系爭
15 物業契約及系爭保全契約進行簽約。

16 3. 被告雖辯稱陳偉國是擅自簽立系爭物業契約及系爭保全契
17 約，未經被告授權等語。然此等被告代表權之限制，經類
18 推適用民法第107條規定，自應由被告舉證原告非屬善意
19 第三人，被告始得主張系爭契約之效力未定，並得拒絕承
20 認。惟被告未提出證據證明原告及亞太保全公司有過失而
21 不知陳偉國之代理權受到限制之事實，依民法第107條但
22 書之規定，被告不得以陳偉國與原告簽立契約之代表權受
23 到限制之事實對抗善意之原告及亞太保全公司。原告及亞
24 太保全公司於締結系爭物業契約及系爭保全契約時，係屬
25 善意之第三人，兩造均應受契約之拘束。

26 （二）原告依系爭保全契約第10條第1項之規定，請求被告給付
27 服務費28萬3,500元，為有理由。

28 1. 在本契約有效期間內，甲方應按月給付乙方新臺幣28萬3,
29 500元；雙方於契約內因故欲提前終止契約時，必須提出
30 明確可歸責他方證明，並應於一個月前以書面通知對方，
31 並經雙方認可後方可終止，否則必須負賠償對方在未完成

01 契約內之損失，委託期間非經雙方同意，任何一方不得無
02 故終止本約，否則應賠償他方一個月服務費用。系爭保全
03 契約第6條、第10條第1項分別定有明文。

04 2. 被告於言詞辯論期日供稱：因為系爭保全契約是1年期，
05 期限已經屆至，所以我們主委有於113年3月31日口頭表示
06 終止契約，但之後原告一直發函來表示契約是5年期等語
07 （見本院卷第232-233頁）。系爭保全契約期間係自112年
08 3月31日起至117年3月31日止，業據本院認定如前，被告
09 於契約期限屆至前，未經亞太保全公司同意，無正當理由
10 終止契約，依前開契約規定，亞太公司自得向被告請求1
11 個月之服務費28萬3,500元。

12 3. 又亞太公司已將此服務費請求權之債權讓與原告，並通知
13 被告，有亞太國際公寓大廈管理維護股份有限公司113年1
14 0月28日函、債權讓與證明可參（見本卷第221、225
15 頁），是原告依系爭保全契約第10條第1項請求被告給付
16 服務費28萬3,500元，為有理由。

17 （三）原告依系爭物業契約第9條第2項第2款之規定，請求被告
18 給付服務費5萬9,850元，為無理由。

19 1. 為利乙方執行業務，甲方應提供下列協利義務：1. 無償提
20 供適當之辦公場所、崗位、服務台、電話、桌、椅、燈、
21 電腦及印表機等便利服務之設備。2. 無償提供環境維護與
22 設備保養所需使用之特殊或超高器具、工具（非個人工
23 具）；及警備（報）設施、消防設備。3. 甲方應義務提供
24 乙方社區財報、住戶基本資料完整電子檔及紙本供乙方執
25 行業務；因可歸責甲方事由之終止契約：2. 甲方違反第5
26 條第1款規定而無正當理由，乙方得以書面通知甲方終止
27 本約，甲方應賠償乙方1個月之服務費。系爭物業契約第5
28 條第1款、第9條第2項第2款分別定有明文。

29 2. 是依上開規定可知，原告依系爭物業契約第9條第2項第2
30 款之規定，請求被告給付1個月之服務費，應以被告有違
31 反系爭物業契約第5條第1款為前提。然原告於言詞辯論期

01 日稱：請求之原因事實為被告前終止契約等語（見本院卷
02 第232頁），未舉證證明被告有何違反系爭物業契約第5條
03 第1款之情事，從而原告此部分之主張，難認有據，應予
04 駁回。

05 四、綜上所述，原告依系爭保全契約請求被告給付服務費28萬3,
06 500元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
07 由，應予駁回。

08 七、本件係依簡易訴訟程序為原告勝訴之判決，依民事訴訟法第
09 389條第1項第3款規定應依職權宣告假執行。並酌定相當之
10 數額宣告被告如預供擔保得免為假執行，以符公平。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
12 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
15 內湖簡易庭法 官 黃依晴

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
21 書記官 趙修頡