

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第524號

上訴人

即被上訴人 天鎰保全股份有限公司

法定代理人 楊貴美

上訴人

即被上訴人 天鎰建築物管理維護股份有限公司

法定代理人 翁添木

共同

訴訟代理人 池宗訓

被上訴人即

上訴人 聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會

法定代理人 孫美雲

訴訟代理人 李俊毅

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於民國113年4月3日本院板橋簡易庭112年度板簡字第1213號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會應給付天鎰保全股份有限公司新臺幣6萬4,483元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、其餘上訴均駁回。

三、第二審訴訟費用關於上訴部分由天鎰建築物管理維護股份有限公司、聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會各自負擔；追加部分由聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會

負擔。

## 事實及理由

壹、程序方面（因兩造均上訴，為免繁複，並利區辨，以下不另稱上訴人，逕稱各自名稱）

一、聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會（下稱聖塔露琪亞管委會）之法定代理人於訴訟進行中變更為孫美雲，業經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第391頁），於法有據，應予准許。

二、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者者，不在此限；前開規定，於簡易程序第一審裁判之上訴程序，準用之，此觀民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款自明。經查，天鎰保全股份有限公司（下稱天鎰保全公司）提起上訴後，另追加聲明請求聖塔露琪亞管委會應給付天鎰保全公司新臺幣（下同）6萬4,483元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第384頁），核屬上訴後基於請求之基礎事實同一所為訴之追加，揆諸前揭規定，應予准許。

## 貳、實體方面

一、天鎰保全公司、天鎰建築物管理維護股份有限公司（下稱天鎰管理公司）起訴及追加之訴主張：天鎰保全公司、天鎰管理公司於110年12月各與聖塔露琪亞管委會訂立駐衛及建築物管理契約（下稱系爭駐衛契約）、行政及清潔維護合約（下稱系爭清潔契約），約定由天鎰保全公司提供聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區（下稱系爭大廈）之駐衛保全服務，每月保全服務費9萬3,000元，以及由天鎰管理公司提供系爭大廈之行政與清潔服務，每月行政與清潔服務費4萬元，契約期間自111年1月1日起至112年12月31日止，詎聖塔露琪亞管委會積欠111年4月至111年6月13日之保全服務費及行政與清潔服務費共32萬3,633元服務費未付，經天鎰保全公司於111年6月6日以淡水中興郵局存證號碼206號存證信函定期催

01 告聖塔露琪亞管委會給付積欠服務費，聖塔露琪亞管委會仍  
02 未給付，天鎰保全公司乃通知聖塔露琪亞管委會自111年6月  
03 13日起終止系爭駐衛契約及系爭清潔契約，不再提供駐衛保  
04 全服務及行政與清潔服務，聖塔露琪亞管委會並於111年6月  
05 13日向系爭大廈住戶公告周知此事，故本件因聖塔露琪亞管  
06 委會拒不支付服務費，變相逼迫天鎰保全公司、天鎰管理公  
07 司提前終止系爭駐衛契約及系爭清潔契約，形同聖塔露琪亞  
08 管委會提前解除系爭駐衛契約及系爭清潔契約，聖塔露琪亞  
09 管委會應依系爭清潔契約備註條款賠償13萬3,000元予天鎰  
10 管理公司，並給付保全服務費22萬6,300元予天鎰保全公司  
11 （扣除於原審請求之16萬1,817元外，尚應給付6萬4,483  
12 元），爰依系爭駐衛契約及系爭清潔契約，提起本件訴訟等  
13 語。併於原審聲明：(一)聖塔露琪亞管委會應給付天鎰保全公  
14 司、天鎰管理公司45萬6,633元，及自111年7月1日起至清償  
15 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假  
16 執行。

17 二、聖塔露琪亞管委會則以：系爭駐衛契約及系爭清潔契約係天  
18 鎰保全公司、天鎰管理公司與原第六屆管理委員會訂立，新  
19 第六屆管理委員會及以後各屆管理委員會與天鎰保全公司、  
20 天鎰管理公司間並無契約關係，亦不必繼受原第六屆管理委  
21 員會與天鎰保全公司、天鎰管理公司間之契約關係及給付義  
22 務，天鎰保全公司、天鎰管理公司向聖塔露琪亞管委會請  
23 求，索賠對象有誤，應向原第六屆管理委員為請求，索賠對  
24 象始正確，且原第六屆管理委員會蓄意規避系爭大廈109年1  
25 2月19日修定規約「10萬元以上費用須在住戶大會中提出表  
26 決」之規定，未經系爭大廈區分所有權人會議決議，無權代  
27 理系爭大廈區分所有權人與天鎰保全公司、天鎰管理公司訂  
28 立系爭駐衛契約及系爭清潔契約，應屬無效，另天鎰保全公  
29 司、天鎰管理公司係於111年6月13日自願自動撤哨，顯係雙  
30 方合意終止契約，聖塔露琪亞管委會無違約等語資為抗  
31 辯。併於原審聲明：(一)天鎰保全公司、天鎰管理公司之訴

駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判命聖塔露琪亞管委會應給付天鎰保全公司16萬1,817元，及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；應給付天鎰管理公司9萬7,333元，並其中8萬元自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中1萬7,333元自111年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回天鎰管理公司、天鎰保全公司其餘之訴，並就前開勝訴部分依職權為假執行之宣告。天鎰管理公司、天鎰保全公司就其敗訴部分不服，提起上訴及追加之訴。其上訴及追加之訴聲明為：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，聖塔露琪亞管委會應再給付天鎰管理公司13萬3,000元，及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)聖塔露琪亞管委會應給付天鎰保全公司6萬4,483元，及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。聖塔露琪亞管委會答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。聖塔露琪亞管委會亦就其敗訴部分提起上訴，其上訴聲明為：(一)原判決不利於聖塔露琪亞管委會之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，天鎰管理公司、天鎰保全公司在第一審之訴駁回。天鎰管理公司、天鎰保全公司則答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，聖塔露琪亞管委會由時任主任委員之林福田代表，於110年12月與屬同一集團之天鎰保全公司、天鎰管理公司訂立系爭駐衛契約及系爭清潔契約，約定由天鎰保全公司提供系爭大廈之駐衛保全服務，每月保全服務費9萬3,000元，以及由天鎰管理公司提供系爭大廈之行政與清潔服務，每月行政與清潔服務費4萬元，契約期間自111年1月1日起至112年12月31日止，天鎰保全公司、天鎰管理公司自111年6月13日起撤出系爭大廈，未再提供系爭大廈駐衛保全服務及行政與清潔服務，聖塔露琪亞管委會亦未給付111年4月至111年6月13日之保全服務費及行政與清潔服務費等事實，有系爭駐衛

01 契約、系爭清潔契約、公告、勤務簽到表、系爭大廈111年4  
02 月至6月財務報表可稽（見原審卷一第21頁至43頁、第275頁  
03 至285頁、第295頁至299頁），前情堪信為真實。

04 五、得心證之理由

05 (一)天鎰管理公司請求聖塔露琪亞管委會給付違約金13萬3,000  
06 元部分，應屬無據：

07 按天鎰管理公司無重大過失，聖塔露琪亞管委會於合約有效  
08 期間欲提前解除本合約及駐衛契約，需賠償天鎰管理公司13  
09 萬3,000元作為補償等語，此有系爭清潔契約備註條款在卷  
10 可查（見原審卷一第39頁），然本件天鎰管理公司自陳係其  
11 終止系爭駐衛契約及系爭清潔契約，則此節即與前開約定之  
12 要件有間，是天鎰管理公司主張依系爭清潔契約備註條款請  
13 求聖塔露琪亞管委會給付約約金13萬3,000元部分，應屬無  
14 據。

15 (二)天鎰保全公司、天鎰管理公司請求聖塔露琪亞管委會給付保  
16 全服務費及行政與清潔服務費部分：

17 1. 按無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定  
18 之法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀  
19 民法第170條第1項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾  
20 越代表權限代表本人所為之法律行為，亦得類推適用上開關  
21 於無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。另  
22 管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所  
23 設立之組織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大  
24 廈管理維護工作，觀諸公寓大廈條例第3條第9款規定亦明。  
25 且公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主  
26 任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委  
27 員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行  
28 方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有  
29 規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項亦有明  
30 定。是公寓大廈管理委員會主任委員，依法固有對外代表管  
31 理委員會之權，然其代表權限仍應受區分所有權人會議決議

01 及規約之限制。若管理委員會主任委員逾越區分所有權人或  
02 規約之授權範圍，即代表該公寓大廈全體區分所有權人與他  
03 人訂立契約，該效力未定之契約法律行為，得類推適用上述  
04 無權代理之規定，經區分所有權人會議承認後，即對區分所  
05 有權人發生效力（最高法院111年度台上字第752號判決意旨  
06 參照）。

- 07 2. 聖塔露琪亞管委會於110年12月未經區分所有權人會議決議  
08 或2分之1以上住戶連署同意，由時任主任委員林福田代表，  
09 與屬同一集團之天鎰保全公司、天鎰管理公司訂立契約期間  
10 長達2年之系爭駐衛契約及系爭清潔契約，2年期間保全服務  
11 費、行政與清潔服務費達223萬2,000元、96萬元，固與系爭  
12 大廈規約第參章第22條「10萬元（不含）以上須在住戶大會  
13 中提出表決，或2分之1以上住戶連署同意」之規定有違（見  
14 原審卷一第257頁），惟聖塔露琪亞管委會於簽約後按月製  
15 作載有「保全服務費天鎰9萬3,000元、物管服務費天鎰4萬  
16 元」之財務收支報表於管理中心公告欄公告（系爭大廈規約  
17 第參章第17條參照；見原審卷一第256頁），有財務報表公  
18 告照片可查（見原審卷一第207頁、第209頁），並於系爭大  
19 廈110年度第二次區分所有權人會議，提出當年度財務收支  
20 報表向區分所有權人報告，應認系爭駐衛契約及系爭清潔契  
21 約業經區分所有權人會議承認，而已對系爭大廈之區分所有  
22 權人發生效力，縱嗣後管理委員更易，仍不影響系爭駐衛契  
23 約及系爭清潔契約已發生之效力，且即令未經區分所有權人  
24 會議承認，系爭大廈109年12月19日規約第參章第22條規  
25 定，核屬對其主任委員代表權限之限制，而本件既無相當事  
26 證足認天鎰保全公司或天鎰管理公司明知此代表權限之限  
27 制，即屬善意第三人，依民法第107條前段規定，不得以之  
28 對抗天鎰保全公司及天鎰管理公司，則天鎰保全公司依系爭  
29 駐衛契約，本得請求聖塔露琪亞管委會給付111年4月至111  
30 年6月13日保全服務費22萬6,300元，是天鎰保全公司於原審  
31 僅請求16萬1,817元，復於本院追加請求6萬4,483元，應屬

有據。而天鎰管理公司請求聖塔露琪亞管委會給付111年4月至111年6月13日行政與清潔服務費9萬7,333元，亦屬有據。至聖塔露琪亞管委會雖主張天鎰保全公司、天鎰管理公司之共同訴訟代理人池宗訓於110年間為聖塔露琪亞管委會副主任委員，且於天鎰保全公司、天鎰管理公司擔任執行總監，並於多起訴訟中擔任天鎰保全公司、天鎰管理公司及林福田之訴訟代理人，是其應明知林福田並無代表權限簽訂系爭駐衛契約及系爭清潔契約，非屬善意第三人，且系爭駐衛契約形式上真正有疑義等語（見本院卷第41頁至53頁），然系爭駐衛契約及系爭清潔契約業經區分所有權人會議承認，業如前述，且縱使池宗訓知悉前情，亦無從逕推認天鎰保全公司或天鎰管理公司即明知前開對林福田之代表權限之限制，而非屬善意第三人，復經本院提示系爭駐衛契約及系爭清潔契約予證人林福田確認，經其確認前開2份契約確實係其所簽立等語（見本院卷第407頁），是聖塔露琪亞管委會未提出其他事證而逕否認系爭駐衛契約形式上真正，應屬無據。

六、又按系爭駐衛契約第6條第3項約定「以1個月為1期，天鎰保全公司應於當月25日前開具請款憑證交付聖塔露琪亞管委會，聖塔露琪亞管委會應於次月1日前自行匯入天鎰保全公司指定之帳戶」（見原審卷一第25頁）；系爭清潔契約第5條約定「每月25日由天鎰管理公司開立請款單向聖塔露琪亞管委會請款，聖塔露琪亞管委會憑據次月10日前支付」（見原審卷一第39頁），則天鎰保全公司就於原審請求之保全服務費16萬1,817元，及於本院追加請求之保全服務費6萬4,483元，請求自111年7月1日起按週年利率5%計算之利息，應屬有據。以及天鎰管理公司就111年4、5月行政與清潔服務費8萬元請求自111年7月1日起按週年利率5%計算之利息，並就111年6月1日至111年6月13日行政與清潔服務費1萬7,333元請求自111年7月10日翌日即111年7月11日起按週年利率5%計算之利息，均屬有據。

七、綜上所述，天鎰保全公司依系爭駐衛契約於原審請求聖塔露

01 琪亞管委會給付16萬1,817元，及於本院追加請求聖塔露琪  
02 亞管委會給付6萬4,483元，均自111年7月1日起至清償日  
03 止，按週年利率5%計算之利息，與天鎰管理公司依系爭清潔  
04 契約請求聖塔露琪亞管委會給付9萬7,333元，其中8萬元自1  
05 11年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨其  
06 中1萬7,333元自111年7月11日起至清償日止，按週年利率5%  
07 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無  
08 理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為聖塔露琪亞管  
09 委會敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，聖  
10 塔露琪亞管委會上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
11 改判，為無理由，應駁回其上訴。另原審就上開不應准許部  
12 分，所為天鎰保全公司、天鎰管理公司敗訴之判決，亦無不  
13 合，天鎰保全公司、天鎰管理公司上訴論旨指摘原判決此部  
14 分不當，求予廢棄改判，亦無理由，應駁回其上訴。另天鎰  
15 保全公司於本院追加請求聖塔露琪亞管委會給付6萬4,483元  
16 本息部分，核屬有據，應予准許，爰判決如主文第1項所  
17 示。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審  
19 酌與上開判決結果不生影響，不再一一論述，併此敘明。

20 九、據上論結，本件上訴均無理由，追加之訴有理由，依民事訴  
21 訟法依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78  
22 條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日  
24 民事第六庭 審判長法官 許瑞東  
25 法官 黃信滿  
26 法官 謝依庭

27 以上正本證明與原本無異  
28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日  
30 書記官 邱雅珍