

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1065號

原告 慧智公寓大廈管理維護有限公司

慧智保全股份有限公司

共同

法定代理人 金美慧

共同

訴訟代理人 鍾若琪律師

被告 丞石建築開發股份有限公司（原名丞石建築開發  
有限公司）

法定代理人 彭智祺

訴訟代理人 曾柏鈞

被告 好室連連社區管理委員會

法定代理人 江俊杰

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告好室連連社區管理委員會應給付原告慧智公寓大廈管理維護有限公司新臺幣34萬2300元。及其中新臺幣17萬1150元自民國114年4月17日起，其餘新臺幣17萬1150元自民國114年9月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告好室連連社區管理委員會應給付原告慧智保全股份有限公司新臺幣34萬200元。及其中新臺幣17萬100元自民國114年4月17日起，其餘新臺幣17萬100元自民國114年9月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 三、原告其餘之訴駁回。

02 四、訴訟費用由被告好室連連社區管理委員會負擔。

03 五、本判決第一、二項於原告慧智公寓大廈管理維護有限公司、  
04 原告慧智保全股份有限公司依序以新臺幣11萬4000元、新臺  
05 幣11萬3000元為被告好室連連社區管理委員會供擔保後，得  
06 假執行。倘被告好室連連社區管理委員會依序以新臺幣34萬  
07 2300元、新臺幣34萬200元為原告慧智公寓大廈管理維護有  
08 限公司、原告慧智保全股份有限公司預供擔保，得免為假執  
09 行。

10 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告主張：

13 (一)先位部分：

14 (1)原告慧智公寓大廈管理維護有限公司（下稱原告管理公  
15 司）於民國112年10月16日與被告丞石建築開發有限公  
16 司（原名丞石建築開發有限公司，下稱被告公司）簽署  
17 「公寓大廈管理維護服務契約」（下稱A契約），約定由  
18 原告管理公司為位於新北市○○區○○段000地號之「好  
19 室連連社區」（下稱系爭社區）提供物業管理服務，管理  
20 費每月新臺幣（下同）17萬1150元，契約有效期間自112  
21 年11月1日起至系爭社區管理委員會成立次月末日止。系  
22 爭社區於113年6月15日召集第一次區分所有權人會議，選  
23 舉管理委員並成立管委會後，被告公司並未要求原告管理  
24 公司停止服務，且未與被告好室連連社區管理委員會（下  
25 稱被告管委會）為公共設施及財務交接，反使原告管理公  
26 司繼續為系爭社區提供管理維護服務至113年10月31日  
27 止。應認自113年8月1日起至113年10月31日止，原告管理  
28 公司與被告公司以A契約同一條件續成立不定期承攬關  
29 係，原告管理公司自得依不定期承攬契約關係請求被告公  
30 司給付113年8月份服務費17萬1150元。再者，因被告公司  
31 以A契約已於113年7月31日終止為由，拒給付113年8月以

01 後服務費，經原告管理公司、被告公司及被告管委會於11  
02 3年10月25日達成協議（下稱原證6協議）被告公司同意給  
03 付113年8月份服務費，故原告管理公司亦得依原證6協議  
04 關係（與前述不定期承攬契約關係為選擇合併關係）請求  
05 被告公司給付113年8月份服務費17萬1150元。

06 (2)原告慧智保全股份有限公司（下稱原告保全公司）於112  
07 年10月16日與被告公司簽署「駐衛保全服務契約」（下稱  
08 B契約），約定由原告保全公司為系爭社區提供駐衛保全  
09 服務，服費每月新臺幣17萬100元，契約有效期間自112年  
10 10月31日起至系爭社區管理委員會成立次月末日止。系爭  
11 社區於113年6月15日召集第一次區分所有權人會議，選舉  
12 管理委員並成立管委會並於同年7月11日完成報備後，被  
13 告公司並未要求原告保全公司停止服務，且未與被告管委  
14 會為公共設施及財務交接，反使原告保全公司繼續為系爭  
15 社區提供駐衛保全服務至113年10月31日止。應認自113年  
16 8月1日起至113年10月31日止，原告保全公司與被告公司  
17 以B契約同一條件續成立不定期承攬關係，原告保全公司  
18 自得依不定期承攬契約關係請求被告公司給付113年8月份  
19 服務費17萬100元。再者，因被告公司以B契約已於113年7  
20 月31日終止為由，拒給付113年8月以後服務費，經原告保  
21 全公司、被告公司及被告管委會於113年10月25日達成協  
22 議（即原證6協議）被告公司同意給付113年8月份服務  
23 費，故原告保全公司亦得依原證6協議關係（與前述不定  
24 期承攬契約關係為選擇合併關係）請求被告公司給付113  
25 年8月份服務費17萬100元。

26 (3)於原證6協議後，被告管委會雖已給付113年10月份服務費  
27 予原告2公司，但就113年9月份服務費部分，肇於原告2公  
28 司將原證6協議帶回公司研議後，原告2公司均不同意自行  
29 吸收，故不應由原告2公司自行負擔。被告公司既否認113  
30 年9月與原告2公司仍有不定期承攬契約關係存在，則原告  
31 2公司自113年9月1日起至同年9月30日止，未違反被告管委

01 會明示或可得推知之意思，為系爭社區提供管理維護服  
02 務、駐衛保全服務，而支付勞務報酬予旗下員工，受有未  
03 能取得服務報酬之損害，所致系爭社區無法律上原因受有  
04 原告2公司提供服務之利益，則依民法第176條第1項、第1  
05 79條前段（選擇合併關係），原告2公司各得請求被告管  
06 委會給付113年9月份服務費各17萬1150元、17萬100元。

07 (4)併為聲明：

08 ①被告公司應給付原告管理公司17萬1150元，及自起訴狀  
09 繕本送達翌日（即114年4月17日）起至清償日止，按年  
10 息5%計算之利息。

11 ②被告公司應給付原告保全公司17萬100元，及自114年4  
12 月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 ③被告管委會應給付原告管理公司17萬1150元，及自起訴  
14 狀繕本送達翌日（即114年4月17日）起至清償日止，按  
15 年息5%計算之利息。

16 ④被告公司應給付原告保全公司17萬100元，及自114年4  
17 月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息

18 ⑤原告願供擔保請准宣告假執行。

19 (二)備位部分：

20 (1)就先位聲明第1、2項部分，倘認被告公司與原告2公司自1  
21 13年8月1日起至同年31日止未成立不定期承攬契約關係；  
22 且原證6協議關於被告公司承諾負擔113年8月服務費部  
23 分，肇於被告公司將原證6協議帶回公司研議結果，被告  
24 公司不同意自行吸收，故原告無由本於原證6協議向被告  
25 公司請求113年8月份服務費。則關於原告2公司自113年8  
26 月1日起至同年31日止為系爭社區提供服務，則如前述，  
27 因未違反被告管委會明示或可得推知之意思，且已支付勞  
28 務報酬予旗下員工，受有未能取得服務報酬之損害，所致  
29 系爭社區無法律上原因受有原告2公司提供服務之利益，  
30 則依民法第176條第1項、第179條前段（選擇合併關  
31 係），原告2公司各得請求被告管委會給付113年8月份服

01 務費各17萬1150元、17萬100元。

02 (2)併為聲明：

03 ①被告管委會應給付原告管理公司17萬1150元，及自追加  
04 備位聲明狀繕本送達翌日（即114年9月17日）起至清償  
05 日止，按年息5%計算之利息。

06 ②被告管委會應給付原告保全公司17萬100元，及自114年  
07 9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

08 ③原告願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告公司抗辯：

10 (一)A契約及B契約均已因被告管委會成立終止條件成就於管委會  
11 成立後次月末日（即113年7月31日）終止。又系爭社區於11  
12 3年6月15日召開第一次區分所有權人會議紀錄既由原告管理  
13 公司之物業經理宋秋平製作，原告不可能不知情，並自113  
14 年6月15日起至同年7月31日止，既尚有1月餘，原告2公司均  
15 未向被告公司提出續約意思表示，且於契約屆滿前續訂合  
16 約，應認原告2公司與被告公司均無續約之意。被告公司否  
17 認自113年8月1日起至同年10月31日止有再與原告2公司成立  
18 不定期承攬契約關係，故原告2公司本於不定期承攬契約關  
19 係各向被告公司請求113年8月份服務費17萬1150元、17萬10  
20 0元，並無理由。另依原證6協議紀錄乃載113年8月份款項由  
21 被告公司自行吸收一事，需請被告公司代表人劉宜柔帶回被  
22 告公司研議。被告公司研議結果既不同意自行吸收，原告2  
23 公司自無由依原證6協議請求被告公司給付113年8月份服務  
24 費。

25 (二)併為答辯聲明：如主文所示。

26 三、被告管委會抗辯：

27 (一)113年10月25日召開原證6所載協調會時，被告管委會主委當  
28 時並沒有針對整個會議不滿，只有對被告公司當天出席的法  
29 務的身份有意見。當日確實是由被告管委會主委提出8、9、  
30 10月，由三方各負擔1個月之建議，其中8、9月協議是要由  
31 原告2公司及被告公司帶問去詢問，10月份費用則已經由被

01 告管委會如數給付。被告管委會從未承諾要負2個月服務  
02 費。113年10月25日之所以提議一方付1個月，是因為原告2  
03 公司跟被告公司都沒有提供代管期間的合約，所以被告管委  
04 會無法與原告續約。照理說如果原告及被告公司對會中一方  
05 付1個月有意見，應該要在114年1月底以前被告管委會給付1  
06 0月份服務費時要告知被告管委會。被告管委會因為沒有收  
07 到任何文件，才把10月份的服務費匯給原告。所以本件被告  
08 管委會認為三方應均已同意各負擔1個月。

09 (二)並為答辯聲明：原告之訴駁回。

10 四、先位聲明第1、2項部分：

11 (一)原告主張：A、B契約於113年7月31日終止後，原告2公司各  
12 與被告公司以與A、B契約同一條件自113年8月1日起成立不  
13 定期承攬契約關係等情，為被告公司所否認，應由原告就前  
14 開利己事實負舉證之責。

15 (1)查關於原告2公司各於112年10月16日與被告公司簽署A契  
16 約、B契約；A、B契約內容如原告提出原證1、4所載；A、  
17 B契約均約定契約存續期間至「管委會成立次月末日止」  
18 (詳A契約第4條第1項、B契約第5條第1項)，並均約定  
19 「契約屆滿時，雙方如均有續約之意思表示，應於契約屆  
20 滿前重新訂合約。」(詳A契約第4條第2項、B契約第5條  
21 第2項)；系爭社區於111年6月15日召開第一次區分所 有  
22 權人會議，選舉管理委員，並於同日成立管委會(詳被證  
23 1；紀錄為原告管理公司指派物業經理宋秋平)；A、B契  
24 約均於113年7月31日終止等情，為原告及被告公司所未爭  
25 執，可信屬實。

26 (2)承前，系爭社區於111年6月15日召開第一次區分所有權人  
27 會議之紀錄既為原告管理公司指派物業經理宋秋平，原告  
28 自難就A、B契約將於113年7月31日終止一事委為不知。併  
29 原告2公司與被告公司就A、B契約屆期後，如有續約之  
30 意，既特別約定應於契約屆滿前重新訂約。自113年6月15  
31 日起至同年7月31日止，原告又未舉證證明原告2公司或被

01 告公司曾向對方提出續約之要約，則原告主張：自113年8  
02 月1日起其等有與被告公司以與A、B契約同一條件成立不  
03 定期承攬契約關係云云，自無可採。基上，原告慧智公寓  
04 大廈管理維護有限公司、慧智保全股份有限公司各本於不  
05 定期承攬契約關係請求被告公司給付113年8月服務費17萬  
06 1150元、17萬100元，均無理由，應予駁回。

07 (二)原告主張：被告公司於113年10月25日同意吸收負擔113年8  
08 月服務費一事，為被告否認，應由原告就前開利己事實負舉  
09 證之責。

10 (1)關此部分，經依原告傳訊證人宋秋平，固到庭證稱：

11 (〈提示原證6〉這會議的過程？這是原告跟被告公司及  
12 被告管委會開的協調會，有做決議，決議內容是8月份是  
13 被告公司要付給原告8月的費用，9月份部分是原告自己吸  
14 收，10月份是由管委會付給原告，當天有達成協議，有三  
15 方簽名。(這會議紀錄也是你做的嗎？)對。(決議的  
16 2、3點部分，帶回去研議是什麼意思？)因為被告公司的  
17 代表是業務經理，他說要帶回去跟公司報告這件事，是報  
18 備的性質，但是已經確定。後續是主委自己跟劉經理聯  
19 絡。(原證6第3點部分，這是三方已經做成決議嗎？)這  
20 是當天三方已經達成協議，只是要各別回去報告等語。

21 (2)然再依被告聲請傳訊證人劉宜柔，到庭證稱：(〈提示原  
22 證6〉你有參加這個會議嗎？你是代表丞石公司嗎？)

23 有。是。(這個會議有無達成結論？)沒有。當天是帶回  
24 公司討論。(帶回公司討論結果為何？)113年8月已經沒  
25 有契約，所以公司不同意支付這個月的費用。(你有把結  
26 果回報給原告公司或管委會嗎？)總幹事詢問的時候我有  
27 回覆，我們沒有正式書面回覆，也沒有主動回覆等語。另  
28 依原告聲請傳訊證人馮慧智入，則到庭證稱：(〈提示原  
29 證6〉這會議你有無參加？當天有達成決議內容嗎？)我  
30 有參加。第一次是10月19日丞石公司沒有出席，委員會就  
31 要我25日出席。(8、9、10月各付一個月是誰提的？)合

01 約是在7月到期，10月5日要召開臨時區權人會議，10月5  
02 日決定要更換原告公司後，9月份原告催告給付8月份的服  
03 務費時，主委有同意付2個月、丞石付1個月。10月5日確  
04 定要更換後就要請三方來談，第一次是10月19日建設公司  
05 沒有到，第二次是10月25日，當時主委有責備建設公司，  
06 並表示8月建設公司付，9月原告吸收，10月由委員會付。  
07 最後就變成都不付了，後來8月建設公司有沒有付我不知道，  
08 9月原告不肯吸收，10月委員會有付。所以10月25日  
09 開會當天8、9月不確定，都要再請示。（你後來有把會議  
10 主委建議的方案帶回去討論嗎？）沒有討論。不可能接受  
11 這個方案。（管委會有同意過要付2個月嗎？）沒有正式  
12 跟我說等語。佐以參與該日會議被告管委會主委亦稱：三  
13 方各負擔一個月為其所為提議，決議第2、3點（即8、9  
14 月）不確定等語。及原證6決議第2項乃載：113年8月份款  
15 項由被告公司負擔吸收支付給原告公司，請被告公司代表  
16 人劉宜柔將本案帶回公司研議。第3項則載：113年9月份  
17 款項支付由原告管理公司負擔吸收，代表人馮總將本案帶  
18 回公司研議等情。經本院調查果，認證人宋秋平前述與證  
19 人劉宜柔、馮慧智證述內容及原證6文義相歧之證詞難認  
20 可採。被告公司抗辯：其於113年10月25日僅同意將113年  
21 8月份服務費由被告公司自行吸收一事帶回被告公司研  
22 議，尚未同意逕由被告公司自行負擔等情，應可採信。

23 (3)本件原告既未再提出其餘證據證明被告公司經研議後，已  
24 同意給付113年8月份服務費。則原告本於原證6協議關係  
25 請求被告公司給付113年8月服務費17萬1150元、17萬100  
26 元，亦無理由，應予駁回。

27 五、備位之訴第3、4項聲明及先位之訴第1、2項聲明部分：

28 (一)原告主張：於原證6協議後，被告管委會雖已給付113年10月  
29 份服務費予原告，但就113年8、9月份服務費部分，肇於被  
30 告公司及原告各將原證6協議帶回公司研議後，均不同意自  
31 行吸收，故113年8、9月服務費不應由被告公司、原告2公司

01 各自行負擔吸收1個月。A、B契約關係既於113年7月31日終  
02 止，則自113年8月1日起至113年9月30日止，系爭社區已無  
03 法律上原因受領原告提供服務。原告自113年8月1日起至同  
04 年月30日止，未違反被告管委會明示或可得推知之意思，為  
05 系爭社區提供管理維護服務、駐衛保全服務，而支付勞務報  
06 酬予旗下員工，受有未能取得服務報酬之損害，所致系爭社  
07 區無法律上原因受有原告提供服務之利益，依民法第176條  
08 第1項、第179條前段（選擇合併關係），原告各得請求被告  
09 管委會給付113年8、9月份服務費各34萬2300元（17萬1150  
10 元x2）、34萬200元（17萬100元x2）等情。被告管委會則  
11 以：原證6協議固載8、9月服務費應由原告及被告公司各帶  
12 回公司研議，但其等既均未在114年1月底被告管委會將113  
13 年10月服務費交付給原告公司前告知被告管委會其等研議結  
14 果，應認8、9月份服務費需由被告公司、原告自行吸收，不  
15 能再向被告管委會請求給付等語為辯。

16 (二)按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習  
17 用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知  
18 其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默  
19 除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行  
20 為（最高法院102年度台上字第682號裁判意旨參照）。承  
21 前，原證6協議紀錄既僅載「帶回公司研議」，並未再記  
22 載，應於幾日內回覆或逾期未回覆視為同意等相類文字。則  
23 原告及被告公司未將研議結果通知被告管委會，應僅屬單純  
24 沈默，被告管委會既未舉證原告及被告公司有其餘舉措，自  
25 不能單以其等未於相當期限內主動告知被告管委會其等研議  
26 結果，逕推謂其等已明示或有默示同意自行吸收8、9月服務  
27 費。

28 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
29 益，民法第179條第1項前段定有明文。關於A、B契約已於11  
30 3年7月31日終止；自113年8月1日起至同年9月30日止，原告  
31 仍有按A、B契約內容為系爭社區提供服務，但未收到服務費

01 等情，為原告及被告管委會所未爭執，可信屬實。系爭社區  
02 既自113年113年8月1日起至同年9月30日止無法律上原因受  
03 有原告各按A、B契約內容為系爭社區提供服務之利益，並致  
04 原告各受有相當於服務費之損害，則原告本於民法第179條  
05 前段不當得利法律關係提起先位之訴，請求被告管委會應給  
06 付原告113年9月份服務費各17萬1150元、17萬100元及均自1  
07 14年4月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息；本於民  
08 法第179條前段不當得利法律關係提起備位之訴，請求被告  
09 管委會應給付原告113年8月份服務費各17萬1150元、17萬10  
10 0元及均自114年9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利  
11 息，自均有理由，應予准許。

12 六、綜上所述，原告本於民法第179條前段規定提起先位之訴，  
13 請求被告管委會應給付原告各17萬1150元、17萬100元及均  
14 自114年4月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有  
15 理由，應予准許；其餘先位請求則無理由，應予駁回。原告  
16 本於民法第179條前段不當得利法律關係提起備位之訴，請  
17 求被告管委會應給付原告各17萬1150元、17萬100元及均自1  
18 14年9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理  
19 由，應予准許。

20 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，並  
21 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，併依職權酌定相當擔  
22 保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

23 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不  
24 逐一論列說明。

25 結論：原告先位之訴為一部有理由、一部無理由，備位之訴為有  
26 理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第390條第2項、第3  
27 92條，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

29 民事第六庭 法官 黃信滿

30 以上正本係照原本作成

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

04 書記官 吳佳玲