

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1213號

原告 天鎰保全股份有限公司

法定代理人 楊貴美

原告 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

被告 聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會

法定代理人 陳林梅子

訴訟代理人 李俊毅

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告天鎰保全股份有限公司新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰壹拾柒元，及自民國一百一十一年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告天鎰建築物管理維護股份有限公司新臺幣玖萬柒仟參佰參拾參元，並其中新臺幣捌萬元自民國一百一十一年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及其中新臺幣壹萬柒仟參佰參拾參元自民國一百一十一年七月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟玖佰陸拾元由被告負擔新臺幣貳仟捌佰壹拾

01 伍元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率
02 百分之五計算之利息，由原告天鎰保全股份有限公司負擔新臺幣
03 柒佰貳拾貳元，餘由原告天鎰建築物管理維護股份有限公司負
04 擔。

05 本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾陸萬壹仟
06 捌佰壹拾柒元、新臺幣玖萬柒仟參佰參拾參元分別為原告天鎰保
07 全股份有限公司、原告天鎰建築物管理維護股份有限公司預供擔
08 保後，各得免為假執行。

09 原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 一、原告主張：原告天鎰保全股份有限公司（下稱天鎰保全公
12 司）、天鎰建築物管理維護股份有限公司（下稱天鎰管理公
13 司）於民國110年12月各與被告訂立駐衛及建築物管理契約
14 （下稱系爭駐衛契約）、行政及清潔維護合約（下稱系爭清
15 潔契約），約定由天鎰保全公司提供聖塔露琪亞公寓大廈商
16 務住宅區（下稱系爭大廈）之駐衛保全服務，每月保全服務
17 費新臺幣（下同）93,000元，以及由天鎰管理公司提供系爭
18 大廈之行政與清潔服務，每月行政與清潔服務費4萬元，契
19 約期間自111年1月1日起至112年12月31日止，詎被告積欠11
20 1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
21 323,633元服務費未付，經天鎰保全公司於111年6月6日以淡
22 水中興郵局存證號碼206號存證信函定期催告被告給付積欠
23 服務費，被告仍未給付，天鎰保全公司乃通知被告自111年6
24 月13日起終止系爭駐衛契約及系爭清潔契約，不再提供駐衛
25 保全服務及行政與清潔服務，被告並於111年6月13日向系爭
26 大廈住戶公告周知此事，故本件因被告拒不支付服務費，變
27 相逼迫原告提前終止系爭駐衛契約及系爭清潔契約，形同被
28 告提前解除系爭駐衛契約及系爭清潔契約，被告應依系爭清
29 潔契約備註條款賠償133,000元，爰依系爭駐衛契約及系爭
30 清潔契約，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告
31 456,633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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭駐衛契約及系爭清潔契約係原告與原第六屆管理委員會訂立，新第六屆管理委員會及以後各屆管理委員會與原告間並無契約關係，亦不必繼受原第六屆管理委員會與原告間之契約關係及給付義務，原告向被告請求，索賠對象有誤，應向原第六屆管理委員會為請求，索賠對象始正確，且原第六屆管理委員會蓄意規避系爭大廈109年12月19日修定規約「10萬元以上費用須在住戶大會中提出表決」之規定，未經系爭大廈區分所有權人會議決議，無權代理系爭大廈區分所有權人與原告訂立系爭駐衛契約及系爭清潔契約，應屬無效，另原告係於111年6月13日自願自動撤哨，顯係雙方合意終止契約，被告並無違約等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，被告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93,000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，原告自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，被告亦未給付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，有系爭駐衛契約、系爭清潔契約、公告、勤務簽到表、系爭大廈111年4月至6月財務報表可稽，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)原告請求被告給付服務費部分：

1.按無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀民法第170條第1項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾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

於無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。另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。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任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項亦有明定。是公寓大廈管理委員會主任委員，依法固有對外代表管理委員會之權，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人訂立契約，該效力未定之契約法律行為，得類推適用上述無權代理之規定，經區分所有權人會議承認後，即對區分所有權人發生效力（最高法院111年度台上字第752號判決參照）。

2. 被告於110年12月未經區分所有權人會議決議或2分之1以上住戶連署同意，由時任主任委員之林福田代表，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年期間保全服務費、行政與清潔服務費達2,232,000元、96萬元，固與系爭大廈規約第參章第22條「10萬元（不含）以上須在住戶大會中提出表決，或2分之1以上住戶連署同意」之規定有違（見本院卷一第257頁），惟被告於簽約後按月製作載有「保全服務費天鎰93,000元、物管服務費40,000元」之財務收支報表於管理中心公告欄公告（系爭大廈規約第參章第17條參照；見本院卷一第256頁），有財務報表公告照片可查（見本院卷一第207頁、第209頁），並於系爭大廈110年度第二次區分所有權人會議，提出當年度財務收支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約業經區分所有權人會議承

01 認，而已對區分所有權人發生效力，縱嗣後管理委員更易，
02 仍不影響系爭駐衛契約及系爭清潔契約已發生之效力，且即
03 令未經區分所有權人會議承認，系爭大廈109年12月19日規
04 約第參章第22條規定，核屬對其主任委員代表權限之限制，
05 而本件既無相當事證足認天鎰保全公司或天鎰管理公司明知
06 此代表權限之限制，即屬善意第三人，依民法第107條前段
07 規定，不得以之對抗原告，則天鎰保全公司依系爭駐衛契
08 約，本得請求被告給付111年4月至111年6月13日服務費226,
09 300元（計算式：93,000元 $\square$ 2又13/30），天鎰保全公司僅
10 請求161,817元（計算式：323,633元 $\square$ 2，元以下四捨五
11 入），以及天鎰管理公司請求被告給付111年4月至111年6月
12 13日行政與清潔服務費97,333元（計算式：4萬元 $\square$ 2又13/3
13 0，元以下四捨五入），均屬有據，天鎰管理公司逾此範圍
14 之請求，則屬無據。

15 (二)原告請求被告給付違約金部分：

16 系爭清潔契約備註條款固有「天鎰管理公司無重大過失，被
17 告於合約有效期間欲提前解除本合約及駐衛契約，需賠償天
18 鎰管理公司13,300元作為賠償」之約定（見本院卷一第39
19 頁），惟原告並未證明被告有提前終止系爭駐衛契約及系爭
20 清潔契約之事實，與該備註條款之要件有間，則原告依該條
21 款約定請求被告賠償違約金133,000元，非屬正當。

22 (三)遲延利息部分：

23 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
24 司應於當月25日前開具請款憑證交付被告，被告應於次月1
25 日前自行匯入天鎰保全公司指定之帳戶」（見本院卷第25
26 頁）；系爭清潔契約第5條約定「每月25日由天鎰管理公司
27 開立請款單向被告請款，被告憑據次月10日前支付」（見本
28 院卷一第39頁），則天鎰保全公司就161,817元（未逾相當
29 於111年4、5月保全服務費186,000元）請求自111年7月1日
30 起按週年利率5%計算之利息，以及天鎰管理公司就111年
31 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

01 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
02 與清潔服務費17,333元請求自111年7月10日翌日即111年7月
03 11日起按週年利率5%計算之利息，均屬有據；逾此範圍之
04 請求，則非有據。

05 五、綜上所述，天鎰保全公司依系爭駐衛契約請求被告給付161,
06 817元，及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息，與天鎰管理公司依系爭清潔契約請求被告給付9
08 7,333元，並其中8萬元自111年7月1日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，暨其中17,333元自111年7月11日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
11 准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
13 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
14 假執行，被告就原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告免為假
15 執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，至原告其餘
16 假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併駁回之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
18 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

19 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
20 訟法第436條第2項、第79條、第85條第1項但書、第389條第1項
21 第3款、第392條第2項、第91條第3項，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 陳佳君

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 8 日

31 書記官 李庭君