

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第1332號

原 告 全安機電股份有限公司

法定代理人 葉伯友

訴訟代理人 詹璧如律師

被 告 台北豪景公寓大廈管理委員會

法定代理人 游本三

上列當事人間113年度板簡字第1332號請求履行契約事件於中華民國113年7月16日辯論終結，於中華民國000年0月00日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十三年五月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣參拾萬貳仟肆佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)緣於民國(下同)000年0月間，被告台北豪景公寓大廈(下稱
03 系爭社區)總幹事即訴外人廖總幹事(Ivy)(下稱廖總幹事)聯
04 繫原告，說明被告就113年度系爭社區所裝設之14台電梯正
05 尋求保養廠商，原告公司方係由經理即訴外人葉學文負責與
06 被告廖總幹事接洽，並由葉學文說明原告公司電梯保養流程
07 及相關事宜，原告亦派員前往系爭社區現場查看電梯設備。

08 (二)嗣於112年9月12日，系爭社區廖總幹事通知原告於同年月26
09 日19時30分許，前往系爭社區進行電梯保養廠商之簡報會
10 議，告知：「社區名稱：台北豪景公寓大廈管理委員會地
11 址：新北市○○區○○街○段000巷00號主委：張富翔社區
12 電話：00-0000-0000」等訊息，並要求原告應提供15份報告
13 資料，當天除原告外、尚有訴外人九龍機電有限公司及永佳
14 捷科技股份有限公司，嗣被告通知原告公司經審核獲選為系
15 爭社區113年度電梯保養廠商，並就系爭社區113年度即113
16 年1月1日起至113年12月31日止、計14台電梯之保養工程於1
17 12年12月1日簽立乙式電梯保養契約書(下稱系爭契約)。

18 (三)原告公司乃於000年0月間，依約欲派員前往系爭社區進行電
19 梯保養工作時，被告竟稱要原告暫緩維修保養，並於113年1
20 月10日以豪景30發文字第002號函告知原告：「惠請貴公司
21 暫緩進行本社區電梯保養作業，待釐清貴公司與第二十九屆
22 管理委員會於112年12月1日所訂之保養合約效力後，再行通
23 知進行保養作業。」等語，原告收受被告前開函文後，以11
24 3年1月19日南勢角郵局存證號碼000031號存證信函，函覆被
25 告並請求被告履行系爭契約；系爭社區第三十屆管委會復於
26 113年1月26日以豪景30函字第003號函文向原告表示：「112
27 年11月30日29屆卸任主委張富翔，未知會本屆委員會下，擅
28 自於同年12月1日代表台北豪景社區與貴公司簽署(原函文誤
29 繕為屬)保養合約應屬無效。」，又於同年3月15日以豪景30
30 函字第002號函文向原告表示：「本社區現辦理『電梯年度
31 保養』廠商徵選事宜，貴司去年度曾參與本社區遴選，特函

01 邀派員進行業務洽商，惠請於三月二十五前與本社區做聯
02 繫，辦理設備勘察及徵選作業。」，原告旋即以113年3月18
03 日南勢角郵局存證號碼000095號存證信函，函覆被告重申兩
04 造於112年12月1日簽訂113年1月1日起至113年12月31日乙式
05 電梯保養合約即系爭契約合法有效。

06 (四)自112年8月起至兩造簽立系爭契約期間，系爭社區廖總幹事
07 皆告知原告系爭社區主委為張富翔，且原告多次前往系爭社
08 區進行電梯勘察及參與電梯廠商比價報告會議，代表系爭社
09 區者亦為張富翔，又被告稱系爭社區於112年10月14日召開
10 區分所有權人會議改選管理委員乙事，原告並不知情，況兩
11 造簽立系爭契約時，系爭社區於新北市樹林區公所登記之主
12 任委員仍為張富翔。且系爭社區第三十屆管理委員雖於112
13 年10月14日改選，惟新任管理委員之上任及辦理交接事宜係
14 於112年12月11日，據此張富翔代表被告與原告簽立系爭契
15 約時，仍為系爭社區之主任委員。另按系爭契約第9條約
16 定，系爭社區14台電梯自113年1月起至同年4月止，皆委請
17 訴外人新力電梯有限公司進行維修保養，且新力電梯有限公
18 司亦已獲維修系爭社區各台電梯之許可證，故被告另委請新
19 力電梯有限公司進行維修保養之行為已違反上開約定，是原
20 告自得請求被告給付約定之保養費用新臺幣(下同)302,400
21 元(計算式：25,200元x12月=302,400元)。

22 (五)為此，爰依系爭契約之法律關係提起本訴，求為判決：被告
23 應給付302,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息百分之5計算之利息。

25 (六)對於被告抗辯之陳述：

26 1.經系爭社區廖總幹事告知，就系爭社區管理委員會就系爭社
27 區相關設施之修繕、保養契約，金額在40萬元以下者，無須
28 經系爭社區區分所有權人會議決議通過，系爭社區管理委員
29 會主任委員有權代理社區簽訂契約，且系爭社區新任主任委
30 員游本三在與原告公司人員對談過程中，亦承認系爭社區管
31 理委員會經授權得簽約之金額至少是30幾萬元。

01 2.另兩造簽立系爭契約時，系爭社區主任委員仍登記為張富
02 翔，又原告為履行系爭契約，已預先備料並支付約15萬元之
03 費用，證明被告違反約定拒絕履約，已造成原告公司實際損
04 害等語。

05 二、被告則辯以：

06 (一)系爭社區為集合住宅，依相關法令成立管委會已逾30年，管
07 委會運作除依社區規約內容執行外，亦於每年10月固定召開
08 區分所有權人會議，並於每年住戶大會後隨即進行新一屆管
09 理委員推派及選任新一屆主任委員與各專責委員，前屆管委
10 會除例行事務運作及人事管理外，即停止執行涉及住戶重大
11 權益及社區大額經費等事宜，於每年11月份、甚至10月份，
12 完成前、後屆管委會交接工作。目前系爭社區管委會為第30
13 屆，於112年10月14日召開區分所有權人會議，並依公寓大
14 廈管理條例第29條第2項及第3項等規定，於112年11月21日
15 第29屆管理委員會第9次會議中完成委員推派及選任主任委
16 員與各專責委員，再於同年12月11日與前屆主任委員及社區
17 總幹事，交接系爭社區相關印鑑、財務及事務文書。

18 (二)當屆即第30屆管委會於112年12月11日交接當日，始獲知前
19 屆主任委員即訴外人張富翔與原告簽訂系爭契約，總價額為
20 30餘萬元，經詢問已於112年12月請辭離職之系爭社區總幹
21 事即訴外人廖總幹事系爭契約簽訂依據及始末，並詢問是否
22 符合系爭社區相關規定或是否符合過往管委會運作方式，廖
23 總幹事僅口頭表示為前屆管委會之決議，惟無法提出相關書
24 面紀錄，且就訂約過程未作任何說明。當屆管委會立即著手
25 查閱公寓大廈管理條例、社區規約、歷屆住戶大會會議記錄
26 及前屆管委會歷次會議紀錄等相關規範及文書，皆查無系爭
27 契約簽訂之議決資料，亦無任何與系爭契約或原告有關之書
28 面紀錄或文書。因電梯保養有其特殊商業生態，非僅為字面
29 上之「保養」，亦包含特約「電梯維修」及「昇降設備使用
30 許可證」之核發等事宜，實際涉及金額是以百萬元計之，遑
31 論電梯係社區公共設施，管委會須負責承擔其公共安全之

01 責，為妥善處置系爭契約疑義，當屆管委會除積極確認系爭
02 契約訂定始末外，亦邀請原告派遣代表於112年12月11日交
03 接當日前往系爭社區商議，由系爭社區主任委員代表表示系
04 爭契約簽訂過程不符合社區相關規定，請原告終止或擱置系
05 爭契約，待管委會招集住戶召開臨時區分所有權人會議後，
06 視決議結果決定系爭社區113年度電梯保養是否委由原告執
07 行，並願補貼原告業務3,000元至6,000元之車馬費，然原告
08 所派業務代表強硬表示，前主委已簽字蓋章了，若不履行該
09 約須立即賠償原告302,400元，惟若系爭社區區分所有權人
10 會議表決，經多數住戶不同意讓原告承攬電梯保養工作，原
11 告則可以放棄該契約，爾後當屆管委會密集召開會議積極籌
12 辦臨時區分所有權人會議，並邀集歷屆管理委員及熱心住
13 戶，研商後續未發包之空窗期間電梯保養如何因應，除彙整
14 相關規範向住戶逐一提出書面報告，並於113年2月21日經區
15 分所有權人會議通過：「以『昇降設備使用許可證』效期為
16 基準，以短約方式委由訴外人新力電梯保養至5月底止，並
17 於3月底前依本次會議研議原則，召集遴選小組遴選6月起之
18 電梯保養廠商」，以公開透明之方式邀集電梯廠商，由各棟
19 委員及住戶代表成立「電梯保養廠商遴選小組」辦理電梯保
20 養廠商遴選，並優先邀請原告參與遴選。

21 (三)原告所主張多次前往系爭社區進行電梯勘察及參與電梯廠商
22 比價報告會議，卻整整3個多月全然不知系爭社區電梯相關
23 事務，惟就系爭社區公告予住戶之電梯相關事項處理說明及
24 樹林區公所登記之主任委員仍為張富翔等知之甚詳，實與常
25 識常理不符，且電梯保養涉及背後潛在龐大修繕利潤，衍生
26 不存在於保養契約中之隱藏金額是數倍於保養勞務費用，原
27 告客戶多為集合住宅，洽商業務窗口多以對管委會為主，業
28 界常態於業務開發階段皆積極奔走社區，一來是為了更掌握
29 電梯情況、二來增加自我推薦機會並提升委員及住戶好感，
30 三則是為了瞭解管委會運作是否正常且社區發包程序，皆以
31 評估往後承攬電梯修繕之難易與利潤，系爭社區共有14支電

01 梯，且公告皆張貼於梯廳及梯間，原告主張與系爭社區接洽
02 了3、4個月，卻未留下任何書面紀錄更未公告予住戶知悉，
03 前屆主委及時任總幹事亦未說明任何系爭契約簽訂依據，實
04 與常情不符。

05 (四)另系爭社區亦規定發包金額逾30萬元以上，須經區分所有權
06 人會議通過決議授權行使，並由基金監察人共同審核。綜
07 上，管委會無法未經合法程序即擅自執行系爭契約，且查無
08 任何相關紀錄或文書，得證明系爭契約之簽訂符合系爭社區
09 區分所有權人授予之同意及代理權行使，一切資訊僅有系爭
10 契約書，被告無從知悉是否屬實，系爭契約既由未具代理及
11 代表權之人所簽訂，其約定內容亦未符合系爭社區相關規定
12 程序，即非合法足以認可之契約。並聲明：駁回原告之訴及
13 其假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准免為假執行
14 之宣告各等語。

15 三、經查：

16 (一)原告主張之上開事實，業據提出全安電梯合約書即系爭契約
17 書、原告與系爭社區總幹事間對話紀錄截圖、系爭社區113
18 年1月10日函文、存證信函、系爭社區電梯相關事項處理說
19 明公告、系爭社區升降設備登記暨上傳維修紀錄網頁及系爭
20 社區93年10月29日公告等件影本為證。被告則否認兩造間簽
21 訂系爭契約之適法性，並就原告之請求則以前詞置辯。惟
22 查，本件系爭契約書簽立時間為112年12月1日（卷第54
23 頁），簽約時被告法定代理人即社區管理委員會主任委員仍
24 為張富翔，為被告所不爭執，是被告前述所辯，即無足採。

25 (二)又被告於113年1至4月間、即系爭契約合約期間，委請訴外
26 人新力電梯有限公司就系爭社區之電梯進行維護，業已違反
27 系爭契約第九條：「本契約有效期間，甲方(即系爭社區)不
28 得終止合約以及將升降設備保養維護工作轉交第三人實施，
29 否則以違約論，乙方(即原告)並得依照本契約第三條約定收
30 取保養費用至期滿為止，並免除保養責任，甲方不得要求退
31 還已付之保養費」（卷第53頁）之約定，原告向被告請求合

01 約期間之保養費用302,400元(計算式：每月保養費25,200元
02 x12月=302,400元)，洵屬有據。

03 (三)從而，原告依系爭契約之法律關係，訴請被告給付如主文第
04 一項所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月16日
05 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
06 予准許。

07 四、本判決係就民事訴訟法第427條第2項第11款所為被告敗訴之
08 判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假
09 執行。

10 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
11 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
12 敘明。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

15 書 記 官 葉子榕

16 法 官 李崇豪

17 上列為正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

22 書 記 官 葉子榕