

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板建簡字第51號

原告 立喬數位國際有限公司

法定代理人 陳軍霖

訴訟代理人 高培恒律師

被告 大禾社區管理委員會

法定代理人 江杰倫

上列當事人間請求給付工程款事件，本院於民國113年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣154,500元，及自民國113年10月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣154,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年4月24日與伊簽訂工程承攬契約書（下稱系爭契約），約定由伊負責在被告社區即新北市○○區○○街000號安裝車道顯示螢幕設備，被告則應給付報酬新臺幣（下同）304,500元，伊已於113年7月4日完工，並經被告驗收受領，詎被告尚有工程餘款154,500元未為給付，經伊催討，未獲置理，爰依兩造契約關係，訴請被告給付等語，並聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約係訴外人黃聖耀所簽立，而系爭契約之內容非屬共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良事項，本非管理委員會得自行為之，況黃聖耀簽立系爭契約書

01 時，並未依社區規約經被告社區之區分所有權人會議決議，
02 亦未經被告社區管理委員會開會表決，故黃聖耀以被告社區
03 名義簽訂系爭契約，乃無權代理，又原告至被告社區施工
04 時，被告社區住戶亦曾多次向原告表示系爭契約未經合法授
05 權，本件原告知悉無權代理之事實，仍執意施工，再原告所
06 稱辦理驗收點交之情形，係黃聖耀指示訴外人許瓊文所為，
07 同未經被告或社區區分所有權人授權處理，故該點交不對被
08 告發生效力，被告不負付款之責等語，資為抗辯，並聲明：
09 原告之訴駁回。

10 三、原告主張兩造於113年4月24日簽訂系爭契約，約定以報酬30
11 4,500元為代價，由其負責為被告社區裝設車道顯示螢幕設
12 備，其尚有工程餘款154,500元未自被告收訖等情，為被告
13 所不否認，復據原告提出系爭契約之契約書、銷貨單、存證
14 信函及回執為證，自堪信為真實；又被告社區與原告訂立系
15 爭契約時，管理委員會主任委員為黃聖耀，系爭契約係黃聖
16 耀以其名義代表被告社區向原告所締結等情，為兩造陳明在
17 卷，亦有系爭契約在卷可佐，此情亦堪信實。

18 四、得心證之理由：

19 原告主張被告應給付系爭契約之工程餘款154,500元等情，
20 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者，厥為：
21 (一)系爭契約是否為黃聖耀無權代表？(二)如是，被告是否仍應
22 依系爭契約負擔給付剩餘款項之責？茲分述如下：

23 (一)黃勝耀簽訂系爭契約，為無權代表

24 1.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主
25 任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例
26 第29條第2項前段定有明文。又共用部分及其相關設施之拆
27 除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；
28 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
29 人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第11條第1項、第1
30 0條第2項分定明文。再管理委員會之職務，包含共有及共用
31 部分之清潔、維護、修繕及一般改良，觀之公寓大廈管理條

01 例第36條第2款規定自明。是依上開公寓大廈管理條例之規
02 定，就公寓大廈之共用部分，可區分為「重大修繕」或「修
03 繕」，在前者，非依區分所有權人會議之決議，不得為之；
04 在後者，則屬管理委員會之職權，無須經區分所有權人會議
05 決議，洵屬明確。

06 2.被告社區之共同部分修繕，由管理委員會為之，此可見諸於
07 被告社區規約第19條第4項規定。另被告社區之公共基金，
08 用途包含共用部分之重大修繕，而所謂重大修繕，係指工程
09 金額逾200,000元之情形，觀諸被告社區規約第19條第3項第
10 3款、第20條規定，亦屬明確。依照上開被告社區規約所
11 示，被告社區規約已就何謂「重大修繕」作出定義，而以工
12 程金額是否逾200,000元為標準，異其情形。再被告社區規
13 約雖未如公寓大廈管理條例，對共用部分重大修繕之情形，
14 約定應經區分所有權人會議之決議為之，然考量公寓大廈條
15 例屬於一般法，就公寓大廈規約所未規定之適用，自有依公
16 寓大廈條例補充適用之餘，故被告社區規約既已就「重大修
17 繕」之定義設有規定，則解釋公寓大廈條例時，當優先以規
18 約之約定為憑。

19 3.系爭契約之工程總價，為304,500元，業經本院說明如前，
20 佐以本院前開對公寓大廈條例、被告社區規約之說明，系爭
21 契約約定之工程，因已逾200,000元，屬於重大修繕，依公
22 寓大廈條例規定，應由區分所有權人會議決議後始可為之。
23 本件被告抗辯本件訂立系爭契約時，未經區分所有權人會議
24 決議通過，而僅由黃聖耀透過管理委員會線上開會、線上討
25 論、線上投票之方式作成決議後執行等語，業經其提出大禾
26 管理委員會第3屆第8次管理委員會會議紀錄為證。而原告本
27 件雖主張黃聖耀係有權代理（代表），惟究未提出被告社區
28 區分所有權人會議決議通過後，始簽訂系爭契約之證據以資
29 證明，且原告亦未就系爭契約係單由被告社區管理委員會決
30 議後即行締結一事，加以否認，堪認被告此部分抗辯，確屬
31 可採。是以，黃聖耀未得全體區分權人同意，向原告簽立系

01 爭契約，自屬無權代表。

02 (二)被告仍應依系爭契約，負擔給付剩餘款項之責

03 1.按代表與代理固不相同，惟關於公司機關之代表行為，解釋
04 上應類推適用關於代理之規定，故無代表權人代表公司所為
05 之法律行為，若經公司承認，即對於公司發生效力，最高法
06 院74年度台上2014號判決可資參照；上開判決意旨雖係就公
07 司代表人所為，然於公寓大廈管理委員會主任委員之代表行
08 為，如設有代表權限之限制，解釋上應比照關於公司機關之
09 代表行為，類推適用關於代理之規定。再代理權之限制及撤
10 回，不得以之對抗善意第三人。但第三人因過失而不知其事
11 實者，不在此限，民法第107條定有明文。民法第107條規
12 定，實際上係本於權利外觀理論所設，其立法目的在保護交
13 易安全，避免外觀上具備代理權之代理行為，因代理權內部
14 關係就代理權所設限制，致本於代理法律關係而來之交易，
15 遭評價為無權代理、效力未定之不安定狀態。

16 2.依被告社區規約約定，黃聖耀代表被告社區訂定系爭契約，
17 雖應經被告社區區分所有權人會議決議後，始得為之。然此
18 等被告代表權之限制，經類推適用民法第107條規定，自應
19 由被告舉證原告非屬善意第三人，被告始得主張系爭契約之
20 效力未定，並有拒絕承認之餘。被告雖抗辯在施工時，社區
21 住戶曾以口頭告知原告黃聖耀無代理（代表）權等語，並提
22 出通訊軟體LINE之對話紀錄擷圖為證，然細繹該對話紀錄，
23 僅可見被告社區住戶僅向原告泛稱管理委員會之決議無效、
24 黃聖耀遭社區住戶連署罷免之事實，況被告亦自陳係在「原
25 告施工時」，有住戶告知原告黃聖耀可能係無權代表之事
26 實，故單憑該對話紀錄，實難證明原告在訂立系爭契約時，
27 已知悉黃聖耀無代表權之事實。甚且，被告社區上開對黃聖
28 耀代表權之限制，係以規約為之，在現實上自難以期待與被
29 告社區交易之第三人（即本件原告），在交易時閱讀規約、
30 知悉被告社區係以「200,000元」作為修繕、重大修繕之區
31 別標準，進而逐案核對黃聖耀任職管理委員會主任委員期間

01 所代表社區簽訂之契約，是否均符合被告社區規約所設之代
02 表權限制。本院審酌上情，認本件應類推適用民法第107條
03 本文規定，認被告社區就黃聖耀代表權限制，不得對抗原
04 告，且本件並無同條規定但書適用之餘。換言之，原告於締
05 結系爭契約時，係屬善意之第三人，兩造均應受系爭契約之
06 拘束。是以，被告仍應依系爭契約給付工程餘款154,500元
07 予原告，始符契約嚴守原則。

08 3.被告雖另抗辯原告所稱辦理驗收點交之情形，係黃聖耀指示
09 許瓊文所為，未經被告或社區區分所有權人授權處理等情，
10 然本院審酌兩造契約第4條第3項雖約定：「工程餘款於驗收
11 無誤後依實際施作請領計價」等文字，此種驗收，屬清償期
12 之約定。依原告所提存證信函、回執可見，原告於113年7月
13 4日即將系爭契約完成後之工作物移交被告社區，經許瓊文
14 驗收簽收，就原告是否知悉許瓊文是否無驗收權一事，被告
15 不僅未舉證以實其說。縱或不然，依原告所舉上開證據，足
16 認原告已提出工作，待被告社區驗收，然自原告於113年10
17 月1日聲請支付命令經被告異議視同起訴，迄自言詞辯論終
18 結時，均未見被告提出證據，說明驗收結果有何不當或與契
19 約不符，則此部分之事實，自應適用民法第101條規定，認
20 係被告以不當行為拖延、拒絕驗收，則其以上詞抗辯，自不
21 得脫免依約給付剩餘款項之則。

22 五、綜上所述，本件原告依兩造契約關係，訴請被告為如主文第
23 1項所示之給付，為有理由，應予准許。又本件判決係適用
24 簡易訴訟程序所為之判決，應依職權宣告假執行。原告聲請
25 供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另
26 為准駁之表示。末本院另依民事訴訟法第436條第2項、第39
27 2條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執
28 行。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
30 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
31 明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

03 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

04 法 官 陳彥吉

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

10 書記官 劉怡君