

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度士小字第283號

原告 睿益有限公司

法定代理人 楊宸瑋

訴訟代理人 黃大慶律師

被告 天母芝園社區管理委員會

法定代理人 林勉淞

訴訟代理人 林威伯律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬參仟零肆拾元，及自民國一一一年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：兩造於民國111年10月22日簽訂合約書，由原告為被告社區更換監視器設備，並約定總價新臺幣（下同）7萬3,040元，被告應於完工後以電匯方式給付予原告（下稱系爭契約），原告已依約完成監視器更換並由被告社區主任余光統確認監視系統運作正常後，原告即於111年11月11日提供存摺予余光統要求匯款，惟被告遲未付款，乃依上開契約法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告7萬3,040元，及自111年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭契約涉及公共設備之汰舊換新，依天母芝園住戶規約第9條規定：「本社區各項公共設備，如已使用超過法定年限或因安全問題需要汰換舊換新時，經管委會會議

01 決定後，由管委會協助辦理公開招標，其費用由各住戶共同
02 平均分攤，其應攤費用如有不繳納致使其他各戶蒙受損失
03 者，概由該不履行者負責。」應審酌是否有安全問題需要，
04 經管委會會議決定後，由管委會協助辦理公開招標始可為
05 之，惟前主任委員陳錦華明知上開規定，卻未經管委會會議
06 決議，亦未辦理公開招標，即逕與被告簽約，屬逾越管委會
07 主任委員權限之行為，為無權處分拒絕承認，故系爭契約無
08 效，被告無給付貨款義務。另系爭契約僅記載「監視器更換
09 項目」，未載有單位、數量，或所涉項目之具體型號、尺
10 寸、規格、金額及保固等內容，無從得知被告應完成之一定
11 工作內容為何，難認兩造就此承攬契約必要之點已達成意思
12 表示一致，且原告分別於111年10月25日、同年11月17日、
13 同年12月2日提出以「監控主機系統」、「監控主機整修」
14 「安裝攝影機」等為專案名稱之報價單，均未經被告同意，
15 益徵兩造就系爭契約簽約時，並未就監視器更換之承攬人應
16 完成之一定工作內容及報酬等契約必要之點達成合意，難認
17 兩造間已成立承攬契約，被告即無給付義務等語，資為抗
18 辯，並聲明求為判決駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔
19 保請准宣告免為假執行。

20 三、本院得心證之理由

21 (一)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
22 任委員，主任委員對外代表管理委員會。公寓大廈管理條例
23 第29條第2項前段定有明文。次按由自己之行為表示以代理
24 權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示
25 者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理
26 權或可得而知者，不在此限。民法第169條定有明文。

27 (二)經查，觀諸被告所提出之住戶規約（見本院卷第72頁），固
28 可認定被告社區之公共設備汰舊換新時需經一定之程序始得
29 為之，而被告前主任委員陳錦華雖未經該等程序即與原告簽
30 訂系爭契約，此舉雖係違反社區規約，惟被告前主任委員陳
31 錦華與原告簽訂系爭契約時確為被告社區之主任委員，此為

兩造所不爭執，已如上述，是依上開規定，其對外有代表被告之權利，對原告而言應屬足以信賴其得以代表被告，若認與管理委員會締約之廠商對於主任委員代表締約，均須詳加質疑身分、資格，再要求主任委員提出已先經社區授權之相關會議決議或規約依據，以審查有無違反相關規定，始能認定契約生效，則各廠商對於社區主任委員對外接洽之契約，恐因未積極查證而無法請求給付相關費用或報酬，為避免此風險而不願與管理委員會簽約，實不利公寓大廈之管理及發展，亦有礙社會正常交易往來之進行。基此，被告前主任委員陳錦華與原告成立系爭契約雖有違反規約授權之情，然被告仍應依表見代理之規定負契約責任，故原告於系爭契約完成後，請求被告依約給付7萬3,040元，即屬有據。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付7萬3,040元，及自111年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。

中 華 民 國 114 年 5 月 5 日
士林簡易庭 法 官 楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 5 月 5 日
書記官 徐子偉