

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3218號

原告 安興保全股份有限公司

法定代理人 吳宛庭

原告 安興公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 吳宛庭 住同上

共 同

訴訟代理人 楊博堯律師

被告 畢卡索白宮住戶管理委員會

法定代理人 林炬耀

訴訟代理人 王翼升律師

上列當事人間請求給付駐衛保全費等事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告安興保全股份有限公司新臺幣136萬5000元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告安興公寓大廈管理維護有限公司新臺幣65萬6000元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告安興保全股份有限公司以新臺幣45萬5000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣136萬5000元為原告安興保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告安興公寓大廈管理維護有限公司以新臺幣21萬8667元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣65萬6000元為原告安興公寓大廈管理維護有限公司預供

擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國112年9月6日分別與原告安興保全股份有限公司（下稱安興保全公司）、原告安興公寓大廈管理維護有限公司（下稱安興管理公司）簽訂「駐衛保全服務契約」、「管理維護契約書」，約定由原告提供駐衛保全及行政清潔服務，期間均自112年10月1日00時00分起至113年9月30日24時00分止，服務費用分別為新臺幣（下同）13萬元（未稅，含稅為136500元）、6萬5000元（含稅）（下稱系爭一契約）。被告復於113年7月間再與原告簽訂「駐衛保全服務契約」、「管理維護契約書」，期間均自113年10月1日00時00分起至114年9月30日24時00分止，費用同前（下稱系爭二契約）。惟被告在112年度重新改選第27屆管理委員會後，因故無法領取帳戶內款項，要求原告通融，僅先給付112年10月至12月之駐衛保全、管理維護費用，嗣被告再經改選第28屆管理委員會，目前已得使用帳戶領取款項，惟對於積欠之113年1月至113年10月止之費用仍未清償，是原告依據系爭一、二契約請求被告給付安興保全公司136萬5000元（計算式： $130000\text{元} \times 1.05 \times 10 = 1365000\text{元}$ ）、安興管理公司65萬6000元（計算式： $65600\text{元} \times 10 = 656000\text{元}$ ）。若第27屆主任委員柯玲玉簽屬之系爭一、二契約無效，則被告享有原告提供之勞務利益，係無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被告返還利益等語。並聲明：被告應給付原告安興保全股份有限公司136萬5000元、原告安興公寓大廈管理維護有限公司65萬6000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被告則以：112年8月30日召開之管委會臨時會議（下稱系爭臨時會），非由第26屆主任委員林炬耀為召集權人，屬無召集權人召開之會議，所為決議不生效力。柯玲玉雖為第27屆主任委員，對外代表管理委員會，然依畢卡索白宮住戶規約

(下稱系爭住戶規約)第8條第1款規定「主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第36條規定事項」，所有權人會議決議不得作為授權柯玲玉對外簽約之依據，而柯玲玉並無經伊決議授權而與原告簽訂契約，乃是無權代理，伊拒絕承認，原告請求伊給付駐衛保全、管理維護費用，並無理由。原告明知柯玲玉並未獲得授權，仍執意與其簽約，並堅持提供服務，屬民法第180條第3款規定因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者之情形，並據此要求伊負擔契約義務或返還不當得利，乃屬權利濫用，請求並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告第27屆主任委員柯玲玉與原告簽訂系爭一、二契約。原告自112年10月起至113年10月止，均已依約提供駐衛保全服務、行政清潔服務，被告已給付112年10月至12月之費用，就113年1月至113年10月止之駐衛保全費用共136萬5000元及管理維護費用共65萬6000元，被告尚未給付等情，業據原告提出「駐衛保全服務契約」、「管理維護契約書」為證（見本院卷第7-57頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張：原告已提供服務，依系爭一、二契約之法律關係，被告應給付安興保全公司136萬5000元、安興管理公司65萬6000元等語。為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。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1、2項分別定有明文。且依同條例第36條第1、9款規定，區分所

有權人會議決議事項之執行、管理服務人之委任、僱傭及監督為管理委員會之職務之一。而管理委員會乃住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織，其性質上僅係執行機關，並非意思機關，故被告之性質，既非意思機關，僅係執行機關，則在區分所有權人會議之決議未經確認為無效或不成立前，管理委員會並無權否定區分所有權人會議之決議。

2. 系爭住戶規約，就管理委員會主任委員選任之召集程序並無特別約定。本件被告112年7月28日區分所有權人會議中選出之委員自行召集臨時管理委員會並選舉主任委員等職務，並非無召集權人召集之會議，其會議自屬有效。是被告辯稱系爭臨時會議是無召集權人所召集之會議為無效之會議，委無足採。柯玲玉於112年7月28日合法召開之畢卡索白宮社區第27屆區分所有權人會議中，經區分所有權人投票選出為第27屆管理委員，於112年8月30日臨時會議委員互選被選為主任委員，自屬合法之主任委員。柯玲玉自有對外代表管理委員會之權限。按管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。查：112年7月28日第27屆區分所有權人會議中，已就社區保全物業公司案，議決由安興保全物業公司當選，有畢卡索白宮住戶管理委員會第27屆區分所有權人會議記錄附卷可參（見本院卷第175、177頁），故在未經確認該次區權人會議決議有無效、不成立或得撤銷之情事前，上開區分所有權人會議即屬合法有效存在。依上開法條之規定，主任委員柯玲玉代表被告執行區分所有權人會議決議之事項，與原告簽訂系爭一、二之契約，自屬有效。被告所辯委無足採。則原告於系爭一、二契約訂立後之112年10月至113年10月間，依約提供駐衛保全、行政清潔服務，為被告所不爭執，且被告已給付112年10月至12月之費用，亦為兩造所不爭執，則原告

01 依系爭一、二契約請求如主文第一、二項所示之費用，自
02 屬有據。

03 四、綜上所述，原告既已依約履行，原告依系爭一、二契約之法
04 律關係，請求被告給付安興保全公司136萬5000元、安興管
05 理公司65萬6000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即113年11
06 月16日（見本院卷第73頁）起至清償日止，按年息5%計算之
07 利息，為有理由，應予准許。本件原告依契約之法律關係請
08 求被告給付，為有理由，本院即毋庸就不當得利之法律關係
09 審究，附此敘明。

10 五、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，經核
11 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
17 民事第六庭 法 官 謝慧敏

18 正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
22 書記官 張隆成