

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第72號

原告 國泰明園大廈管理委員會

法定代理人 高育汝

訴訟代理人 邱奕賢律師

陳嘉樂律師

被告 台灣三菱電梯股份有限公司台中分公司

法定代理人 蔡志仁

訴訟代理人 陳昺宏

上開當事人間確認契約不存在等事件，本院於民國113年8月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告管理委員會主任委員原為陳峻杰，其後變更為高育汝，
並經高育汝具狀聲明承受訴訟，繕本送達被告收受無誤（見
本院卷第303頁、第311頁），符合民事訴訟法第176條之規
定。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國100年3月1日就被告維護社區內之五
台升降梯設備（下稱系爭電梯）之維護簽立服務合約書（下
稱系爭合約），關於原告代表人黃顯光之簽名，並非本人所
親簽，係遭不明人士冒用黃顯光名義與被告所偽造，退步
言，縱使係由黃顯光親簽，然黃顯光簽立該契約，並未經原
告開會或區分所有權人會議討論及決議通過，核屬無權代
理，且原告不承認該無權代理所簽立之契約，故請求確認兩

01 造間簽立之系爭合約之契約關係不存在。起訴聲明求為判
02 決：確認系爭契約之契約關係不存在。

03 二、被告抗辯：建築物升降設備之管理人應依法將升降設備委託
04 專業廠商進行管理委員會維護保養，且升降設備為共用部
05 分，應由管理委員會負責維護，主任委員本得對外代表管理
06 委員會，簽約時黃顯光既為當時之主任管理委員，自有權簽
07 立系爭契約，並非無權代理簽約之情形。另依照黃顯光於偵
08 查中所述，系爭合約係經管理委員會討論而決議，並將與被
09 告之合約改為全責，因系爭電梯之維護亦全部由被告進行維
10 護，因財務委員會負責處理簽約受續，始由財務委員會代為
11 簽署及用印等語。是原告主張系爭合約未經區分所有權人會
12 議或管理委員會同意云云，並非真實。退步言，縱認黃顯光
13 無權代理簽立系爭合約，系爭合約業因原告之承認而生效，
14 自不容其以訴訟中始作成區分所有權人會議否認其效力等語
15 置辯。答辯聲明求為判決：駁回原告之訴。

16 參、兩造不爭執及爭執事項

17 一、兩造不爭執之事項：

18 (一)依據原告提出服務合約書顯示，原告方面於110年3月1日由
19 黃顯光為代表人與被告簽立系爭合約，約定於同日生效，每
20 10年為1期。就原告社區（地址為臺中市○區○○○街00
21 號）內之五部電梯設備約定由被告定期維護保養。

22 (二)110年3月1日簽約時，黃顯光具原告之主任委員身分。

23 (三)系爭契約關於黃顯光之簽名，並非黃顯光所親簽，印章亦非
24 黃顯光所親蓋。

25 (四)如黃顯光無權代理原告簽立系爭合約，事後原告尚無直接明
26 白承認黃顯光之無權代理行為。

27 (五)被告自100年3月1日起迄今均按月至原告社區內所設置之五
28 部電梯進行維護保養作業。原告亦有按期給付服務費用予被
29 告。

30 (六)原告於110年8月27日晚上8時許電梯（事故電梯原告訴訟代
31 理人後陳報）發生故障（原證3），被告有前來處理，被告

01 處理到電梯可正常運作，但於同年月28日凌晨12點1分左右
02 又因其他原因發生故障，有住戶受困。被告又派人前來處
03 理，有修復完成。被告派員前往處理之人員到現場時，已無
04 住戶受困。

05 (七)兩造曾於111年8月26日共同於原告社區進行電梯設備之會
06 勘，隨後被告依據原告之要求進行機房整理、電梯維護保障
07 等作業，並將相關作業進度發函通知原告（被證3）。

08 二、兩造爭執之事項：

09 (一)系爭合約上關於黃顯光簽名，是否由原告授權財務委員賴村
10 名簽立系爭契約（含代簽「黃顯光」之簽名及蓋章）？

11 (二)又如係經無權代理所簽立系爭合約，原告是否有承認無權代
12 理之行為，得認為原告已承認系爭合約之無權代理？

13 肆、得心證之理由：

14 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277條定有明文。又按主張法律關係存在之當
16 事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任
17 （最高法院48年台上字第824號判決意旨參照）。而事實為法
18 律發生之特別要件者，在消極確認之訴應由被告就其存在負
19 舉證之責任，在其他之訴應由原告就其存在負舉證之責。
20 （司法院院字第二二六九號解釋意旨參照）。依此意旨，契
21 約之簽立並未經管理委員會主任委員簽立完成，乃屬消極之
22 事實，主張契約係經管理委員會主任委員簽立同意者，自應
23 由其就此積極事實負舉證責任。

24 二、經查，被告抗辯系爭合約業經簽約當時之管理委員會黃顯光
25 簽名及蓋章，固提出系爭合約書為證，惟兩造復不爭執該簽
26 名及蓋章非黃顯光親為，按公寓大廈管理條例第29條第2項
27 規定，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人
28 為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。民法第3條第
29 1項規定，依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本
30 人自寫，但必須親自簽名。同條第2項規定，如有用印章代
31 簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。是故公寓大廈管理委

01 員會對外簽立契約，應由主任管理委員代表管理委員會為
02 之，其所書立之契約則以主任管理委員載明為管理委員會代
03 表之意旨而簽名或蓋章為已足。又若契約使用印章，印章委
04 由他人代蓋，並無不可。查依照原告所提出之系爭契約簽名
05 欄所示，先於甲、乙方名稱以打字方式書印原告管理委員會
06 及被告公司名稱字樣，先係打字方式在簽章處記載甲方管理
07 委員及被告公司名稱，被告方面更將公司營利編號、負責人
08 (含身分證統一編號、地址)、24小時服務專線，均先打字方
09 式繕印完成，而在右方蓋上被告公司章及負責人之印章，而
10 原告方面之欄位則除原告管委會名稱先以打字繕印完成外，
11 其餘關於登記編號、簽約人(含身分證統一編號、地址)及
12 電話、手機欄位均為空白，然右方蓋上原告管委會章及負責
13 人(即當時之主任委員黃顯光)之印章，是就左方各欄之記
14 載方式，與民法第3條所規定之有使用文字之必要，得不由
15 本人自寫之性質較為接近，是系爭契約關於立約人欄位所書
16 寫之黃顯光名字、地址及電話，非屬該條所稱之簽名，而僅
17 屬資料填載部分，並無由本人親簽之必要，而就簽名欄位整
18 體觀之，應係由原告及被告各以蓋章之方式完成簽約，至於
19 黃顯光名字之記載僅係契約資料填載之部分，無須由本人為
20 之，是該部分之記載縱使非黃顯光本人親自書寫，亦不影響
21 已成立之契約。是本件應僅須審究系爭契約關於原告方面之
22 簽名，是否經由原告當時之主任管理委員及管理委員會授權
23 為之？

24 三、次查，原告前任主任委員黃顯光於偵查中陳稱：伊於95年4
25 月1日至101年3月31日及105年4月1日起至109年3月31日均曾
26 擔任原告社區之主任管理委員，與大廈有關事務而需與廠商
27 簽約，都是要經管理委員會討論與決議，決議後由財務委員
28 負責發包、找廠商，找到廠商後由主委、財委、監委看誰有
29 時間，就一起與廠商談，談好及管委會同意後，由財委去辦
30 理簽約手續，被告本來就是我們的維護廠商，原本是一年一
31 簽，到100年電梯已使用20年，可能需要常常換零件，之前

01 的處理模式都是需經過管委會之逐一討論，再由被告進行汰
02 換，所以經管委會同意後，將被告合約從半責式，改為全責
03 式，有關電梯的維護全部由被告進行維護，系爭合約關於黃
04 顯光之簽名，是財委賴村銘(已亡故)所簽約，系爭合約上關
05 於管委員之印章是管委會所有，簽系爭合約有經過管委會討
06 論決議，但討論及決議紀錄伊不確定有沒有留下，當時考量
07 物價變動，所以與被告談成長達10年之合約，我卸任後有將
08 合約交接給下任之管理委員會等語（見臺灣臺中地方檢察署
09 111年度他字第9133號卷宗第65頁至67頁），足見系爭合約
10 係經過原告當時管理委員會討論及決議後，始交由財務委員
11 賴村銘與被告簽立，如上所述，簽名欄位關於黃顯光之姓
12 名、地址及電話部分無須黃顯光本人親自為之，然賴村銘簽
13 立系爭合約既然經過原告當時之管理委員會討論及決議通
14 過，則關於管理委員會之印章及黃顯光之印章，為當時之財
15 務委員賴村銘負責簽約事宜時所為，然均係經管理委員會及
16 黃顯光之同意授權而為，是原告主張系爭契約係遭不明人士
17 冒用黃顯光名義與被告所偽造，及未經原告開會討論決議通
18 過，核屬無權代理云云，顯與上開事實不符，尚難採信。

19 四、另證人林純真（即賴村銘之配偶）到庭證稱：我有看到他貼
20 在賴村銘LINE之對話紀錄，黃顯光說賴村銘有在上面簽名。
21 黃顯光傳來的契約書與我現在看到的契約書不一樣，因為時
22 間很短，賴村銘瀏覽一下，黃顯光誣賴賴村銘在上面簽名，
23 但是賴村銘說他沒有在上面簽名，賴村銘看了LINE上面的契
24 約內容，上面找不到他的簽名，但是有看到黃顯光簽名，因
25 為賴村銘生病很嚴重，我都陪伴在賴村銘身邊，所以我有看
26 到這個LINE，因為賴村銘怕他看不清楚，所以請我幫忙看再
27 作確認，我看了LINE上面的契約，那是A4的，下面有三分之
28 一的空白是空白處，在該空白處我有看到黃顯光的簽名及其
29 他我不認識的人的簽名，但是我找不到賴村銘的簽名，所以
30 才會有今天我提出的對話內容等語，而參照林純真所提出之
31 LINE對話紀錄內容為：

01 黃顯光：關於電梯保養的事，張貼很多資料在電梯間牆上！

02 （黃顯光收回6則訊息）

03 賴村銘：合約事完全不知耶，主委直接要告你喔

04 （黃顯光收回7則訊息）

05 賴村銘：我？合約完全沒看過而且沒有任何我的簽名。

06 （黃顯光收回3則訊息）

07 賴村銘：我有自己的移交清冊。那份合約也是委員會的決
08 議，絕不會是我個人的意見，只是我繕打，所有對外一定是
09 主委不是嗎？為何收回訊息呢？

10 黃顯光：採購及發包是總務委員依委員會決議負責執行，當
11 然是委員會同意後總務委員據以辦理簽約事宜！

12 賴村銘：總務委員只是依據委員會決議，執行行政作業。

13 （見本院卷第193頁）

14 是從證人上開所述及所提出之LINE對話內容觀之，賴村銘在
15 LINE上面與黃顯光曾討論系爭合約簽名之問題，然契約上有
16 出現黃顯光之簽名，但並無賴村銘本人之簽名，黃顯光於LI
17 NE上面所述簽約係經管理委員會決議，再交由賴村銘簽約乙
18 節，與其於偵查中所述大致吻合，而賴村銘亦強調其按照管
19 理委員會之決議簽約，對外代表需以主任委員代表管理委員
20 會之意旨，此亦與黃顯光偵查中所述意旨相同。本件爭議之
21 所在，乃在於黃顯光卸任主任委員後，新任主任委員質疑黃
22 顯光在任時與被告簽立為期10年之系爭合約，認有不妥，而
23 欲追究前任管理委員會之責任（見本卷第173頁至174頁），
24 然賴村銘既係基於管理委員會決議而執行簽約事宜，如前所
25 述，其簽約時在當事人欄填寫主任委員之名字、地址及電話
26 等，乃單純契約文字之記載，本無須本人親自為之，然契約
27 書上原告方面由賴村銘執掌管理委員會之印章，及以當時之
28 主任委員黃顯光之印章蓋用於契約上，係基於管理委員會之
29 授權，要難認為係未經黃顯光或管理委員會之同意擅自簽
30 約，至於證人聽聞黃顯光誣賴賴村銘簽名乙節，應屬黃顯光
31 及賴村銘遭新任主任委員質疑後，互相對簽約過程有所討

01 論，證人據此證稱黃顯光誣賴賴村銘在上面簽名等語，除與
02 其所提出之LINE對話內容不符外，且參酌證人為賴村銘之配
03 偶，所言自有迴護其配偶之嫌，此部分之證詞尚難採信。至
04 於證人證稱系爭契約之簽名不是賴村銘之簽名，因為賴村銘
05 為老師，對寫字很要求，何況是簽立一份正式之契約，伊看
06 過賴村銘之筆跡工整，不會潦草，系爭契約書寫黃顯光有關
07 之字跡潦草，不可能是賴村銘簽的等語（見本院卷第183
08 頁），及證稱：賴村銘沒有幫社區主任委員會處理對外事務
09 等語（見本院卷第185頁），然如前所述，系爭合約關於黃
10 顯光之姓名、地址及電話等資料，為契約之資料內容，本無
11 須黃顯光本人親自為之，亦無須由賴村銘親自書寫，由他人
12 書寫亦無不可，縱使字跡非屬賴村銘所書立，亦不影響契約
13 之效力，至於證人以字跡潦草等因素，即否認賴村銘實際執
14 行系爭合約簽約事宜乙節，與黃顯光於偵查中所述及其提出
15 LINE對話紀錄內容顯有未合，此部分之證詞，要非可採。

16 五、再者，參照原告住戶規約第9條第1款、3款及7款之規定，主
17 任委員對外代表管理委員會，主任委員會得經管理委員會決
18 議通過，將其一部份之職務，委任其他委員處理，管理委員
19 會應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決
20 議（見本院卷第248頁）。本件黃顯光於系爭合約之簽立時
21 為原告之社區主任管理委員，自有權代表管理委員會，而系
22 爭電梯之維護，乃屬社區共有部分之維護事項，依照公寓大
23 廈管理條例第10條第2項之規定，應由管理負責人或管理委
24 員會為之，則原告與被告簽立系爭合約作為維護系爭電梯之
25 法律依據，其既經過原告管理委員會討論及決議通過後，再
26 交由賴村銘以當時主任委員為代表人與被告完成簽約事項，
27 自屬執行管理委員會之法定權限事項，亦符合現有規約之約
28 定，實難認為係黃顯光無權代表原告簽立系爭合約，抑或所
29 簽立之契約有無權代理之情形可言。至於系爭合約約定以十
30 年為期，未提早書面通知則自動續約，及以一期即十年服務
31 費做為懲罰性賠償之規定，是否顯失公平，乃契約效力之解

01 釋之問題，要難因接任之主任管理委員拒絕承認其效力，而
02 使原已成立之契約變為無效。另兩造事後因電梯故障對被告
03 履行維修事宜有所不滿，惟此乃雙方應依照契約精神，本諸
04 誠實信用原則解決各項履約問題，更難僅因一時不滿被告提
05 供之服務，即率而否認契約存在之必要。

06 六、綜上所述，原告之主張尚非可採，被告所辯為屬有據，從
07 而，原告起訴請求確認系爭契約之契約關係不存在，為無理
08 由，應予駁回。

09 七、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
10 與判決結果不生影響，故不一一論述。

11 伍、據上結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
12 如主文。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
14 民事第一庭 法官 許石慶

15 右正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於送達後二十日內向本院提出上訴狀（須附繕
17 本）。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
19 書記官 孫立文