

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度建簡上字第3號

上訴人 台中寧靜社區管理委員會

法定代理人 唐茹芳

訴訟代理人 林永堂

被上訴人 光潔環保科技有限公司

法定代理人 蘇昱光

訴訟代理人 黃鈺哲律師

複代理人 鄭晴予律師

上列當事人間請求給付工程款事件，上訴人對於民國114年12月15日本院臺中簡易庭114年度中建簡字第48號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人上訴後，被上訴人追加依民法第179條規定為請求，經核其追加請求之基礎事實與起訴事實相同，與上開規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：伊前承攬施作上訴人台中寧靜社區（下稱系爭社區）地下化糞池外接工程（下稱系爭工程），原本欲施作之工程為汙水外排工程（下稱第一次工程），工程款為新臺幣（下同）48萬元，後追加施作地下室汙水坑設置工程（下稱第二次工程），工程款為24萬元，合計共72萬元，前款12萬元，尾款60萬元，分12期給付，自民國113年5月至114年4月止，每期支付5萬元。伊已完工，然系爭社區管委會僅分別於113年5月10日、同年8月15日、同年9月9日、同年1

0月11日、同年11月13日、同年12月25日，逐次匯入5萬元。迄今尚有工程尾款30萬元未給付，伊屢向上訴人催討，上訴人均置之不理。爰依承攬之法律關係提起本件訴訟，若鈞院認為兩造契約無效，則被上訴人追加依不當得利之法律關係請求。為此求為判決：上訴人應給付伊30萬元，及自114年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

三、上訴人則以：系爭工程上訴人前主委易玫玲無法提供書面契約，且係於事後才用系爭社區已報廢之印章用印，未經監察委員、財務委員簽章，系爭契約自不生效力。而被上訴人也未提供報帳單據，上訴人無法進行內部核銷並取得合法保固資料，被上訴人請求之工程尾款，尚未具備合法之對價基礎。且工程經費亦未經社區區權人會議決議，系爭契約自屬無效，被上訴人不得請求追加工程款等語資為抗辯。

四、原審為被上訴人勝訴判決，上訴人對於原判決不利部分聲明不服，提起一部上訴。上訴聲明：(一)原判決逾6萬元及法定利息部分廢棄。(二)上廢棄部分被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（上訴人就其敗訴部分未上訴，該部分已確定）。

五、得心證之理由：

(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任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第2項前段定有明文。又共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第11條第1項、第10條第2項分定明文。再管理委員會之職務，包含共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，觀之公寓大廈管理條例第36條第2款規定自明。是依上開公寓大廈管理條例之規定，就公寓大廈之共用部分，可區分為「重大修繕」或「修繕」，在前者，非依區分所有權人會議之決議，不得為之；在後者，則屬管理委員會之職

01 權。

02 (二) 經查：上訴人前任主任委員易玫玲，於112年12月間，代
03 表系爭社區管理委員會與被上訴人成立「下水道改管工程
04 服合約書」(見本院卷第129-131頁)一節，為上訴人所不
05 爭執。且依「台中寧靜社區111年度區分所有權人大會會
06 議紀錄」內容，決議：「本案請光潔環保公司向區分所有
07 權人進行專業報告，經現場表決47票，超過2/3以上區分
08 所有權人同意，請廠商安排簽約與施作」(見本院卷第127
09 頁)，足認易玫玲對系爭社區下水道改管工程之重大修
10 繕，其是否尋廠商施作，有經區分所有權人會議之決議通
11 過，而易玫玲斯時為主任委員有代表權，則其代表社區與
12 被上訴人成立之系爭工程契約自屬有效。

13 (三) 上訴人雖辯稱：系爭契約沒有訂立書面契約，且事後所蓋
14 用之印章是系爭社區已報廢之印章等語。惟按有權代表公
15 司之人與第三人訂立契約時，只須表明代表公司之意旨而
16 為，即生效力，並不以加蓋公司之印章為必要(最高法院
17 87年度台上字第801號民事判決參照)。本件縱如上訴人
18 所辯及依易玫玲於偵查案件中之供述，系爭工程契約書因
19 與被上訴人簽約時只有電子檔，沒有書面，故並未加蓋社
20 區印章，依上述最高法院判決意旨之同一法理，易玫玲既
21 有代表權，與被上訴人所成立之系爭工程契約，縱未加蓋
22 社區印章並不影響效力；且舉重以明輕，其他印章未蓋，
23 更不影響系爭契約效力。從而，上訴人上開抗辯，委無足
24 採。

25 (四) 又上訴人辯稱：系爭工程經費未經社區區權人會議決議，
26 系爭契約無效等語。查：系爭社區就動支工程經費部分，
27 於112年、113年有召開社區管理委員會，通過第一次工程
28 之工程經費48萬元、第二次工程之增加工程金額24萬元，
29 此有二次會議紀錄附卷可憑(見原審卷第125-127頁)，證
30 人即現任社區財務委員吳盈潔於原審亦到院證述：知道11
31 3年該次管委會會議內容等語明確(見原審卷第121頁)，可

認經費之動支、金額應有經過管委會通過無訛。系爭工程是否施作，既已經區權人會議決議通過，易玫玲與被上訴人簽立系爭工程契約為有效，已如前述；雖承攬報酬之金額於區權人會議未經討論，然該次會議顯有由管委會以合理金額尋廠商實施之意，況後續48萬元、24萬元之工程經費經管委會同意，金額可認合理，且迨工程完工均無住戶異議，上訴人自難反於誠信原則，事後再執施作金額未經區權人會議決議一事，遽指系爭契約無效。因此，上訴人抗辯工程經費未經社區區權人會議決議，系爭契約無效，亦無理由。

(五)被上訴人施作系爭工程業已完成，被上訴人完工後，上訴人尚有工程尾款30萬元未給付等情，既為上訴人所不爭執；則被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人給付工程尾款30萬元，核屬有據。被上訴人上訴雖追加不當得利之法律關係為請求權基礎，然本件係本於兩造間契約而施作，上訴人受有利益並非無法律上原因，自與不當得利之要件不合。

六、綜上所述，本件被上訴人依兩造契約關係，請求上訴人給付30萬元，及自本件起訴狀繕本送達上訴人翌日即114年8月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決逾6萬元本息部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及攻擊防禦，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
法官 林士傑
法官 謝慧敏

正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

03 書記官 張隆成