

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中建簡字第48號

原告 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

被告 台中寧靜社區管理委員會

法定代理人 唐茹芳

上列當事人間給付工程款事件，本院於民國114年11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30萬元，及自民國114年8月13日起至清償
日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣30萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

事 實

一、原告起訴意旨略以：原告前承攬施作台中寧靜社區地下化糞
池外接工程（下稱系爭工程），原本欲施作之工程為污水外
排工程（下稱第一次工程），工程款為新臺幣（下同）48萬
元，後追加施作地下室污水坑設置工程（下稱第二次工
程），工程款為24萬元，合計共72萬元，分12期給付，自民
國113年5月至114年4月，每期支付5萬元。原告業已竣工，
然管委會僅分別於113年5月10日、同年8月15日、同年9月9
日、同年10月11日、同年11月13日、同年12月25日，逐次匯
入5萬元。迄今未給付工程尾款30萬元，屢向被告催討，被
告均置之不理。為此，爰依承攬之法律關係提起本件訴訟請
求被告給付。並請求法院判決：如主文所示。

二、被告答辯意旨略以：被告雖尚有6個月餘款30萬元未支付，

然系爭工程合約是被告前主委單獨簽署，未經監察委員、財務委員簽章，系爭合約效力容有可議。且被告前主委稱契約書已遺失，無法交給被告，而原告也未提供報帳單據，被告無法進行內部核銷並取得合法保固資料，原告請求之工程尾款，尚未具備合法之對價基礎。且工程經費未經社區區權人會議決議，系爭契約無效無法確認是否真實等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、本院之認定：

(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權，無須經區分所有權人會議決議。

(二)經查，被告前任主任委員易玫玲，於民國112年12月間，代表「台中寧靜社區」與「光潔環保科技有限公司」簽署「下水道改管工程服合約書」（見台中地檢署114年度偵字第28817號卷第25-27頁）一節，為被告所不爭執。且依「台中寧靜社區111年度區分所有權人大會會議紀錄」內容，決議：

「本案請光潔環保公司項區分所有權人進行專業報告，經現場表決47票，超過2/3以上區分所有權人同意，請廠商安排簽約與施作」（見同上卷第49-51頁），足認前任主任委員易玫玲對此社區下水道改管工程之重大修繕，其是否尋廠商施

01 作，有經區分所有權人會議之決議通過，故易玫玲有代表
02 權，且是否修繕經區權人會議決議通過，則其代表社區與原
03 告所簽訂之系爭工程契約應屬有效。

04 (三)又按，有權代表公司之人與第三人訂立契約時，只須表明代
05 表公司之意旨而為，即生效力，並不以加蓋公司之印章為必
06 要（最高法院87年度台上字第801號判決參照）。縱依易玫
07 玲於上揭偵查案件中之供述，本件系爭工程契約書因與原告
08 簽約時只有電子檔，沒有書面，故亦未加蓋社區印章，然依
09 上述最高法院判決意旨之同一法理，易玫玲既有代表權，與
10 原告所簽立系爭工程契約，未加蓋社區印章尚不影響效力；
11 且舉重以明輕，其他印章未蓋，更不影響契約效力。從而，
12 被告抗辯系爭工程契約未經監察委員、財務委員簽章，系爭
13 合約效力容有可議云云，應非可採。

14 (四)再查，原告主張除上述111年度區分所有權人大會會議外，
15 就動支工程經費部分，於112年、113年亦有召開社區管理委
16 員會，通過第一次工程之工程經費48萬元、第二次工程之增
17 加工程金額24萬元，此有二次會議紀錄附卷可憑（見本院卷
18 第125-127頁），證人即現任社區財務委員吳盈潔亦到院證
19 述，知道113年該次管委會會議內容等語明確（見本院卷第12
20 1頁），可認經費之動支、金額應有經過管委會通過無訛。系
21 爭工程是否施作，既已經區權人會議決議通過，前任主任委
22 員易玫玲與原告簽立系爭工程契約有效，有如前述；雖承攬
23 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
24 會以合理金額尋廠商實施之意，況後續48萬元、24萬元之工
25 程經費經管委後同意，金額可認合理，且迨工程完工均無住
26 戶異議，被告自難反於誠信原則，事後再執施作金額未經區
27 權人會議決議一事，遽指系爭契約無效。因此，被告抗辯工
28 程經費未經社區區權人會議決議，系爭契約無效云云，亦難
29 為被告有利之認定。

30 (五)又查，原告施作系爭工程業已完成，此經證人易玫玲證述綦
31 詳（見本院卷第116頁），台中地檢署114年度偵字第28817號

01 偵查案件調查後亦同此認定，有不起訴處分書可參，且被告
02 於原告完工後，仍有原告所指之工程尾款30萬元未給付等
03 情，復為被告所不爭執；則原告依系爭工程合約關係，請求
04 被告給付迄未給付工程尾款30萬元，其請求核屬有據。

05 (六)另按，代表與代理固不相同，惟關於公司機關之代表行為，
06 解釋上應類推適用關於代理之規定，故無代表權人代表公司
07 所為之法律行為，若經公司承認，即對於公司發生效力，最
08 高法院74年度台上2014號判決可資參照；上開判決意旨雖係
09 就公司代表人所為，然於公寓大廈管理委員會主任委員之代
10 表行為，如設有代表權限之限制，解釋上應比照關於公司機
11 關之代表行為，類推適用關於代理之規定。再代理權之限制
12 及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人因過失而不知
13 其事實者，不在此限，民法第107條定有明文。民法第107條
14 規定，實際上係本於權利外觀理論所設，其立法目的在保護
15 交易安全，避免外觀上具備代理權之代理行為，因代理權內
16 部關係就代理權所設限制，致本於代理法律關係而來之交
17 易，遭評價為無權代理、效力未定之不安定狀態。

18 (六)經查，被告固主張原告未提供報帳單據、開立發票，被告無
19 法進行內部核銷，並取得合法保固資料等語。然細閱兩造系
20 爭工程契約(電子檔)內容，並未約明原告須提出該等資料始
21 能請款，被告之要求如係事後增加原不存在之請款條件，自
22 難認可取。又雖被告內部財務作業有核銷規定或慣例，如不
23 具備相應資料將造成管委會作業困擾，然此至多屬於對主任
24 委員代表權之限制，不得以之對抗善意之原告，否則有害交
25 易安全。

26 (七)次按民法第264條第1項所規定同時履行之抗辯，係指雙務契
27 約當事人之一方，於自己所負之債務已屆清償期，經他方請
28 求給付時，得於他方未為對待給付前，拒絕自己之給付而
29 言。同時履行抗辯權，係基於公平原則，而促使雙方債務交
30 換履行而設，故必須他方未為對待給付，而向此方請求時，
31 始得發生。若他方已為對待給付，或已為對待給付之提出

01 時，則被請求之一方，自無同時履行抗辯權之可言。經查，
02 是否要求發票開立，制度是源於國家稽徵營業稅所需，原告
03 是否應開立發票、被告可否向原告要求給予發票，自有營業
04 稅法相關規定可依；況系爭契約亦無約定原告請款應出具發
05 票，則原告提出發票與被告給付承攬報酬間，應無對待給付
06 關係，被告應不得以原告未提出發票，此作為拒絕給付承攬
07 報酬之事由。是以，被告抗辯稱前主委或原告，不能提出單
08 據、發票，係不符合被告作業流程等情，應無礙原告對被告
09 工程尾款30萬元之請求。此部分被告之抗辯，亦無足取。

10 四、綜上所述，本件原告依兩造契約關係，請求被告給付30萬
11 元，併請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日即114年8月13日
12 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據，應
13 予准許。又本件判決係適用簡易訴訟程序所為之判決，應依
14 職權宣告假執行。原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係
15 促使法院職權發動，毋庸另為准駁之表示。本院另依民事訴
16 訟法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如
17 預供擔保後，得免為假執行。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
19 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
20 明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

23 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

24 法 官 吳俊瑩

25 以上為正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

31 書記官 林素真

