

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南小字第1687號

原告 呂孟潔即嘉瑋企業行

訴訟代理人 呂凱華

被告 都會假期公寓大廈管理委員會

法定代理人 林鈺恆

訴訟代理人 王銘傑

上列當事人間請求給付保養費等事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,650元，及自民國114年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之2，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣1,650元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國113年9月1日承攬被告社區大樓之機電、消防、發電機設備維護等工作，約定期間自113年9月1日起至114年3月31日止，每月保養服務費用為新臺幣(下同)8,000元，由原告代辦年度消防申報作業，申報費用為40,000元，大樓現有設備之更換或另外增設、修繕設備，費用另計，雙方並簽訂承攬合約書(下稱系爭契約)，原告自113年9月至114年2月均依約執行保養維護工作，被告卻自113年10月後即未給付保養服務費用，經原告催告後仍拒不給付，故依系爭契約第21條約定，被告應給付保養費至系爭契約期滿之日，是被告應給付原告保養服務費用共6個月，合計48,000元。

01 0元；又原告已於113年10月8日代被告辦理年度消防安全申
02 報完畢，被告應給付申報費用40,000元；另原告於113年9月
03 23日曾為被告更換消防壓力開關及滅火器噴射軟管，零件更
04 換費用合計1,650元，被告亦拒不給付。為此，爰依系爭契
05 約關係，提起本件訴訟，請求被告給付89,650元等語。並聲
06 明：被告應給付原告89,650元，及自支付命令送達翌日起至
07 清償日為止，按週年利率百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：訴外人即代表被告與原告簽訂系爭契約之管理委
09 員會主任委員林錦文業於113年12月19日遭區分所有權人大
10 會決議免除主委職務，本院亦以113年度訴字第539號(下稱
11 另案)判決確認被告大樓112年12月31日召開之112年度區分
12 所有權人會議決議全部不成立，林錦文無權代表被告簽訂系
13 爭契約，系爭契約應屬無效；況且，縱認系爭契約非無效，
14 惟原告派至被告社區進行保養維護工作之人員均非系爭契約
15 附件所示具有水、電、消防等相關合格執照之人員，且亦不
16 具相關資格，其執行保養維護工作草率疏漏、流於形式，且
17 未依系爭契約約定，每次保養維護滿3個小時，即持驗收表
18 交由保全人員蓋印，被告社區保全人員非電機、消防專業人
19 士，其在驗收表所蓋之警衛收發章，應不生驗收、確認之效
20 果，是原告請求應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之
21 訴駁回。

22 三、得心證之理由

23 (一)林錦文簽訂系爭契約，為無權代表，惟兩造仍應受系爭契約
24 之拘束：

25 1.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
26 任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例
27 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
28 除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；
29 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
30 人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第11條第1項、第
31 10條第2項前段分別定有明文。再管理委員會之職務，包含共

01 有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，觀之公寓大
02 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
03 條例之規定，就公寓大廈之共用部分，可區分為「重大修
04 繕」或「修繕」，在前者，非依區分所有權人會議之決議，
05 不得為之；在後者，則屬管理委員會之職權，無須經區分所
06 有權人會議決議，洵屬明確。而系爭契約乃關於被告社區大
07 樓電機、消防、發電機設備之日常保養維護，與重大修繕無
08 關，依上開規定及說明，自屬被告管委會得自行辦理之事
09 項，先予敘明。

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

23 3.查兩造於113年9月1日簽訂系爭契約時，林錦文為被告主
24 任委員，被告於113年12月改選管委會，變更主任委員為林
25 鈺恆，且本院於114年8月27日以另案判決確認被告於112年1
26 2月31日召開之都會假期公寓大廈112年度第2次區分所有權
27 人會議決議全部不成立(即包含選任林錦文為主委之決議)確
28 定等情，為兩造所不爭執(本院卷第107頁)，並有存證信
29 函、收件回執及上開判決書在卷可參(本院114年度南司小調
30 字第2272號【下稱調字卷】第19至31頁、第35至45頁)，此
31 部分事實，自堪認定。惟被告事後改選主任委員，僅係法定

01 代理人之變更，並不因此使前任主任委員林錦文代表被告與
02 原告簽訂之系爭契約溯及失效；然另案判決確認選任林錦文
03 為主任委員之決議不成立，係自始、當然確認林錦文並未因
04 112年12月31日之區分所有權人會議當選為被告主任委員，
05 基此，林錦文於113年9月1日與原告簽訂系爭契約，自屬無
06 權代表，但此等代表權之事後確認無效，基於交易安全之維
07 護，依上開規定及說明，亦應類推適用民法第107條規定，
08 由被告舉證原告非善意第三人，被告始有拒絕承認系爭契約
09 效力之餘地，而本件被告並未舉證證明原告於113年9月1日
10 簽訂系爭契約當時，已知林錦文無代表權之事實，是以，兩
11 造仍應受系爭契約之拘束。被告抗辯系爭契約為無效等語，
12 並非可採。

13 (二)原告依系爭契約，請求被告給付保養服務費用48,000元及年
14 度消防申報費用40,000元，為無理由：

15 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
16 他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬應於工作交付時給
17 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條第
18 1項、第505條第1項分別定有明文。

19 2.原告固主張自113年9月至114年2月已定期至被告社區大樓執
20 行保養維護工作，系爭契約並未約定要由具合格執照之人執
21 行保養維護工作，被告應給付保養服務費用等語。為被告所
22 爭執，並以前詞置辯。經查，兩造所簽訂之系爭契約，其附
23 件為高雄市政府自來水管承裝技工考驗合格證書(呂凱華)、
24 高雄市政府建設局電匠考驗合格證明書(呂凱華)、消防設備
25 士證書(陳品銘)等情，有原告提出之系爭契約原本及附件在
26 卷可稽(調字卷第71至83頁)，考量電機、消防設備之結構及
27 功能並非單純，非專業人士難以適切檢測上開設備之安全性
28 並進行保養維護，兩造簽訂系爭契約時，既以上開證書作為
29 附件，自係約定原告為被告提供保養維護服務之人應為具備
30 合格執照或資格之電機、消防專業人士之意。惟本件原告實
31 際派至被告社區大樓執行保養維護工作之人員為黃昭欽、謝

01 總旺、林伯泓等人，此有原告提出之嘉瑋電機工程企業行工
02 作暨驗收表、定期保養工作表附卷可查(本院卷第45至91
03 頁)，顯非系爭契約所附前揭證照所載之人，且原告亦自陳：
04 派去被告社區現場服務的人員沒有相關執照等語(本院卷第10
05 7頁)，原告既未派具合格執照或資格之人員至被告社區大樓
06 執行保養維護工作，即難謂已依系爭契約債之本旨提出給
07 付，原告未完成承攬工作，卻請求被告給付保養服務費用，
08 核屬無據。

09 3.原告雖另主張已代被告完成年度消防申報，被告應給付申報
10 費用40,000元等語，並提出嘉瑋電機工程企業行工作暨驗收
11 表為證(本院卷第49頁)。經查，上開工作暨驗收表僅載有：
12 「送113年度消防安全申報書x1份，大樓留存。40,000」等
13 語，至多證明原告曾將申報書1份交給被告，無從推認原告已
14 代理被告向主管機關完成年度消防申報作業。又被告抗辯系
15 爭契約所附消防設備士證書，其上所載消防設備士陳品銘之
16 執業機構為安程消防工程有限公司，原告並無合格之消防設
17 備人員來履行系爭契約等語，業據其提出與所述相符之消防
18 設備人員資訊管理系統截圖為證(本院卷第115頁)，堪認可
19 採。再參以前揭原告自陳到現場的人都沒有相關執照等語，
20 難認原告已提供符合系爭契約約定品質之消防設備保養維護
21 專業服務，並據此向主管機關進行年度安全申報。從而，原
22 告主張被告應給付年度消防申報費用40,000元，即非有據，
23 不應准許。

24 (三)原告依系爭契約，請求被告給付零件更換費用1,650元，為有
25 理由：

26 原告主張於114年9月23日曾為被告大樓更換壓力開關及滅火
27 器噴射軟管，費用合計為1,650元等語，業據其提出前揭工作
28 暨驗收表為證(本院卷第45頁)。經查，該驗收表記載：「C棟
29 14樓消防機組壓力開關故障，更新完成，測試正常(公司送
30 貨)1500x1=1500；更換滅火器噴射軟管完成(公司送貨)150x1
31 =150」等語，核其性質為故障零件之更換，與保養設備有

別，雖被告抗辯保全人員於驗收表上蓋章不生驗收之效力，不等同管委會承認等語，惟系爭契約第16條約定：「乙方(即原告，下同)定期實施設備保養及甲方(即被告，下同)交辦之工作完成後製作工作表，並以現場管理人員簽名或蓋大樓管委會收發章之工作表及收據作為請款憑證，於每月送交管理委員會，以落實保養作業。(管委會所委任之現場管理人員簽名或蓋有大樓管委會收發章之工作表如同甲方管委會之驗收表，同具有法律之效力)。」等語，此有系爭契約在卷可參(調字卷第73頁)，參以被告自陳：社區之前的保養工作都是由保全人員蓋章的，在原告之前的保養廠商，被告都是覺得沒有狀況就會直接付錢給保養廠商等語(本院卷第107頁)，及被告已給付113年9月份之保養服務費用之事實，堪認原告確實有於114年9月23日至被告社區大樓更換壓力開關及滅火器噴射軟管之零件。從而，原告依系爭契約請求被告給付該零件更換費用1,650元，核屬有據。

(四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告請求1,650元，係以支付金錢為標的，且未定有給付之期限，是原告依上開規定併予請求自支付命令送達翌日即114年9月2日（參本院114年度司促字第14258號卷第43頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法有據，亦應准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約關係，請求被告給付原告1,650元，及自114年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項規定適用小額程序所
02 為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，應按同法第436
03 條之20規定依職權宣告假執行。本院另依同法第392條第2項
04 規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告預供擔保後免為假
05 執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
07 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附
08 此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
11 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
12 法 官 羅蕙玲

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
19 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
20 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
21 實。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
23 書記官 曾美滋