

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第425號

上訴人 東勝大廈管理委員會

法定代理人 張宗本

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 許皓鈞律師

被上訴人 我能物業管理顧問有限公司

法定代理人 王志忠

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國111年5月25日本院臺北簡易庭110年度北簡字第2758號第一審判決提起上訴，本院於民國112年7月20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、被上訴人主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號大樓（下稱系爭大樓）原由凱捷廣場大樓管理委員會（下稱凱捷管委會）行使公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）之管理委員會職權。嗣上訴人係於民國108年12月間循公寓條例成立，並向主管機關完成報備，因與凱捷管委會產生系爭大樓管委會職權之爭議，乃邀同系爭大樓區分所有權人簽署和解協議書（下稱系爭和解協議），同意改由上訴人接續行使系爭大樓管委會職權，並由其繼受凱捷管委會全部權利義務。而伊與凱捷管委會前於107年間簽訂管理維護服務合約（下稱系爭服務合約），約定由伊為系爭大樓提供物業管理服務，每月服務費用（新臺幣）為32萬元，契約期間自107年5月1日起至109年4月30日止，上訴人依約應給付服務費用。惟上訴人並未支付108年10月至同年12月共計3個月之服務費用96萬元予伊，經兩造合意扣款15萬元後，上訴人本應給付

01 伊81萬元，然迄未給付，伊嗣再為撤銷免除上開15萬元服務
02 費用債務之意思表示。爰依系爭服務合約及系爭和解協議之
03 法律關係，求為判令上訴人給付96萬元本息等語。

04 二、上訴人則以：凱捷管委會非經區分所有權人會議決議成立，
05 無權代表系爭大樓全體區權人與被上訴人簽訂系爭服務合
06 約。伊與凱捷管委會固曾簽訂系爭和解協議，惟伊無權利能
07 力，亦無承擔系爭服務合約之資格，是系爭和解協議無從使
08 伊承擔系爭服務合約。又被上訴人於107年5月至108年12月
09 間未提供足額人力至系爭大樓提供服務，或有將私人物品堆
10 積在1、2樓公共空間及逃生通道、將大樓排水孔堵住，導致
11 電梯泡水、故障等情事，伊乃於108年12月31日終止系爭服
12 務合約。依系爭服務合約報價單所載，被上訴人每月應提供
13 保全4名、總幹事1名、清潔人員2名之人力，惟被上訴人於
14 兩造108年11月19日會議中自承未派足人力，並達成由被上
15 訴人賠償250萬元或每月賠償14萬元（自107年5月至108年9
16 月共計17個月）或一次付清賠償200萬元之合意，且依民法
17 第227條第1項規定，伊亦得請求賠償溢領服務費用221萬8,5
18 00元。另被上訴人將個人物品堆積在1、2樓公共空間及逃生
19 通道，且未定期檢查、保養系爭大樓電梯，並注意排水孔堵
20 塞情形，致電梯泡水故障，伊得依民法第227條第2項規定請
21 求被上訴人賠償垃圾清運費1萬8,000元、電梯修復費用11
22 2萬5,000元。況系爭服務合約係因可歸責於被上訴人之上開
23 諸多缺失而終止，依系爭服務合約第12條第2項第2款約定，
24 伊得請求違約金96萬元。再者，被上訴人之法定代理人王志
25 忠前曾代收系爭大樓7樓住戶補繳103年1月至107年6月補繳
26 電費14萬9,795元，伊亦得依民法第541條第1項規定請求被
27 上訴人移交上開款項。是被上訴人縱得向伊請求本件服務費
28 用，伊仍得以上揭對被上訴人之債權共計462萬7,795元【計
29 算式：未依約提供足額人力損害250萬元+垃圾清運費1萬
30 8,000元+電梯修護費用100萬元+違約金96萬+代收電費14萬
31 9,795元】為抵銷等語，茲為抗辯。

01 三、原審就被上訴人之請求，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即
02 上訴人應給付被上訴人81萬元，及自109年8月8日起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息，並職權為假執行及供擔
04 保免為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不
05 服，就其敗訴部分提起全部上訴，並聲明：（一）原判決不
06 利於上訴人部分暨該部分准予假執行之判決均廢棄；（二）
07 上開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回；（三）如受不利
08 判決，願供擔保請准宣告免予假執行。被上訴人則答辯聲
09 明：上訴駁回（被上訴人第一審敗訴部分，未據其聲明不
10 服，業已確定，不在本院審理範圍）。

11 四、得心證之理由

12 被上訴人依系爭服務合約請求上訴人給付108年10月至12月
13 服務費用，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點
14 及本院判斷分述如下：

15 （一）上訴人已繼受系爭服務合約凱捷管委會之地位，依約自應
16 給付108年10月至12月服務費予被上訴人：

17 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
18 廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區
19 分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理
20 負責人；本條例施行前已取得建築執照之公寓大廈，其區
21 分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並
22 召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管
23 理負責人，並向主管機關報備，此觀公寓條例第29條第1
24 項、第6項前段、第55條第1項即明。復依公寓條例第3條
25 第9款規定，公寓大廈管理委員會係為執行區分所有權人
26 會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人
27 選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，故公寓大廈管
28 理委員會乃有一定之設立目的，且其有設置主任委員，對
29 外代表管理委員會，復有一定之組織及事務所，執行公寓
30 大廈之管理維護事務，並收取公共基金設立專戶儲存並支
31 應於大樓之管理維護事務，而有獨立之財產（公寓條例第

01 18條第3項、第29條、第36條規定參照），自堪認依公寓
02 條例規定成立之公寓大廈管理委員會當具有非法人團體之
03 性質。而非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名
04 義為交易者比比皆是，故非法人團體除法律有明文規定或
05 依其性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律
06 行為或其為之法律行為一概無效（最高法院79年度台上字
07 第1293號判決意旨參照）。又管理委員會為執行其組織任
08 務，自得以其名義為區分所有權人全體處理相關事務，包
09 括權利義務之協商、和解或承認等（最高法院98年度台上
10 字第2248號判決意旨參照）。

- 11 2. 經查，凱捷管委會之管理委員並非由系爭大樓區分所有權
12 人會議決議選任，且其主任委員亦係由其中4位住戶輪流
13 擔任等節，業據曾任凱捷管委會主委楊勝彬於本院109年
14 度訴字第2585號事件（下稱2585號事件）證述明確（見25
15 85號卷一第90-93頁），復未見有凱捷管委會係循前述公
16 寓條例第29條第6項前段、第55條第1規定，由系爭大樓全
17 體區分所有權人互推1人為召集人後，召開區分所有權人
18 會議而決議成立之情，固難認凱捷管委會係合於公寓條例
19 規定所成立，得以其名義為系爭大樓全體區分所有權人處
20 理事務之組織。凱捷管委會雖於107年4月間以其主任委員
21 楊勝彬為代表，與被上訴人簽立系爭服務合約，有系爭服
22 務合約在卷可參（見原審卷第259-269頁），惟凱捷管委
23 會已與系爭大樓嗣後合法成立之管理委員會即上訴人簽立
24 系爭和解協議，並共同聲明：全體區分所有權人均認同過
25 去由凱捷管委會為系爭大樓之合法管委會，後另由區分所
26 有權人決議改由上訴人接續行使系爭大樓管委會之職權、
27 繼受凱捷管委會全部之權利義務等情，有系爭和解協議在
28 卷可稽（見原審卷第29頁），並經28戶區分所有權人中之
29 23戶簽名同意（見原審卷第33-34頁），堪認雙方已合意
30 由上訴人概括承擔凱捷管委會之權利義務，其中自當包括
31 系爭服務合約之法律關係。而觀諸系爭服務合約內容係約

01 定由被上訴人提供系爭大樓管理維護之服務（見原審卷第
02 260頁），核屬上訴人依公寓條例第36條第9款管理服務人
03 之委任、僱傭及監督之管委會職務權限，是依首揭說明，
04 上訴人以簽署系爭和解協議之方式，承擔系爭服務合約中
05 凱捷管委會之契約地位，於法尚無不合。且由上訴人於原
06 審曾自承：我們是繼受凱捷管委會，於108年12月31日終
07 止系爭服務合約等語（見原審卷第38頁），益徵上訴人確
08 有繼受系爭服務合約，始得以契約當事人地位終止合約。
09 上訴人辯稱其無權利能力、無從承擔系爭服務合約，不受
10 系爭服務合約拘束而無給付服務費義務等語，自非可採。

- 11 3. 又系爭服務合約有效期間原為107年5月1日起至109年4月3
12 0日止，服務費用每月為32萬元整（含5%營業稅）等情，
13 有系爭服務合約在卷可據（見原審卷第260頁），上訴人
14 復未否認其尚未給付被上訴人108年10月至12月服務費
15 用，僅另以其他債權主張抵銷（詳後述），且被上訴人既
16 係主動提出系爭和解協議於本件向上訴人請求給付服務費
17 用（見原審卷第26、29-34頁），當已承認上訴人與凱捷
18 委員會間上開契約承擔之法律關係。是被上訴人依系爭服
19 務合約與系爭和解協議之法律關係，請求上開期間之約定
20 服務費用，自當有據。

21 （二）關於上訴人主張以其對被上訴人有未依約提供足額人力損
22 害250萬元、垃圾清運費1萬8,000元、電梯修護費用100
23 萬元及違約金96萬元等債權，於本件主張抵銷部分：

- 24 1. 按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張
25 或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結
26 果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推
27 翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有
28 關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之
29 判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法
30 理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一
31 種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，當為程序法

所容許。

2. 經查：

(1) 上訴人前以被上訴人未按系爭服務合約約定提供足額服務人力及領有合格有效證照之總幹事為由，訴請被上訴人給付契約期間內溢領之服務費用，經2585號判決駁回其訴，上訴人不服提起上訴，復經臺灣高等法院以111年度上字第139號（下稱139號事件）判決駁回上訴人之上訴及追加之訴而確定等情，有139號判決在卷可查（見本院卷第133-146頁），並經本院調取前開卷證查閱無誤，堪以確認。

(2) 查上開事件與本件當事人同一，且觀諸139號判決記載：「五、本件之爭點如下：（一）上訴人（按同本件上訴人）主張被上訴人（按同本件被上訴人）未提供足額人力至系爭大樓提供服務，得依兩造108年11月19日賠償合意，或民法第227條第1項、第347條、第359條規定，請求被上訴人給付200萬元，是否有據？（二）上訴人主張被上訴人將個人私人物品堆積在1、2樓公共空間及逃生通道，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付垃圾清運費1萬8000元，是否有據？（三）上訴人主張被上訴人違反系爭服務合約，致系爭大樓電梯故障，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付電梯修復費用1萬元，是否有據？（四）上訴人依系爭服務合約第12條第2項第2款約定，請求被上訴人給付違約金，有無理由？若為肯定，金額若干為適當？」（見本院卷第136頁），堪認139號事件訴訟程序中業將上訴人前述債權列為足以影響判決結果之重要爭點。上開爭點經兩造各為充分舉證辯論後，於該判決中所為後述認定，自己於兩造間產生爭點效：

①「被上訴人於108年11月19日間與會進行協議磋商，尚未達成合意，亦非基於上訴人之授權，且被上訴人於系爭服務合約履行期間，已提供足額人力履行契約義務……上訴人主張依該次會議磋商協議過程及其結論，

得請求被上訴人給付250萬元、238萬元或200萬元云云，均無可採」；

②「上訴人主張依被上訴人提供之報價單，應提供4名保全人員、2名清潔人員、1名總幹事，因被上訴人未提供足額人力，造成伊額外支出服務費受有損害云云……系爭服務合約第2條約定被上訴人提供勞務之內容，係以附件一至附件三為準，依序為總幹事、清潔人員、保全人員服務之事項，其中僅附件三關於保全人員需每日24小時1.5哨站駐服務地點，別無其他人數、工作時數之約定或限制……難認對上訴人提供服務人力短缺，或因此造成上訴人之損害，上訴人主張被上訴人提供之人力不足，給付不符債之本旨，依民法第227條第1項規定請求其額外支付服務費221萬8500元之損失云云，並無可採……縱王志忠執照逾期，亦未致上訴人因此受何損害。準此，是上訴人未舉證被上訴人未依債之本旨提供之人力，致其受有何損害，其依民法第227條第1項規定，請求被上訴人賠償云云，並無可採」；

③「……被上訴人抗辯：系爭大樓2樓（即夾層）空間等處為上訴人提供用以置放物品等語，尚非不可採信……上訴人清運廢棄物之範圍除系爭大樓2樓（夾層）外，雖另有地下1樓、地下4樓、13樓之公共空間，但並無上訴人主張被上訴人堆置雜物之系爭大樓1樓部分，且前述清運之廢棄物是否為被上訴人所有，亦未可知，上訴人僅憑非被上訴人所有之廢棄物，或非被上訴人實質管領空間之廢棄物清運費用之收據1萬8000元費用，逕請求被上訴人為給付，顯屬無據」；

④「由上訴人提出之照片，並無法知悉該排水孔堵住是否為造成淹水之原因、及是否為導致電梯故障之原因……系爭大樓之電梯屬公共設備，且由與上訴人另行簽約之電梯廠商定期檢修維護……足見系爭大樓電梯等公共設備乃具特別之專業，非被上訴人提供服務之範圍……此

01 電梯未更新之氧化及脆化衡情應屬該設備本身耗損所
02 致，且此部分之安全與否乃需進行特別檢查之專業事
03 項，非一般人由外觀目視得為判斷，倘會同檢查時廠商
04 未特別指出，難認被上訴人得自行檢出……上訴人未舉
05 證該電梯安全成因係因被上訴人故意或重大過失所致，
06 其依債務不履行或侵權行為之規定，主張被上訴人應賠
07 償其支出電梯維修費用112萬5000元之損害，並僅請求
08 其中1萬元云云，自無可採」；

09 ⑤「……被上訴人既無上訴人所指前述各項違約情形，上
10 訴人主張終止契約係可歸責於被上訴人，依系爭服務合
11 約第12條第2項第2款，請求被上訴人給付違約金，均無
12 足取」（見本院卷第137-144頁）。

13 且上開認定並無顯然違背法令，復未據兩造提出足資推翻
14 前案確定判決認定之新訴訟資料，揆諸前開說明，本件兩
15 造自不得再為相反之主張，本院亦不得作相異認定。

16 (3)從而，上訴人於本件再次為相同主張，即：①被上訴人未
17 依約提供足額服務人力部分，被上訴人應依108年11月19
18 日會議協議結果賠償溢領服務費用250萬元或238萬元，或
19 ②依民法第227條第1項規定應賠償221萬8,500元；③被上
20 訴人將個人物品堆積在1、2樓公共空間及逃生通道，依民
21 法第227條第2項規定應賠償垃圾清運費1萬8,000元；④
22 被上訴人未定期檢查、保養系爭大樓電梯，並注意排水孔
23 堵塞情形，致電梯泡水故障，依民法第227條第2項規定應
24 賠償電梯修護費用100萬元；⑤被上訴人依系爭服務合約
25 第12條第2項第2款約定應賠償3個月服務費用即96萬元違
26 約金，上訴人對被上訴人尚有前述合計447萬8,000元債權
27 等語（見本院卷第192頁），因受139號確定判決爭點效之
28 拘束，自難認其前述債權存在。是上訴人本件再執前揭債
29 權主張與被上訴人本件請求之服務費用抵銷，亦屬無據。

30 (三)上訴人復抗辯被上訴人前曾代收系爭大樓7樓住戶補繳電
31 費14萬9,795元，應依民法第541條第1項規定移交予其等

01 語，並提出使用公共電費補繳差額明細表為據（見本院卷
02 第67頁）。然上訴人既已否認該補繳差額明細表記載內容
03 之真正性（見本院卷第38頁，上訴人上訴理由狀第18頁所
04 載），卻仍以此主張被上訴人曾代收上開7樓住戶補繳電
05 費，自難遽採。且該表上記載：「簽收現金\$：149,756
06 正 註：管委會指派總幹事王志忠代收後，交給現任蔡主
07 委保管」等字（見本院卷第67頁），則上開電費是否亦已
08 移交斯時主委，亦未可知，尚難徒以該表遽認被上訴人確
09 曾收取且迄仍保有上開電費未移交予管委會。是上訴人主
10 張其對被上訴人有請求移交14萬9,795元代收電費之債
11 權，並得據以抵銷等語，亦非可採。

12 五、綜上所述，本件上訴人所為抵銷抗辯，均非可採，是被上訴
13 人依系爭服務合約及系爭和解協議之法律關係，請求上訴人
14 給付81萬元，及自109年8月8日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審就上開
16 部分所為上訴人敗訴之判決，暨職權為假執行及免為假執行
17 之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
18 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
20 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
22 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 8 月 10 日
24 民事第二庭 審判長法官 林鈺琅
25 法官 蔡英雌
26 法官 郭子彰

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
29 起上訴，但須經本院之許可。

30 提起上訴應於收受送達後20日內向本院提起上訴狀，同時表明上
31 訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內

01 補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任
02 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
03 受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋
04 明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

06 書記官 李云馨