

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4673號

原告 良福公寓大廈管理維護股份有限公司

設臺北市○○區○○路○段0號00樓
之0

法定代理人 郭永宗

原告 良福保全股份有限公司

法定代理人 郭永宗

共同

訴訟代理人 李亞文

楊智鈞

被告 阿波羅大廈管理委員會

法定代理人 潘素英

訴訟代理人 簡文祥

黃煒迪律師

邱暄予律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年9月17日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告法定代理人原為許光

01 宏，嗣於本院審理時變更為潘素英，並據其具狀聲明承受訴
02 訟（見本院卷一第239-243頁），核與民事訴訟法第170條、
03 第175條第1項規定相符，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱良福公寓公
07 司）與被告於民國112年4月28日簽訂受任管理維護業務契
08 約，約定由原告良福公寓公司提供阿波羅大廈社區一般事務
09 管理服務事項、財務會計作業等服務，契約有效期間自112
10 年5月3日起至113年5月2日止，契約有效期間內，被告應按
11 月給付原告良福公寓公司新臺幣(下同)68,250元；同日，原
12 告良福公寓公司與被告另簽訂清潔管理維護業務契約書，約
13 定由原告良福公寓公司提供阿波羅大廈社區清潔及環境衛生
14 維持事項等服務，契約有效期間自112年5月5日起至113年5
15 月4日止，契約有效期間內，被告應按月給付原告良福公寓
16 公司44,100元；至112年5月22日，原告良福公寓公司與被告
17 再簽訂物業管理維護進場協議書，由原告增派行政秘書1
18 名，約定契約服務期間自112年5月22日8時30分起至113年5
19 月2日止，被告每月應給服務費用50,400元；至112年5月24
20 日，原告良福公寓公司與被告復簽訂清潔管理維護進場協議
21 書，由原告增派清潔員1名，約定契約服務期間自112年5月1
22 2日8時30分起至113年5月2日止，被告每月應給服務費用44,
23 100元。嗣兩造於112年6月28日提前終止契約，並完成交
24 接，惟被告尚未給付服務費用320,974元（含112年5月及6月
25 總幹事費用107,072元、清潔員費用150,604元、秘書費用6
26 3,298元）。

27 (二)原告良福保全股份有限公司（下稱良福保全公司）與被告於
28 112年5月26日簽訂安全管理維護進場協議書，約定由原告良
29 福保全公司提供物業管理維護事項之服務，契約服務期間自
30 112年5月26日7時起至113年5月2日止，被告每月應給服務費
31 用240,975元。嗣兩造於112年6月28日提前終止契約，並完

01 成交接，惟被告尚未給付服務費用271,550元（含112年5月
02 費用46,640元、112年6月費用224,910元）。

03 (三)被告前聘僱訴外人力霸公寓大廈管理維護股份有限公司（下
04 稱力霸公司）管理社區，惟因被告未付管理費用，而全數撤
05 離，嗣原告受訴外人孫雲鳳之懇託，於112年5月2日緊急進
06 駐被告社區，並陸續派遣總幹事、清潔員、秘書及保全，且
07 因信賴孫雲鳳為被告主任委員身分而與之簽訂前開各契約，
08 縱孫雲鳳簽約時未具被告主任委員之身分，惟因被告並未改
09 選主任委員，原告自得類推適用公司法第195條第2項規定，
10 認孫雲鳳得延長其主任委員職務期間，且原告已實際派遣人
11 員於被告社區服務月餘，依民法第169條表見代理之規定，
12 前開各契約自為有效，被告應依約給付原告服務費用，惟被
13 告迄今拒不付款。爰依受任管理維護業務契約第5條、清潔
14 管理維護業務契約書第5條、物業管理維護進場協議書第3
15 條、清潔管理維護進場協議書第3條、安全管理維護進場協
16 議書第3條約定及無因管理、民法第181條但書規定，提起本
17 訴。並聲明：

- 18 1.被告應給付原告良福公寓公司320,974元，及自起訴狀送達
19 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 20 2.被告應給付原告良福保全公司271,550元，及自起訴狀送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 22 3.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)孫雲鳳擔任阿波羅大廈管理委員會主任委員職務業於110年4
25 月30日因任期屆滿而視同解任，其與原告簽立受任管理維護
26 業務契約、清潔管理維護業務契約書、物業管理維護進場協
27 議書、清潔管理維護進場協議書、安全管理維護進場協議書
28 等契約（下合稱系爭契約），為無權代理，被告以112年6月
29 17日台北信維郵局16056號存證信函（下稱系爭存證信函）
30 拒絕承認，依民法第170條第1項規定，系爭契約對被告不生
31 效力。又原告為專業公寓大廈管理維護公司，對簽約對象是

01 否確實具有代表管理委員會之資格負有查證義務，惟原告簽
02 約前未查核，被告復以系爭存證信函、張貼公告之方式表示
03 孫雲鳳非被告主任委員及斯時社區並無管理委員會等情事，
04 原告明知孫雲鳳無代表權，仍與其簽訂系爭契約，執意持續
05 進駐社區，實屬惡意，而無民法第169條表見代理之適用。

06 再者，管理委員任期屆滿，不論未及改選管理委員之原因為
07 何，均應受固定任期之規範限制，不得類推適用公司法第19
08 5條第2項前段規定，孫雲鳳自係無權代理被告甚明。

09 (二)系爭契約所載阿波羅大廈管理委員會地址均為臺北市○○區
10 ○○○路○段000號，此為阿波羅商場之地址，且所有權人
11 為鑫元鑫股份有限公司（下稱鑫元鑫公司），代表人為孫雲
12 鳳，故阿波羅商場方為原告服務之對象，故原告應向簽約當
13 事人孫雲鳳起訴；而被告之地址為臺北市○○區○○○路○
14 段000號，並非原告簽約及合作服務對象。原告於契約期間
15 服務之對象係阿波羅商場，而非阿波羅大廈社區，蓋原告主
16 張提供服務之期間，並未進行社區清掃工作，導致社區垃圾
17 堆積、環境髒亂，甚至遭臺北市政府環境保護局處以罰鍰1,
18 200元，且原告派駐之保全人員經常於非休息區域休息、收
19 受掛號信後未轉交住戶、未協助召開區分所有權人會議等，
20 有諸多缺失，難認係為阿波羅大廈社區提供服務。

21 (三)被告已反對原告提出服務，原告仍執意向被告提出給付，顯
22 係基於為自己履行契約之意思，而非本於為被告管理之意
23 思，則原告之給付顯然違背被告明示之意思，其所為自不成
24 立無因管理。又原告有前開各項缺失情形，顯無為被告管理
25 事務之意思，亦非有利於被告，並明顯違反被告明示或可得
26 推知之意思，本件更無民法174條第2項所定情形，實無由構
27 成無因管理，故原告主張本件得依無因管理之法律關係請求
28 被告償還費用，自屬無據。

29 (四)原告於知悉孫雲鳳不具代表被告之身分下逕自與其強行簽訂
30 系爭契約，並欲於簽約後補足孫雲鳳之代表權，違反被告之
31 意願，對被告實屬強迫得利，被告主觀上並無獲得任何利

01 益，且實際上更受有垃圾髒亂、無人協助社區事務等損害，
02 故被告不存在受有利益之情事，並無利益可返還。

03 (五)縱認被告應償還費用，依民法第174條第1項規定，原告良福
04 公寓公司並未提供完整服務，故其請求費用應全部扣除；原
05 告良福保全公司則因其失職應扣除135,775元，再扣除被告
06 因其所受罰鍰1,200元，僅得向被告請求134,575元。

07 (六)並聲明：

08 1.原告之訴及假執行均駁回。

09 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 原告主張兩造間陸續簽立系爭契約，由原告為阿波羅大廈社
12 區提供各該契約約定之服務內容，然被告迄今未依約給付費
13 用等情，固據原告提出系爭契約、現場移交清冊、值勤日報
14 表、出勤紀錄等為憑（見本院卷一第17-65頁、第305-521
15 頁），然此為被告否認在案，並抗辯如前。茲分述如下：

16 (一)原告依系爭契約向被告請求給付服務費用，為無理由：

17 1.按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有
18 權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負
19 責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一
20 次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規
21 約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務
22 管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委
23 員，連選得連任。」、「前項管理委員、主任委員及管理負
24 責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交
25 者，自任期屆滿日起，視同解任。」公寓大廈管理條例第29
26 條第3項、第4項分別定有明文，依其規定，管理委員依區分
27 所有權人會議或規約或上開規定而為固定任期，於屆滿時即
28 視同解任。觀諸公寓大廈管理條例第29條第3項、第4項規定
29 立法意旨揭明「三、為兼顧管理委員、主任委員及管理負責
30 人勇於任事及防止把持操縱，爰修正第三項，其任期依區分
31 所有權人會議或規約之規定，至少一年至多二年，連選得連

01 任一次，規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」

02 「四、明定管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再

03 選任或有第二十條第二項之拒絕移交者，視同解任之規定，

04 爰增列第四項規定。」之旨，足見立法者明定上開關於管理

05 委員任期、連任限制及任期屆滿視同解任之規定，目的在於

06 以固定任期制度兼顧促使管理委員勇於任事，並避免於任期

07 滿後仍藉詞繼續把持操縱之需求，而具有公益性。又未經法

08 律規範之事項，得否類推適用某項法律規定，應先探求某項

09 法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於「同

10 一法律理由」，依平等原則將該法律規定類推及於該未經法

11 律規範之事項。又與法律漏洞有別者，乃立法政策上之考

12 量，縱因立法政策錯誤而未為規範係屬不當，亦屬立法論上

13 之問題，並無類推適用之餘地（最高法院101年度台上字第9

14 23號判決意旨參照）。次按「董事任期屆滿而不及改選時，

15 延長其執行職務至改選董事就任時為止。」，公司法第195

16 條第1項前段定有明文，而公寓大廈管理條例就公寓大廈管

17 理委員之任期並無類似延長其執行職務之規定。又依前述公

18 寓大廈管理條例第29條第3項、第4項規定之立法理由，可知

19 其規定係以避免管理委員於任期滿後仍藉詞繼續把持操縱之

20 公益性考量所設，是以於管理委員任期屆滿時，不論未及改

21 選管理委員之原因為何，均應受固定任期之規範限制。再參

22 酌公司法就董事任期屆滿而不及改選時，除經主管機關限期

23 令公司改選屆期仍不改選者，依同法第195條第2項但書規定

24 自限期屆滿時當然解任外，別無於董事任期屆滿未再選任者

25 視同於任期屆滿日起解任之規定，與公寓大廈管理條例第29

26 條第4項設有任期屆滿視同解任明文規定之情形顯然不同；

27 且公寓大廈管理委員任期屆滿未改選而無法組成新管理委員

28 會者，除可由區分所有權人會議儘速改選管理委員組成新管

29 理委員會或逕以決議處理公寓大廈事務外，亦可由區分所有

30 權人依公寓大廈管理條例第29條第6項規定選任管理負責

31 人，或以區分所有權人互推之召集人或申請主管機關指定之

01 臨時召集人或住戶為管理負責人以資處理公寓大廈事務(內
02 政部營建署91年7月8日台內營字第0910084814號函參照)，
03 尚不生因管理委員任期屆滿未改選造成公寓大廈事務無從處
04 理之情形，難認有逕使任期屆滿管理委員延長職務之必要。
05 是以公寓大廈管理條例未訂定如公司法第195條第1項前段關
06 於任期屆滿不及改選時延長執行職務至新任人選就任時為止
07 之規定，顯係立法者有意區分，非屬法律漏洞，自無類推適
08 用之餘地。本件原告主張孫雲鳳為被告之主任委員，自得代
09 表被告與原告簽立系爭契約云云。然查，孫雲鳳固曾任被告
10 之主任委員，惟其任期於110年4月30日已屆滿，屆滿後未經
11 改選連任，此有被告提出之臺北市建築管理工程處回函1紙
12 在卷可憑（見本院卷一第135頁），並據證人孫雲鳳於本院
13 審理時證述明確在卷（見本院卷一第547頁），則依公寓大
14 廈管理條例第29條第4項之規定，證人孫雲鳳之主任委員職
15 位於110年4月30日起視同解任；且依前開說明，公寓大廈管
16 理委員會管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿後，亦
17 不得類推適用公司法第195條第2項延長執行職務之規定，是
18 原告主張應類推適用前開規定，證人孫雲鳳於簽約時仍係被
19 告之法定代理人，自得與其簽立系爭契約云云，核屬無據，
20 為無理由。

21 2.原告再主張縱認證人孫雲鳳簽約時不具主任委員身分，然證
22 人孫雲鳳自稱為被告之主任委員，原告信賴證人孫雲鳳之身
23 分，依民法第169條表見代理之規定，被告應負授權人責任
24 等語。惟按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非
25 經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明
26 文。是代理人於代理權範圍內所為之法律行為，效果始歸於
27 本人；如逾越代理權範圍，應為無權代理。代理權之範圍，
28 因法定代理或意定代理而不同。前者，依法律之規定，後
29 者，則依本人之授權行為定之。而代表與代理固不相同，惟
30 解釋上應類推適用關於代理之規定。而公寓大廈管理委員會
31 之主委，依法有對外代表管理委員會之權，亦應類推適用代

01 理之規定。次按法定代理，係依法律規定而發生之代理權，
02 既非因授權行為而發生，即使有授權事實之表示，亦與法定
03 代理權之發生無關。故民法第169條關於表見代理之規定，
04 唯意定代理始有其適用（最高法院79年台上字第2012號裁判
05 意旨、95年度台簡抗字第1號裁定意旨參照），此於法定代
06 表之情形，亦同其理。是主任委員依法為管理委員會對外之
07 法定代理人，依前開說明，並不適用民法第169條關於表見
08 代理之規定。本件證人孫雲鳳既無代表被告與原告簽訂系爭
09 契約之權限，依上開說明，並無適用表見代理之餘地。是原
10 告此部分主張，亦無可採。

11 3.次查，系爭契約為原告與證人孫雲鳳磋商後簽立，此依證人
12 孫雲鳳於本院審理時證稱：系爭契約是由我與原告洽談，我
13 從104年開始擔任主委，一直到110年為止等語（見本院卷一
14 第546頁、第547頁）可證。由其證述內容可知，證人孫雲鳳
15 清楚知悉與原告簽訂系爭契約之際，其所任被告主任委員之
16 職位任期早已屆滿而視同解任，已非被告之法定代理人，自
17 無從代表被告與原告為任何法律行為甚明；佐以證人孫雲鳳
18 於系爭契約留存之地址均記載「臺北市○○區○○○路○段
19 000號」（見本院卷一第27頁、第45頁、第53頁、第57頁、
20 第61頁），而該址之登記所有權人為證人孫雲鳳擔任法定代
21 理人之鑫元鑫公司，並非阿波羅社區大廈之共有部分，此有
22 建物登記第三類謄本附卷可參（見本院卷二第151頁），綜
23 合證人孫雲鳳之證述及其簽約時填載之當事人地址觀之，非
24 不得認為證人孫雲鳳係以個人身分與原告簽約而成為系爭契
25 約之當事人。審諸證人孫雲鳳於本院審理時再證述：「（請
26 問你簽約時是否有提供原告你取得主委的備查函？）他們應
27 該懂得去查，我有無提供我現在不記得了。」、「（被證
28 4）公告內指的是我本人.....公告都是由物業或總幹事張
29 貼」、「（為何張貼上述公告？用意為何？）我記得當時物
30 業公司就是原告告訴我，要協助我正式擔任召集人去報備」
31 等語（見本院卷一第548頁），可見證人孫雲鳳對於與原告

01 簽約時，有無提出其為被告合法主任委員之證明文件乙節，
02 語焉不詳，態度迴避，而其在原告協助下經推選擔任阿波羅
03 大廈社區112年度區分所有權人會議召集人乙節，有公告1紙
04 在卷可憑（見本院卷一第139頁），足證阿波羅大廈社區斯
05 時確無成立管理委員會，亦無管理負責人，始需依公寓大廈
06 管理條例第29條第6款之規定以區分所有權人互推之召集人
07 召開區分所有權人會議；原告既為專業物業管理公司，專門
08 為公寓大廈社區提供服務管理，對於社區管理委員會主任委
09 員應具備何種身分證明文件自當知清楚知悉，卻在證人孫雲
10 鳳無法提出合法之備查證明文件時，仍與其簽立契約，復又
11 協助證人孫雲鳳以召集人身分召開區分所有權人會議，其主
12 觀上自當知悉證人孫雲鳳不具被告合法法定代理人之身分，
13 斷無可能代表被告與原告簽約，卻仍願與證人孫雲鳳簽立系
14 爭契約，堪認原告之真意應係以證人孫雲鳳為契約之相對
15 人，基於債之相對性，系爭契約之效力自不及於被告，則原
16 告依系爭契約之約定內容向被告請求給付服務費用，洵屬無
17 據，為無理由。

18 (二)原告依無因管理及不當得利之規定請求被告給付服務費，為
19 無理由：

20 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
21 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管
22 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
23 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
24 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
25 清償其所負擔之債務，或賠償其損害。又無法律上之原因而
26 受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質
27 不能返還者，應償還其價額，民法第172條、第176條第1
28 項、第179條、第181條但書分別定有明文。本件原告主張其
29 依系爭契約之約定對阿波羅大廈社區提供服務乙節，固據提
30 出值勤日報表、出勤紀錄表等文件為證（見本院卷一第313-
31 521頁），然原告前開給付係為履行其與證人孫雲鳳簽立系

01 爭契約之義務，並非無法律上原因，亦非為被告管理事務之
02 意，故其依據無因管理、不當得利之法律關係，請求被告給
03 付服務費用，顯屬無據，不應准許。

04 四、綜上，原告依受任管理維護業務契約第5條、清潔管理維護
05 業務契約書第5條、物業管理維護進場協議書第3條、清潔管
06 理維護進場協議書第3條、安全管理維護進場協議書第3條及
07 無因管理、民法第181條但書規定，請求被告應給付原告良
08 福公寓公司320,974元、原告良福保全公司271,550元，及均
09 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息，俱無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
11 聲請即失所附麗，應併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
13 後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
16 民事第六庭 法官 陳威帆

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
21 書記官 黃文芳