

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第852號

上訴人 廣豐公園大墅管理委員會

法定代理人 江蕾（原名：江騏竹）

訴訟代理人 陳威男律師

被上訴人 富通保全股份有限公司

法定代理人 李鎮杰

富通公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 李鎮杰

共同

訴訟代理人 蕭明勳

上列當事人間請求給付服務費用事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣桃園地方法院113年度訴字第2576號第一審判決提起上訴，本院於114年12月9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、被上訴人富通保全股份有限公司（下稱富通保全公司）、富通公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱富通管理公司，與富通保全公司，合稱被上訴人）主張：富通保全公司、富通管理公司分別與上訴人於民國112年12月31日簽訂「駐衛保全服務定型化契約」（下稱系爭保全契約）、「綜合管理維護契約」（下稱系爭管理契約，與系爭保全契約，合稱系爭2份契約），約定自113年1月1日起至113年12月31日止，由被上訴人為上訴人所屬位在○○市○○區○○街00巷0弄0號之社區（下稱系爭社區）提供駐衛保全服務、綜合管理維護服

01 務，上訴人應按月給付被上訴人服務費。惟上訴人自113年6
02 月起至113年10月3日止，積欠保全費用新臺幣（下同）23萬
03 6,100元（含稅）、管理費用31萬7,733元（含稅）未繳，經
04 被上訴人於同年10月4日催告上訴人於同年10月18日前給付，
05 上訴人迄未給付等情，爰依系爭2份契約第6條約定、民法第
06 505條規定（不再主張民法第490條，見本院卷第126頁），
07 求為命上訴人應給付富通保全公司23萬6,160元、富通管理
08 公司31萬7,733元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算利息之判決（原審判決為被上訴人
10 勝訴之判決，上訴人提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：系爭2份契約簽訂日期為112年12月31日，係訴
12 外人即時任「廣豐公園大墅公寓大廈大樓區管委會」（下稱
13 系爭大樓區管委會）主任委員黃崑健與被上訴人簽訂，伊於
14 113年10月1日設立，自與伊無涉。況系爭大樓區管委會未依
15 法律登記所設，無合法代表系爭社區之權利，且於113年5月
16 1日自承設立不合法，公告停止一切事務運作。是系爭2份契
17 約自不得拘束伊等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢
18 棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第126頁，並依論述之妥適，調
20 整其內容）：

21 （一）上訴人係於86年間成立（見原審卷第390頁）。

22 （二）上訴人於103年間經分割為「大樓區」及「透天區」管理委
23 員會，並未經全體區分所有權人會議決議（見原審卷第390
24 至391頁）。

25 （三）系爭大樓區管委會於110年1月1日起分別與富通保全公司、
26 富通管理公司每年簽訂系爭2份契約，約定被上訴人就系爭
27 社區，履行保全、管理等，系爭大樓區管委會按月給付保全
28 人力、總幹事、清潔員等人事費用，承攬期間至113年12月3
29 1日止（見原審卷第11至33頁）。

30 （四）系爭大樓區管委會於113年5月1日公告停止運作。時任上訴
31 人法定代理人於113年9月15日召開全體區分所有權人會議

01 (下稱區權人會議)，選出管理委員後於同日互推主任委員
02 等職，上訴人於113年10月1日經主管機關獲准備查成立（見
03 原審卷第73至77、391頁）。

04 (五)上訴人現為台北富邦銀行帳號0000000000000000號帳戶（下稱
05 系爭帳戶）之管理者，其就系爭大樓區管委會先前所收管理
06 費未一併移交部分，對系爭大樓區管委會總幹事提起侵占刑
07 事告訴（見原審卷第502頁）。

08 (六)系爭大樓區管委會管理之系爭帳戶於113年12月31日補發存
09 摺尚有餘額166萬7,882元，該帳戶現由上訴人支配中。另系
10 爭帳戶復有定期存款1,330,000元（見原審卷第513、526
11 頁）。

12 四、本院得心證之理由

13 (一)上訴人與系爭大樓區管委會具同一性，應受系爭2份契約效
14 力之拘束：

15 1.按非法人團體如完成法人設立登記，基於同一體原則，該非
16 法人團體前取得之權利及負擔之義務，即由法人概括承受
17 （最高法院100年度台上字第484號判決意旨參照）。另非法
18 人團體與變更後之團體是否具同一性，應以其成員、組織及
19 財產是否實質上同一為判斷（最高法院108年度台上字第119
20 9號判決意旨參照）。又公寓大廈管理委員會之權責，在執
21 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，是
22 為顧及其日常事務之順利進行，於公寓大廈管理條例規定之
23 管理委員會於權責範圍內所為之法律行為，應屬有效。

24 2.查系爭大樓區管委會雖未經合法設立，有系爭社區公告、原
25 法院112年度桃小字第1572號裁定可參（見原審卷第73至77、
26 319至324頁），為兩造所不爭（見不爭執事項(二)），然系爭
27 大樓區管委會既設有代表人，且以「廣豐公園大墅大樓區管
28 理委員會」為名申設銀行帳戶，並有獨立管理使用之財產，
29 有系爭帳戶存摺封面影本附卷可參（見原審卷第509頁），
30 核與民事訴訟法第40條第3項所指非法人團體要件相符，應
31 認系爭大樓區管委會於113年5月1日停止運作之前，其性質

01 屬非法人團體。系爭大樓區管委會分別與富通保全公司、富
02 通管理公司簽訂之系爭2份契約，均係為前開所指「執行區
03 分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作」事項為
04 目的所訂定，故系爭大樓區管委會就系爭2份契約之簽訂，
05 乃權責範圍內所為之法律行為，應屬有效。

06 3.系爭大樓區管委會雖於113年5月1日已停止運作，而上訴人
07 於113年10月1日經主管機關核准備查成立（見不爭執事項
08 (四)），然就組織、成員而言，系爭大樓區管委會及上訴人均
09 係由系爭社區住戶所組成之管理委員會，系爭大樓區管委會
10 所服務對象，亦同屬上訴人所服務對象範圍內；另就財產部
11 分，上訴人雖辯稱系爭帳戶未經系爭大樓區管委會合法移
12 交，但系爭帳戶原係系爭大樓區管委會管理、使用住戶所繳
13 管理費用（見原審卷第529頁）。上訴人成立後，則向台北
14 富邦銀行中路分行申請補發系爭帳戶存摺，延續管理、支配
15 先前大樓區住戶所繳管理費用等情，為上訴人於原審自陳在
16 卷（見原審卷第526頁），且為兩造所不爭（見不爭執事項
17 (六)），足見系爭大樓區管委會與上訴人具實質上同一性，依
18 前揭說明，系爭大樓區管委會所取得之權利及負擔之義務，
19 即應由上訴人概括承受。

20 4.基上，上訴人與系爭大樓區管委會具有同一性，則基於同一
21 體原則，系爭大樓區管委會於113年5月1日停止運作前，分
22 別與富通保全公司、富通管理公司簽訂系爭2份契約。於上
23 訴人成立後，其自應受系爭2份契約效力之拘束。

24 (二)被上訴人可依系爭2份契約第6條約定及民法第505條規定，
25 向上訴人請求保全、管理費用：

26 1.按系爭保全契約第6條第1項約定：「甲方每月應給付乙方
27 （即富通保全公司）駐衛保全服務費用伍萬柒仟陸佰元
28 整……」（見原審卷第12頁）。系爭管理契約第6條第1項約
29 定：甲方每月應給付乙方（即富通管理公司）綜合管理費用
30 柒萬肆仟肆佰元正（含稅）。……」（見原審卷第22頁）。
31 又按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完

01 成時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，
02 應於每部分交付時，給付該部分之報酬，民法第505條定有
03 明文。

04 2.被上訴人主張其已依系爭2份契約完成駐衛保全、管理維護
05 服務，系爭大樓區管委會自113年6月起至113年10月3日止
06 止，共積欠保全費用23萬6,100元（含稅）；自113年6月起
07 至同年10月10日止，共積欠管理費用31萬7,733元（含稅）
08 等情，有未收款期別及金額明細表（下稱收款明細表）可參
09 （見原審卷第39頁）。上訴人雖於原審辯稱除（指113年）6
10 至8月費用待查外，9月、10月不爭執等語（見原審卷第392
11 頁），但其於本件言詞辯論終結前均未提出6至8月費用有計
12 算錯誤之情，且觀諸收款明細表，除113年10月不足月外，
13 其餘月份均依照系爭2份契約第6條約定費用請求，是被上訴
14 人上揭主張，應堪可取。被上訴人已完成上揭駐衛保全、管
15 理維護服務，上訴人既已接收系爭大樓區管委會之系爭帳戶
16 而得動支帳戶內之金錢，業如前述，故其自應就系爭大樓區
17 管委會因系爭2份契約所生上開保全、管理費用，對被上訴
18 人負給付之責。

19 五、綜上所述，被上訴人依系爭2份契約第6條約定及民法第505
20 條規定，請求上訴人給付富通保全公司23萬6,100元、富通
21 管理公司31萬7,733元，及均自113年12月17日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原
23 審所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決
24 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

30 民事第六庭

31 審判長法官 周美雲

01
02
03
04
05
06

法 官 王 廷

法 官 汪曉君

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

書記官 戴伯勳