

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2576號

原告 富通保全股份有限公司

法定代理人 李鎮杰

原告 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

被告 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

上列當事人間請求給付服務費用事件，於民國114年4月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告富通保全股份有限公司新臺幣貳拾參萬陸仟壹佰陸拾元，及自民國一百一十三年十二月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告富通公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣參拾壹萬柒仟柒佰參拾參元，及自民國一百一十三年十二月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一、二項得假執行。但被告如分別以新臺幣貳拾參萬陸仟壹佰陸拾元、新臺幣參拾壹萬柒仟柒佰參拾參元為原告富通保全股份有限公司、富通公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

01 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 經查，原告等提起本件訴訟時本以「黃崑捷」為被告法定代
04 理人(見本院卷第49頁)，然原告等於民國113年12月16日更
05 以「江蕾」為被告法定代理人(見本院卷第293頁)。核原告
06 等所為之更正，於被告主體性實未有所變更，均係以「廣豐
07 公園大墅管理委員會」為被告，僅就法定代理人部分由「黃
08 崑捷」變更為「江蕾」，且被告於113年10月1日登記設立之
09 始即以「江蕾」為法定代理人，故原告等本以「黃崑捷」為
10 被告法定代理人，應為誤以原告等簽訂承攬契約之管理委員
11 會，即被告設立前之「大樓區」管理委員會，與被告為同一
12 管理委員會所致，是認原告等後以「江蕾」為被告法定代理
13 人，即屬補充事實上之陳述情形，自非為訴之變更或追加，
14 與前開民事訴訟法第256條之規定相符，應予准許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：

17 (一)原告富通保全股份有限公司(下稱原告富通保全)於民國112
18 年12月31日與被告簽訂「駐衛保全服務定型化契約」(下稱
19 系爭保全契約)，承攬址設桃園市○○區○○○街00巷0弄0
20 號即被告所屬社區(下稱本件社區)，自113年1月1日起至113
21 年12月31日止之駐衛保全服務，並約定被告應按月給付駐衛
22 保全費用(下稱系爭保全費用)新臺幣(下同)57,600元。原
23 告富通公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱原告富通公
24 司)於民國112年12月31日與被告簽訂「綜合管理維護契
25 約」(下稱系爭管理契約)，承攬本件社區自113年1月1日起
26 至113年12月31日止之綜合管理維護服務，並約定被告應按
27 月給付總幹事費用54,400元、清潔員費用20,000元(下合稱
28 為系爭管理費用)，合計為74,400元，先予敘明。

29 (二)詎料，被告自113年6月起至113年10月3日止，積欠系爭保全
30 費用236,100元(含稅)未繳，原告富通保全即於113年10月4
31 日，以113富通(管)字第1131004001號函催告被告於收受函

01 文日起10日(即113年10月18日)前，給付前開積欠款項，惟
02 被告均置之不理，迄未給付。又被告自113年6月起至113年1
03 0月止，積欠系爭管理費用317,733元(含稅)未繳，原告富通
04 公司遂於113年10月4日，以113富通(管)字第1131004001號
05 函催告被告於113年10月18日前，給付所欠系爭管理費用款
06 項。

07 (三)是以，被告等共積欠原告等系爭保全費用及系爭管理費用合
08 計553,893元(下稱系爭服務費用)【計算式：236,100元+31
09 7,733元=553,893元】，然被告至今尚未給付，且刻意迴避
10 原告等所發函文，置若罔聞，顯無給付系爭服務費用之誠
11 意，故原告等認有督促被告履行契約給付系爭服務費用之必
12 要性。為此，原告等爰依系爭保全契約第6條、系爭管理契
13 約第6條等約定，以及民法第490條之規定提起本件訴訟等
14 語。並聲明：1.被告應給付原告等553,893元整，及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；
16 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。惟本院探求原告等之真
17 意，並參考其提出之未收款期別及金額(見本院卷第39
18 頁)，原告等聲明第一項實應為1.被告給付原告富通保全股
19 份有限公司236,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告富通
21 公寓大廈管理維護股份有限公司317,733元，及自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

23 二、被告則以：

24 (一)本件社區於86年間組織成立「廣豐公園大墅公寓大廈管理委
25 員會」，為本件社區最為初始之管委會，惟約莫於103年
26 間，本件社區部分住戶於未符合法定要件情形下，逕自將
27 「廣豐公園大墅公寓大廈管理委員會」分割為「大樓區」、
28 「透天區」各為獨立之「分區」管理委員會，然前開「分
29 區」管理委員會實未經本件社區區分所有權人過半數表示同
30 意，亦未經本件社區全體區分所有權人會議決議，更非屬公
31 寓大廈管理條例第26條第1項各款所揭得以成立分區管理委

01 員會之事由，故前開所謂「大樓區」管理委員會(下稱系爭
02 大樓區管委會)，實際上係未依法律登記所設，自無合法代
03 表本件社區之權利。

04 (二)又自103年起，本件社區長期未具有合法之管理委員會，訴
05 外人江蕾即於113年9月15日召開全區區權人會議，選出管理
06 委員會即伊，由江蕾擔任伊主任委員及法定代理人，並於同
07 日由管理委員互推主任委員等職務委員，復於113年9月26日
08 申請報備，於113年10月1日獲准備查，亦即伊設立日期為11
09 3年10月1日，於該日前任何以本件社區名義所為法律行為，
10 均與伊無涉。

11 (三)至原告等所指系爭保全契約、系爭管理契約所簽訂日期為11
12 2年12月31日，係訴外人即時任系爭大樓區管委會主任委員
13 黃崑捷與原告等簽訂，然系爭大樓區管委會經前開說明可
14 知，自始即屬違法組成，故不具有合法代表本件社區之權
15 利，是認系爭保全契約、系爭管理契約之效力自不得拘束
16 伊，原告等依據系爭保全契約、系爭管理契約請求伊給付系
17 爭服務費用，已屬無稽。

18 (四)再者，系爭大樓區管委會前於113年5月1日，已先自承設立
19 不合法，即公告停止一切事務運作，然於113年10月1日伊設
20 立後，黃崑捷卻未與伊辦理先前系爭大樓區管委會相關事務
21 之交接，亦未將原為系爭大樓區管委會管理之台北富邦銀行
22 帳號0000000000000000號帳戶(下稱系爭帳戶)存摺移交予伊，
23 更未將系爭帳戶存摺表彰存款本息權利，以協同至銀行辦理
24 變更印章方式移轉予伊。伊迫於無奈之下，僅得以伊經報備
25 核准設立之公函(即桃園市八德區公所113年10月1日桃市德
26 工字第1130034540號函)，自行向台北富邦銀行洽辦始獲補
27 發，並有定存本息1,330,000元入帳。是認系爭大樓區管委
28 會既未經合法程序將系爭帳戶存摺移轉予伊，伊即無概括承
29 認系爭大樓區管委會之義務可言，自無須就系爭大樓區管委
30 會與原告等所簽契約而生之債權負責等語置辯，並聲明：1.
31 原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免宣告假執

01 行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)廣豐公園大墅公寓大廈管理委員會係於86年間成立(見本院
04 卷第390頁)。

05 (二)廣豐公園大墅公寓大廈管理委員會於103年間經分割為「大
06 樓區」及「透天區」管理委員會，且未經全體區分所有權人
07 會議決議，亦與公寓大廈管理條例之規定未合(見本院卷第3
08 90至391頁)。

09 (三)被告法定代理人於113年9月15日召開全體區分所有權人會
10 議，選出管理委員後於同日互推主任委員等職，被告並於11
11 3年10月1日經獲准備查成立(見本院卷第391頁)。

12 (四)原告等服務範圍除本件社區大樓區外，亦有兼及本件社區透
13 天區之範圍(見本院卷第391頁)。

14 (五)被告現為系爭帳戶之管理者，並就系爭大樓管委會先前所收
15 管理費未一併移交予被告部分，被告已有提起刑事訴訟(見
16 本院卷第502頁)。

17 (六)大樓區系爭帳戶綜合存款尚有餘額1,667,882元，該帳戶現
18 由被告支配中。另系爭帳戶復有定期存款1,330,000元(見本
19 院卷第517、526頁)。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告等稱與系爭大樓管委會簽訂系爭保全契約、系爭管理契
22 約，約定系爭大樓管委會應於原告等就本件社區，履行保
23 全、管理等承攬事務期間即113年1月1日止至113年12月31日
24 止，按月給付保全人力、總幹事、清潔員等人事費用，惟系
25 爭大樓管委會自113年6月起即未繳交上開費用，原告等並於
26 113年10月4日，以113富通(管)字第1131004001號函催告被
27 告於113年10月18日前給付前開所欠款項，共計553,893元，
28 又系爭大樓管委會於113年5月1日停止運作後，被告於113年
29 9月15日始為成立，復於113年10月1日經主管機關獲准備
30 查，另系爭帳戶存摺經被告以桃園市八德區公所113年10月1
31 日桃市德工字第1130034540號函向銀行申請補發，現由被告

01 所管理，且有定存本息1,330,000元入帳等情，有系爭保全
02 契約、系爭管理契約、113年10月4日113富通(管)字第11310
03 04001號函、未收款期別及金額明細表影本、本件社區公告
04 單、八德大湳郵局存證號碼520號存證信函、八德大湳郵局
05 存證號碼483號存證信函、本件社區支出傳票、桃園市政府
06 建築管理處113年11月26日桃建寓字第1130099360號函、桃
07 園市政府建築管理處112年11月3日桃建寓字第1120088877號
08 函、桃園市八德區公所113年10月1日桃市德工字第11300345
09 40號函、系爭帳戶存摺影本及本件社區113年11月例會會議
10 紀錄等在卷(見本院卷第11至19；21至33；35至37、39、73
11 至77、95至99、185至199、245、247至287、313至317、379
12 至381、509至519、529頁)可憑，堪信為真實。惟原告等所
13 指被告應就系爭保全契約、系爭管理契約，給付系爭服務費
14 用部分，則為被告所否認，並以系爭大樓管委會既未經合法
15 設立，其與原告等所簽訂系爭保全契約、系爭管理契約自不
16 得代表本件社區之意思表示，故系爭保全契約、系爭管理契
17 約均與被告無涉，且系爭大樓管委會既未經合法程序將系爭
18 帳戶移交予被告，被告雖經向銀行申請補發而就系爭帳戶存
19 摺具有管理權限，仍應無須負擔給付系爭服務費用之義務等
20 詞置辯。是本件爭點厥為：1.被告是否受系爭保全契約、系
21 爭管理契約效力所及？2.原告等依據系爭保全契約、系爭管
22 理契約，請求被告給付系爭管理費用，有無理由？本院茲分
23 述如下：

24 1.被告是否受系爭保全契約、系爭管理契約效力所及？

25 (1)按非法人團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民
26 事訴訟法第40條第3項固有明文。惟按民事訴訟法第40條第3
27 項所謂非法人之團體，設有代表人或管理人者，必須有一定
28 之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產，
29 始足以當之。次按非法人團體如完成法人設立登記，基於同
30 一體原則，該非法人團體前取得之權利及負擔之義務，即由
31 法人概括承受(最高法院另著有100年度台上字第484號判決

01 可參)。又非法人團體與設立登記後之法人是否具同一性，
02 應以其組織及財產是否實質上同一為判斷（最高法院96年度
03 台上字第369號民事判決參照）。

04 (2)次按公寓大廈管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事
05 項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干
06 人為管理委員所設立之組織。而公寓大廈管理委員會設有主
07 任委員，對外代表管理委員會，且有一定之組織及事務所，
08 以公寓大廈之管理維護為目的，具有繼續之性質，且依法收
09 取公共基金並設專戶儲存而有獨立之財產，此觀公寓大廈管
10 理條例第3條第9款、第18條第3項、第29條規定甚明。是公
11 寓大廈管理委員會應屬非法人團體。又非法人之團體雖無權
12 利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴
13 訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設
14 有代表人或管理人者，亦有當事人能力（最高法院50年度台
15 上字第2719號判例意旨參照），且除法律有明文規定或依其
16 性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律行為或
17 其為之法律行為一概無效（最高法院79年度台上字第1293號
18 判決參照）。但因公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區
19 分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作而已，故
20 即使為顧及其日常事務之順利進行而認其得為法律行為，但
21 揆諸前揭說明，此仍應限於公寓大廈管理條例規定之管理委
22 員會權責範圍內（最高法院87年台上字第2549號、91年台上
23 字第2352號判決意旨參照）。易言之，管理委員會於公寓大
24 廈管理條例規定之管理委員會權責範圍內所為之法律行為，
25 應屬有效。

26 (3)經查，系爭大樓管委會雖未經合法設立，此有本件社區公
27 告、臺灣桃園地法院112年度桃小字第1572號民事裁定(下稱
28 桃院112桃小1572裁定)(見本院卷第73至77、319至324頁)可
29 參，然系爭大樓管委會既設有代表人，且以「廣豐公園大墅
30 大樓區管理委員會」為名，並有獨立管理使用之財產，此有
31 系爭帳戶存摺封面影本附卷(見本院卷第509頁)可參，並經

01 本院依職權調取本院112桃小1572卷宗核閱屬實，自與前開
02 民事訴訟法第40條第3項所指非法人團體要件相符，即應認
03 定系爭大樓管委會於113年5月1日停止運作之前，其性質應
04 屬非法人團體自明。

05 (4)復查，系爭大樓管委會既屬非法人團體，則於管理、維護本
06 件社區等與公寓大廈管理條例第3條第9款之規定所示管理委
07 員會權責範圍內，系爭大樓管委會應仍有當事人能力。是認
08 系爭大樓管委會前與原告富通保全簽訂之系爭保全契約，與
09 原告富通公司簽訂之系爭管理契約，均係以前開所指「執行
10 區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作」事項
11 為目的而訂，故系爭大樓管委會就系爭保全契約、系爭管理
12 契約而言，所為法律行為應仍屬有效即明。

13 (5)再查，系爭大樓管委會雖於113年5月1日已停止運作，而被
14 告係於113年9月15日方經本件社區區分所有權人會議成立
15 (見本院卷第281至287頁)，然依前開說明所示，系爭大樓管
16 委會及被告性質既均係由本件社區住戶所組成之管理委員
17 會，原先系爭大樓管委會所服務本件社區對象，理應同屬被
18 告所服務對象範圍內，是認就組織層面而言，應已可認定被
19 告與系爭大樓管委會具有同一性。再就財產角度而論，系爭
20 帳戶雖被告陳稱未經系爭大樓管委會合法移交予被告，然被
21 告既經台北富邦銀行中路分行補發存摺，而取得管理原大樓
22 區住戶繳納管理費之系爭帳戶之實質上地位，且就先前本件
23 社區大樓區住戶所繳管理費用，具有得以支配運用之權利，
24 此為被告於114年4月8日言詞辯論期日所自承，故被告與系
25 爭大樓管委會就財產方面亦具有同一性。且經兩造於114年1
26 月9日言詞辯論期日所陳，即「(問：原告服務範圍是在本件
27 社區大樓區或是透天區，還是全區?)原告等：整區服務，
28 前就是由訴外人即時任系爭大樓管委會主任委員黃崑捷在支
29 付，透天區也有服務，有服務保全一哨及總幹事，保全是放
30 在整個本件社區的出入口，就算是透天區也要經過該出入
31 口，透天區的信件也是我們幫忙收」；「被告：原告等主要

01 服務的範圍還是大樓區，因為大樓區與透天區只有一個出入口
02 口，而沒有各自獨立的出入口，所以原告等在提供服務的範圍
03 圍包含清掃等，或許會兼及到透天區，但絕對沒有服務全區
04 的情形，因為透天區當時自己也有另外再找人管理類似保全
05 之服務。」各等語(見本院卷第391頁)可知，縱使被告稱本
06 件社區透天區尚有另尋其他單位提供保全、管理等服務，並
07 以本件社區建築物相鄰為由，說明原告等就本件社區透天區
08 亦提供服務，並非基於系爭保全契約、系爭管理契約所致，
09 而係本件社區物理結構使然云云，主張不受系爭保全契約、
10 系爭管理契約效力所及，然就前開兩造所所述，可見社區除
11 大樓區外，透天區仍有接受原告等提供保全、清掃、收發信
12 件等服務之事實，自可認定系爭大樓管委會與被告於實質意
13 義上應有同一性甚明，況且社區大樓區住戶繳納之管理費
14 等，如前系爭帳戶之餘額，足夠繳納本件管理、保全、清潔
15 等費用，並未動支到透天區住戶之金錢。

16 (6)從而，被告與系爭大樓管委既具有同一性，則基於同一體原
17 則，即使被告係於113年10月1日方為設立登記，則被告與設
18 立登記前之非法人團體即系爭大樓管委會，應有就其得支配
19 原不合法社區金錢、財產之權利範圍內，概括承受其義務。
20 故本件系爭大樓管委會既與原告等簽訂系爭保全契約、系爭
21 管理契約，則於前開契約存續期間，自有拘束被告就大樓區
22 住戶之繳納之金錢、財產之支配範圍內之效力，即可認定被
23 告就該部分同受系爭保全契約、系爭管理契約效力所及。

24 2.原告等依據系爭保全契約、系爭管理契約，請求被告給付系
25 爭服務費用，有無理由？

26 (1)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
27 他方俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給
28 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交
29 付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該
30 部分之報酬，民法第490條第1項、第505條分別定有明文。

31 (2)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按原告對於自己
02 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實
03 並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明
04 之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有
05 利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
06 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99
07 年台上字4835號判決意旨參照）。

08 (3)經查，原告等與系爭大樓管委會簽訂系爭保全契約、系爭管
09 理契約，並約定系爭大樓管委會應於原告等提供服務期間，
10 按月給付費用，且系爭大樓管委會自113年6月起即未依約繳
11 納費用，迄至113年10月止，已累計積欠553,893元等情，有
12 系爭保全契約、系爭管理契約、未收款期別及金額明細表影
13 本等(見本院卷第11至19、21至33、35至39頁)為憑。又被告
14 既接收系爭大樓管委會之前開帳戶而得動支帳戶內之金錢，
15 已如前述，故被告自應就系爭大樓管委會因系爭保全契約、
16 系爭管理契約所生系爭服務費用，負向原告等給付之義務。

17 (4)此外，被告並未就得以認定「被告不受系爭保全契約、系爭
18 管理契約效力所及」一事，提出相關事證說明之。然綜觀卷
19 內資料所載，被告僅於言詞辯論期日陳述「非屬概括承受，
20 只是取代不合法的管委會，不能說銀行的帳戶不收回來，銀
21 行帳戶是大樓區管委會放進來的錢，之前的公共基金的帳戶
22 透天區及大樓區的管委會都不能動」、「除了原告以外還有
23 其他各種債權人，用各種奇怪的理由要跟被告要錢」、「確
24 實有定存本息1,330,000元存入系爭帳戶，但是不是交接
25 的」等語外，並未提出其餘何以被告得以享有系爭大樓管委
26 會之權利卻不需負擔其義務，而不受系爭保全契約、系爭管
27 理契約效力所及之證據。故被告稱其就系爭服務費用不具給
28 付義務之主張，難為可採。

29 (5)從而，原告等稱被告應負給付系爭服務費用予原告之義務，
30 即屬有據。

31 (二)是以，原告等依據系爭保全契約第6條、系爭管理契約第6條

01 等約定，以及民法第490條第1項之規定，請求被告給付系爭
02 服務費用，為有理由，應予准許。

03 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203
10 條分別定有明文。查本件給付並無確定期限，且原告之民事
11 起訴狀繕本已於113年12月16日送達被告，有送達證書在卷
12 （見本院卷第293頁）為憑。又被告迄今仍未給付，依上開
13 規定自應負遲延責任。從而，原告等併請求被告自民事起訴
14 狀繕本送達翌日起即自113年12月17日起至清償日止按週年
15 利率5%計算之利息，於法尚無不合，亦應准許。

16 六、綜上所述，原告等依系爭保全契約第6條、系爭管理契約第6
17 條等約定，以及民法第490第1項之規定，請求被告給付原告
18 富通保全股份有限公司236,160元，及自113年12月17日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息；給付原告富通公寓
20 大廈管理維護股份有限公司317,733元，及自113年12月17日
21 起至清償日止，按年利率5%計算之遲延利息等主張，即有
22 理由，應予准許。

23 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
24 告富通保全股份有限公司、富通公寓大廈管理維護股份有限
25 公司勝訴部分，所命給付金額均未逾50萬元，應依民事訴訟
26 法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為
27 假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當
28 之擔保金額准許之。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
30 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

02 民事第四庭 法官 徐培元

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

07 書記官 蔡宜霈