

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1073號

原告 銳霆開發機電有限公司

法定代理人 蕭詠隆

訴訟代理人 彭以樂律師

被告 廣豐公園大墅管理委員會

法定代理人 江蕾

訴訟代理人 劉木金

上列當事人間請求給付服務費等事件，於民國114年10月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣848,500元，及自民國114年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣282,833元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣848,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告於最後言詞辯論期日經合法通知，無正當理由未到庭，且核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告與被告於民國111年4月26日簽訂「電梯保養合約書」（下稱系爭合約），合約期限111年5月1日至125年4月30日。依系爭合約第5條、第17條之規定，原告為被告所屬之「廣豐公園大墅社區」提供電梯設備維修及保養服務，被告應每月給付新臺幣（下同）35,500元之服務費用（下

01 稱「電梯維修保養費」) 予原告，並應於每月維修作業完
02 成後之次月30日前付款；合約期間內，原告1年贈送1台
03 「一體機控制系統」予「廣豐公園大墅社區」，雙方同意
04 5年內更換14台「一體機控制系統」；被告無故或片面
05 「解約」，除須賠償原告相當於合約有效期間內未完之1
06 個月服務費用外，另須賠償合約有效期間內未完但已更換
07 之「一體機控制系統」費用予原告。系爭合約係繼續性契
08 約，依契約之性質及當事人真意，於系爭合約中所載「解
09 約」應係「終止契約」之意。

10 (二) 嗣被告未依約給付113年4月起至113年9月之「電梯維修保
11 養費」，並於113年12月19日函知原告，表示與原告簽訂
12 系爭合約之時任管理委員會(下稱「前屆管委會」)係「
13 假管委會」，而否認於113年10月1日前所簽訂系爭合約之
14 效力，並片面終止系爭合約，拒絕支付所積欠之113年4月
15 至113年9月共計6個月之「電梯維修保養費」213,000元。
16 原告則於113年12月30日函知被告，表示不同意被告片面
17 終止系爭合約，並催告被告給付所積欠之上述「電梯維修
18 保養費」，惟被告置之不理。原告是善意第三人，自無法
19 得知簽訂系爭合約之「前屆管委會」組織是否合法，被告
20 應就其所主張「前屆管委會」不合法乙節，負舉證責任。
21 又在系爭合約之期限係14年之前提下，原告需每1年贈送1
22 台「一體機控制系統」予「廣豐公園大墅社區」。被告片
23 面表示終止系爭合約時，系爭合約已履約2年餘，原告業
24 已為「廣豐公園大墅社區」更新6台「一體機控制系統」
25 ，其中2台已更新之「一體機控制系統」，因系爭合約已
26 履約2年，此部分之贈與業因「履約2年」之停止條件成就
27 而生效，至於另外已更新之4台「一體機控制系統」部分
28 ，被告既終止系爭合約，即係合約期間未完成時已更新之
29 「一體機控制系統」，被告自應依系爭合約第17條後段之
30 規定，依合約書附件一「一體機控制系統」更新工程價目
31 表之計費標準，賠償共計600,000元之4台「一體機控制系

01 統」更新費用予原告。另被告係片面終止系爭合約，應依
02 系爭合約第17條前段之規定，賠償原告1個月服務費35,50
03 0元。為此，原告主張先位聲明而請求：被告應給付原告8
04 48,500元（包含113年4月至113年9月之「電梯維修保養
05 費」213,000元、4台「一體機控制系統」更新費用600,00
06 0元、賠償1個月服務費35,500元）及自起訴狀送達翌日起
07 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 （三）退步言之，若鈞院採信被告之抗辯而認「前屆管委會」所
10 簽訂之系爭合約無效，則「廣豐公園大墅社區」即係無法
11 律上原因，受有上述113年4月至113年9月電梯維修保養服
12 務之利益共計213,000元，及更新6台「一體機控制系統」
13 之利益共計900,000元，此二利益共計1,113,000元。原告
14 即依民法第179條規定，主張備位聲明而請求：被告應給
15 付原告1,113,000元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，
16 按週年利率5%計算之利息。且前述先位聲明與備位聲明之
17 間，係屬預備訴之合併。

18 二、被告抗辯略以：被告自113年10月1日起接任「廣豐公園大墅
19 社區」之管理委員會。本件和原告簽訂系爭合約之「前屆管
20 委會」並非「廣豐公園大墅社區」區分所有權人會議選出之
21 管理委員會；又依據社區規約第6條第6款規定，管理委員會
22 主任委員必須由區分所有權人擔任，「前屆管委會」之主任
23 委員陳俊龍並非社區之區分所有權人；另「前屆管委會」並
24 未向主管機關申請核備，而非合法的管理委員會，故被告拒
25 絕給付上述113年4月至113年9月「電梯維修保養費」。

26 三、本院之判斷：

27 （一）原告於111年4月26日與時任「前屆管委會」之主任委員陳
28 俊龍簽訂系爭合約。系爭合約之第7條、第5條第1款、第2
29 款、第17條約定：合約期間為111年5月1日起至125年4月3
30 0日止，由原告為「廣豐公園大墅社區」提供電梯維修保
31 養服務；原告每月收取35,500元之「電梯維修保養費」；

01 合約期間內，原告每1年贈送1台「一體機控制系統」，並
02 於5年內更換14台「一體機控制系統」；若「廣豐公園大
03 墅管理委員會」無故或片面「解約」，除須賠償相當於合
04 約有效期間內未完之1個月服務費用外，另須賠償合約有
05 效期間內未完且已更新之「一體機控制系統」費用予原告
06 ，費用則參考系爭合約之附件一。111年5月起至113年3月
07 為止之期間，「廣豐公園大墅管理委員會」有以其名下之
08 台北富邦銀行帳戶匯款至原告新光銀行帳戶之方式，支付
09 「電梯維修保養費」予原告。113年4月起至113年9月為
10 止，原告均有為「廣豐公園大墅社區」提供電梯維修保養
11 服務，惟「廣豐公園大墅管理委員會」並未給付此段期間
12 之「電梯維修保養費」予原告，且被告於113年10月1日接
13 任「廣豐公園大墅社區」管理委員會後，於113年12月函
14 知原告否認系爭合約之效力，拒付113年4月起至113年9月
15 為止之「電梯維修保養費」，並表示將於113年12月31日
16 終止系爭合約之意。至此，原告業已依系爭合約為「廣豐
17 公園大墅社區」更新6台「一體機控制系統」等事實，均
18 為兩造所不爭執，並有原告所提出之系爭合約影本、原告
19 為請領「電梯維修保養費」所開立統一發票影本、被告11
20 3年12月19日113廣文字第11312190001號函、原告113年12
21 月30日0000000000號函、原告新光銀行帳戶之交易明細等
22 資料在卷可資佐證，堪信為真實。

23 (二) 本件之爭點應在於：被告是否應繼受「前屆管委會」和原
24 告所簽訂之系爭合約，而受系爭合約約定之拘束？若是，
25 原告依系爭合約之約定請求被告給付先位聲明之款項，有
26 無理由？若原告之先位聲明無理由，原告主張依不當得利
27 之法律關係請求被告給付備位聲明之款項，有無理由？茲
28 分述如下：

29 1、原告與「前屆管委會」簽訂之系爭合約，應屬有效：

30 (1)按非法人團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
31 民事訴訟法第40條第3項定有明文。此所謂「非法人之團

體，設有代表人或管理人者」，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產，始足以當之。依公寓大廈管理條例第3條第9款之規定，公寓大廈之管理委員會，係為執行區分所有權人會議決議事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人為管理委員所設立之組織。公寓大廈管理委員會設有主任委員，對外代表管理委員會，且有一定之組織及事務所，以公寓大廈之管理維護為目的，具有繼續之性質，且依法收取公共基金並設專戶儲存而有獨立之財產，此觀公寓大廈管理條例第18條第3項、第29條規定自明，故公寓大廈管理委員會應屬非法人團體。次按非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求人，及其相對人而言，若僅認許其為當事人得以其名義起訴或被訴，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法之本意（最高法院50年度台上字第2719號判例意旨參照）。另按非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，除法律有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律行為或其為之法律行為一概無效（最高法院79年度台上字第1293號判決參照），但因公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區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員會權責範圍內（最高法院87年台上字第2549號、91年台上字第2352號判決意旨參照）。易言之，管理委員會於公寓大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，應屬有效。

(2)本件與原告簽訂系爭合約之「前屆管委會」設有代表人，

對外以「廣豐公園大墅管理委員會」之名義執行社區事務，並負責管理以「廣豐公園大墅管理委員會」為名之台北富邦銀行帳戶(內存「廣豐公園大墅社區」之公共基金款項)，並曾依系爭合約以該帳戶內之款項支付「電梯維修保養費」予原告等事實，已於前述。依此，堪認「前屆管委會」簽訂系爭合約時，應與民事訴訟法第40條第3項所指之非法人團體要件相符，而屬非法人團體無疑。而管理及維護「廣豐公園大墅社區」之公用電梯設備，應屬管理委員會權責範圍，依前揭說明，「前屆管委會」與原告簽訂關於社區電梯

維修保養之系爭合約，即屬有效。

- 2、被告接任「廣豐公園大墅社區」之管理委員會時，在系爭合約有效存續之期間內，被告自應繼受「前屆管委會」所簽訂之系爭合約內之權利義務，理由如下：被告於113年10月1日接任「廣豐公園大墅社區」之管理委員會。「前屆管委會」及被告之性質既均係由該社區住戶所組成之管理委員會，「前屆管委會」所服務社區對象理應同屬被告所服務對象範圍內，是認就組織層面而言，應可認定被告與「前屆管委會」具有同一性。再者，被告雖陳稱：「前屆管委會」並未將前揭存有社區公共基金之台北富邦銀行帳戶交接予被告，然被告經由向台北富邦銀行申請變更印鑑而取得該帳戶之實質上地位，具有得以支配運用帳戶內款項之權利，此亦為被告於114年9月9日言詞辯論期日所自承，故被告與「前屆管委會」就財產方面亦具有同一性。因此，被告與「前屆管委會」在外觀及實質上既均具有同一性，即使被告係於113年10月1日始接任管理委員會，仍應概括承受「前屆管委會」關於系爭合約之權利義務，而受系爭合約之效力所及，以維交易安全。

- 3、本院認為被告前揭抗辯並不足採，理由如下：

- (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告並未就其稱

01 「前屆管委會」非經區分所有權人會議選出、陳俊龍無擔
02 任「前屆管委會」主任委員之資格等情，提出相關證據以
03 資佐證，故被告此部分辯詞尚乏其據，自難憑採。

04 (2)按人民向行政機關陳報之事項，如僅供行政機關事後監督
05 之用，不以之為該事項之效力要件者，為「備查」，並未
06 對受監督事項之效力產生影響，其性質應非行政處分。公
07 寓大廈管理委員會之成立，係依公寓大廈管理條例第28
08 條第1項（或第26條第1項、第53條、第55條第1項）規
09 定，經由召集區分所有權人會議，並依同條例第31條所定
10 人數及區分所有權比例之出席、同意而決議為之，屬於私
11 權行為，其依公寓大廈管理條例施行細則第8條及公寓大
12 廈管理組織申請報備處理原則第3點、第4點規定程序申請
13 報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時
14 得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是
15 否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機
16 關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料
17 作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀
18 念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果，
19 並非行政處分；同理，主管機關所為不予報備之通知，對
20 於該管理委員會是否合法成立，亦不生任何影響（最高行
21 政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議）。是
22 以，不論被告所言「前屆管委會」未向主管機關核備乙節
23 是否屬實，均與「前屆管委會」是否合法成立無關。

24 4、原告依系爭合約之約定，向被告請求給付上述先位聲明之
25 款項，為有理由：

26 (1)系爭合約第11條約定：「本合約有效期限內，甲乙雙方就
27 本合約所定之各項權利與義務，不因甲乙雙方之組織變
28 動、負責人更換或成員人事之變更而受影響；任何一方若
29 因前述情形而欲逕行解除合約時，則須負責賠償合約未完
30 成之責任。」，且被告於113年10月1日接任「廣豐公園大
31 墅社區」之管理委員會後，即應概括繼受系爭合約之相關

01 權利義務乙節，業如前認。

02 (2)又契約之終止與契約之解除，兩者之效力不同，前者使契
03 約關係向將來消滅，後者則使契約溯及訂約時失其效力。
04 次按「繼續性契約」，係指契約的內容並非一次性的給付
05 即可完成，而須繼續一段時間才能實現訂定契約之目的。

06 「繼續性契約」若於中途當事人之一方發生債務不履行情
07 事，致契約關係之信賴性已失，或已難期契約目的之完
08 成，民法雖無得終止契約之明文規定，亦應得類推適用同
09 法第227條及第254條至第256條之規定，許其終止將來之
10 契約關係。而「繼續性契約」之終止既僅生將來效力，終
11 止前因契約而發生之法律關係仍有其效力，自不待言。觀
12 諸系爭合約之內容，係由原告長期持續固定為「廣豐公園
13 大墅社區」提供電梯設備之維修保養服務，並非屬一次性
14 給付之契約，核與「繼續性契約」之定義相符。則在系爭
15 合約契約存續期間，若發生債務不履行之情形，為使過去
16 之給付保持效力，避免法律關係趨於複雜，依前揭說明，
17 應以「終止」之方式使契約向將來失效為宜。故原告主張
18 系爭合約中關於「解約」之用詞，依締約當事人之真意，
19 並非指「解除契約」，而係指「終止契約」等語，核與
20 「繼續性契約」之特性相符，本院認堪予採認。

21 (3)系爭合約第5條第1款約定：「廣豐公園大墅管理委員會」
22 每月應給付原告35,500元之服務費(即「電梯維修保養
23 費」)，且係在完成電梯維修作業後之次月30日前付款。
24 在系爭合約存續期間內之113年4月起至113年9月，原告均
25 有為「廣豐公園大墅社區」提供電梯維修保養服務，本得
26 依系爭合約第5條之約定，向該社區之管理委員會請求給
27 付此6個月之「電梯維修保養費」共計213,000元。是以，
28 原告請求被告給付此部分費用，為有理由。

29 (4)又系爭合約第7條約定：本合約自111年5月1日起至125年4
30 月30日止，合約14年為1期契約；第5條第2款約定：合約
31 期間內，原告1年送1台「一體機控制系統」，並於5年內

01 更換14台「一體機控制系統」；第17條約定：若「廣豐公
02 園大墅管理委員會」無故或片面「解約」，除須賠償相當
03 於合約有效期間內未完之1個月服務費用外，另須賠償合
04 約有效期間內未完且已更新之「一體機控制系統」費用予
05 原告，費用則參考系爭合約之附件一。依上述合約內容，
06 可證原告每年贈送1台「一體機控制系統」予「廣豐公園
07 大墅社區之停止條件為「系爭合約有效存在」。本件被告
08 於113年12月函知原告將於113年12月31日終止系爭合約
09 時，系爭合約之履約期間已達2年7月餘，而迄至斯時，原
10 告已為「廣豐公園大墅社區」更新6台「一體機控制系
11 統」。其中2台已更新之「一體機控制系統」，因系爭合
12 約已履約2年，此部分之贈與因系爭合約存續期間達2年之
13 停止條件成就而生效。另外已更新之4台「一體機控制系
14 統」部分，在被告單方終止系爭合約之情形下，即屬合約
15 期間未完成時已更新之「一體機控制系統」，原告自得依
16 系爭合約第17條後段，請求被告賠償此部分更新費用，且
17 應依合約書附件一所載「一體機控制系統」更新工程之價
18 目表，以每台150,000元計算，4台「一體機控制系統」之
19 更新費用共計600,000元，原告請求被告賠償此部分更新
20 費用，為有理由。

21 (5)另被告單方既係終止系爭合約，依系爭合約第17條前段，
22 原告本可要求被告賠償1個月服務費用35,500元，故核此
23 部分原告之請求，亦有理由。

24 (6)綜上，原告依系爭合約之契約關係而為先位聲明請求：被
25 告應給付原告848,500元（計算式：213,000元+600,000
26 元+35,500元=848,500元）為有理由，應予准許。又按
27 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；又遲延之債
30 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
31 之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無

01 法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233
02 條第1項本文、第203條分別定有明文。本案原告請求被告
03 給付先位聲明之款項，係未定給付期限、以支付金錢為標
04 的，又未約定利息，則被告自受催告時起負遲延責任。上
05 述原告得請求之金額併請求起訴狀繕本送達被告之翌日即
06 114年7月17日（送達回證附於本案卷第105頁）起至清償日
07 止，按週年利率息5%計算之利息，亦屬有據。

08 5、按訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之
09 訴為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為
10 裁判。是以，原告之先位聲明業經本院判決有理由，業如
11 上所述，本院即無庸再就原告之備位聲明為裁判，附此敘
12 明。

13 四、綜上所述，原告依系爭合約之法律關係請求被告給付如主文
14 第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。又原告陳
15 明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相
16 當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，
17 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

18 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經
19 本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
20 附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

23 民事第一庭 法 官 李秋梅

24 正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

28 書記官 賴棠好