# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第713號

原　　告　正信公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　于順發
訴訟代理人　林延燦
被　　告　陶花源公寓大廈管理委員會
法定代理人　林健翔

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國109 年9 月7 日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理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，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第2 項分別定有明文。查被告之法定代理人於起訴時原為蘇蔡月霞，於訴訟繫屬中變更為林健翔，新任之法定代理人已於民國109 年9 月7 日具狀聲明承受訴訟（見本案卷第139 頁），於法核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）兩造就陶花源公寓大廈（下稱系爭社區）之管理維護服務事項，約定由原告公司提供上開服務，服務期間自107 年12月1 日起至108 年11月30日止，並於107 年9 月16日被告第12屆第2 次會議第6 項討論，決議同意由原告公司以每月新臺幣（下同）203,000 元，即保全公司費用為1 個月105,000 元（含稅），物業管理費用為1 個月98,000元（含稅）之金額繼續承接物業及保全工作為期1 年，緣原告公司具有多項證照，其中有1 張登記證需每5 年換1 次，而屆兩造簽約之際該證照尚未更換，因而兩造並未就此約定提供管理維護服務之期間簽立正式書面契約，然於10

8年6月30日被告第12屆交接第13屆之管委會會議決議第2項討論決議公開招標，而不與原告公司簽立該期間之書面契約，待公開招標程序完成後，該期間仍係由原告公司繼續提供服務，原告嗣於108年6月18日換發登記證。

（二）嗣兩造於108年11月30日終止管理維護服務，且已於同日完成各項業務移交，惟被告卻遲未給付原告公司108年10、11月之服務費用共計196,000元。為此，依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告196,000元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

（一）緣原告公司因證照過期，於107年12月28日將管理維護服務所有項目轉與訴外人勤讚公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱勤讚公司），此部分被告亦決議同意，惟嗣後仍由原告公司人員在服務系爭社區，且於後所開立之發票亦由原告公司開立、並非由勤讚公司開立，此部分勤讚公司於108年5月30日曾來函系爭社區，表示勤讚公司並未與被告簽立合約。

（二）依公寓大廈管理服務人管理辦法第11條、第12條規定，管理公司領得許可證應於6個月內辦妥公司登記，逾期未辦妥，即應由中央主管機關廢除其許可，另同辦法第16條規定，管理公司業務執行規範，對於各項管理維護配合注意事項或管理維護之重大缺失，應坦誠告知客戶，因而原告公司登記證失效一事，並非被告應查證之範圍。

（三）既然於上開期間與被告簽立契約者為勤讚公司，則原告公司並無資格向被告請求支付服務費用。

四、本院之判斷：

原告主張兩造間就系爭社區約定由原告公司提供管理維護服務，而於107年12月28日因原告公司登記證失效，由原告另請勤讚公司於107年12月1日起至108年11月30日之期間代為承接管理維護契約，惟仍由原告公司繼續提供管理維護服

務等情，此為被告所不爭執，然就原告請求被告給付管理維護費用196,000 元部分，則為被告所爭執，並以上開情詞置辯。是本件爭點厥為：系爭契約之當事人為何人？原告本件請求是否有理由？

爰分述如下：

（一）關於系爭服務契約之當事人乙節：

1、原告與被告並未簽立書面契約：

原告主張兩造就系爭社區之管理維護服務事項，約定由原告公司提供上開服務，其服務期間包括108 年10、11月，每月服務費203,000 元，即保全公司費用為1 個月105,000 元（含稅），物業管理費用為1 個月98,000元（含稅）之事實，然被告則抗辯系爭社區並未與原告簽立書面契約委由原告於108 年10、11月間為系爭社區服務等語。經查，原告雖提出卷附系爭社區公寓大廈管理維護服務委任契約書為證，然依該契約第4條約定，其契約有效期間為106 年12月1 日至107 年11月30日，並未涵蓋108 年10、11月，且原告亦自承並未與被告就108 年10、11月間之服務簽立書面契約無訛。足認兩造並未就108 年10、11月間委由原告提供服務之事項簽立書面契約。

2、被告前曾就系爭社區管理維護服務事項委任原告提供管理維護服務，然於107 年12月28日經被告第12屆第1 次臨時委員會議就「因正信公寓大廈管理維護股份有限公司作業疏失，於合約簽定前未能取得工務局換證程序，同意由正信保全股份有限公司提供之勤讚公寓大廈管理維護股份有限公司接續合約，服務人員均不異動繼續在社區服務」之議題，決議：「經表決後決議因正信公司（即原告）之疏失已受工務局行政罰款8 萬，同意原要職委員共同簽署社區保全與物業管理合約分拆由正信保全股份有限公司與勤讚公寓大廈管理維護股份有限公司簽訂合約一年。」此為兩造所一致是認，並有被告提出之系爭社區第12屆第1 次臨時委員會議決議在卷可憑。準此，於107 年12月28日以

後，即已由勤讚公司接續合約，僅服務人員仍由原告公司人員繼續服務，不予變動，足徵系爭服務契約之服務方並非原告。

3、原告於本院審理亦已自承：因原告證照失效，故委請勤讚公司與被告於107 年12月28日簽訂服務契約，約定期間則為107 年12月1 日起至108 年11月30日止，服務契約之契約當事人為被告及勤讚公司等語，此有本院109 年9 月7 日言詞辯論筆錄在卷可稽。

4、綜上，系爭服務契約之當事人為被告與勤讚公司，至被告與原告間則無系爭服務契約關係之存在。

（二）關於原告主張被告尚積欠服務費用196,000 元乙節：

按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第199 條第1 項定有明文。是債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，僅債權人始得有權向債務人請求給付，亦唯有契約債務人始有依契約履行之義務，若訴訟之一造並非契約當事人，自非屬該契約之債權或債務主體，兩造間即無債權債務關係可言。本件系爭服務契約既係存在於被告及勤讚公司之間，本於債之相對性原則，唯有契約債務人即勤讚公司始有依契約履行之義務，原告既非締結系爭服務契約之當事人，尚非債權債務之主體，自無令被告就系爭服務契約所生管理維護費用債務對原告負給付之責任。

（三）綜上所述，原告既非系爭服務契約之當事人，其請求被告給付管理維護費用196,000 元，容屬無據。

五、從而，原告依系爭服務契約之法律關係，請求被告給付原告196,000 元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　28　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭光興

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　劉芷寧