臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2155號

原　　告　全日莊保全股份有限公司
法定代理人　楊萬宗
訴訟代理人　許瑞琴
被　　告　金華大學城社區管理委員會
法定代理人　黎萬榮
訴訟代理人　鄭信煌律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國109年3月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾萬捌仟元，及自民國一百零八年十月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七十，其餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬陸仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告金華大學城社區管理委員會前於民國107年9月19日簽立「駐衛保全服務契約書」（下稱系爭保全契約），約定由被告委由原告提供安全防護與安全管理工作項目如系爭保全契約第1條所載內容，契約期限自107年9月21日0時起至108年10月31日24時止、前3個月為試用期，並約定系爭保全契約不因負責人變更而失效；另系爭保全契約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約，視為契約展期1年；兩造並約定保全服務費依系爭保全契約第5條所列方式計算，由被告按月給付原告新臺幣（下同）118,000元，以現金、即期票據或匯款至戶名：原告、上海商業儲蓄銀行中壢分行帳號00-00000-0000000號帳戶內。兩造並依系爭保全契約第11條第3項，約定於系爭保全契約「有

效期間內，不得終止契約，或本約屆滿前一個月未以書面告知他方不再續約而終止契約者，應賠償對方本約2個月服務費」。詎被告竟於108年5月6日函知原告於同年月31日終止系爭保全契約，顯已違反前開約定，應給付違約金共計254,880元；又原告業已提供駐衛保全服務，被告因此受有利益，被告尚未支付107年12月至108年5月共計6個月之服務費及管理費收據費用共計755,600元等語，爰依系爭保全契約及不當得利之法律關係，並聲明：被告應給付原告1,010,480元，及自起訴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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：緣被告為金華大學城社區所屬之管理委員會，每年定期召開區分所有權人大會，於106年9月間，即由訴外人馮仁春以原告主任委員之身分擔任召集人，並於106年9月27公告開會通知，訂於106年10月15召開區分所有權人大會，然因該次開會出席人數未達法定標準而宣布流會，並重新召開，於106年10月23日再公告訂於106年11月5日召開第二次區分所有權人大會。嗣於106年11月5日第二次區分所有權人大會作成決議，選任訴外人葉宇龍擔任被告107年度之主任委員，並解任訴外人馮仁春，馮仁春自無權代表金華大學城社區對外為任何法律行為，然馮仁春竟以被告主任委員之身份，無權代表被告於107年9月19日與原告簽立系爭保全契約，又未經被告承認，系爭保全契約對被告自不生效力等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）訴外人馮仁春以被告社區管理委員會主任委員名義，持用被告社區管理委員會章及個人印章，蓋用在與原告簽立之107年9月19日駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全契約）（見本院一卷第322頁）。

（二）被證一載有：被告社區於106年11月5日召開106年度第2次區分所有權人大會，「臨時動議提案一，解任馮仁春

之委員會委員資格，提請大會議決，決議：經討論後表決在場出席數135 人，78票贊成解任馮仁春之委員會委員資格，本案通過」（見本院一卷第322頁）。

（三）金華大學城社區僅有一個管理室（見本院一卷第324 頁）。

（四）對於原告業已提供金華大學城社區駐衛保全服務，被告並不爭執（見本院一卷第324 、325 頁）。

四、本院得心證之理由

本件爭點厥為：（一）兩造間究竟有無簽立系爭保全契約？馮仁春是否有權代理被告與原告簽訂系爭保全契約？（二）承上，馮仁春若為無權代理被告與原告簽訂系爭保全契約，是否有表見代理之情形？（三）原告請求被告給付上開費用及違約金，有無理由？茲分敘如下：

（一）按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第29條第2 項定有明文。本件金華大學城住戶管理規約（下簡稱系爭社區規約）於108 年3 月24日修正前，僅對主任委員之選任定有明文，對其解任則未為規定，此有桃園市政府建築管理處108 年10月23日桃建寓字第1080069451號函所附系爭社區規約影本及修正前後之條文影本1 份附卷可稽（見本院卷第143 頁、第230 至238 頁），則依公寓大廈管理條例第29條第2 項規定，應依區分所有權人會議決議之，即主任委員非經區分所有權人會議決議解任者，自不生解任之效力，要無改選新主任委員之餘地。然查，馮仁春與被告間因是否得「以臨時動議於區分所有權人會議提出解任被告主任委員」一事，迭有爭執，顯見馮仁春知悉自己係被告之主任委員與否，本有爭議、又係經區分所有權人會議決議解任，難認有對外代表被告之權限。則馮仁春

以被告名義與原告訂立系爭保全契約，應屬無權代理之行為。

（二）馮仁春是否構成表見代理？

按民法第169 條關於表見代理之規定，惟意定代理始有適用，若代表或法定代理則無適用該規定餘地。（最高法院79年台上字第2102號判例意旨可資參照）。且按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169 條規定有明文。馮仁春既無對外代表被告與原告簽訂系爭保全契約之權限，而以被告主任委員之名義，向市政府申請報備、解釋函文、召開管理委員會遴選保全公司，進而與原告簽訂系爭保全契約等情事，均不能認為被告有「由自己之行為表示以代理權授與他人（即馮仁春）」之情形。至原告簽訂系爭保全契約後，原告派員進駐金華大學城社區時，即生有「一崗雙哨」之特殊狀況，金華大學城社區亦已於嗣後以書面通知原告，則系爭保全契約尚有爭議，此為原告所不爭執，故亦難謂被告有「知他人表示為其代理人而不為反對之表示」。

（三）原告得依不當得利之規定，請求被告返還相當於保全服務費708,000元之利益：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。查，原告自107 年9 月21日起至108 年5 月31日止，確有提供金華大學城社區保全服務等情，為兩造所不爭執，然被告受領前開保全服務之法律上原因即系爭保全契約已因被告拒絕承認馮仁春所為無權代表或代理行為而不生效力，即屬無法律上之原因而受有利益，被告自應負返還責任。

2、被告另抗辯金華大學城社區提供保全服務早已決議由徐執中負責保全事務，徐執中並於107 年3 月21日起正式進駐金華大學城社區負責保全（見本院卷二第14頁），已多次

明白拒絕原告提供之保全服務並請其撤哨，原告均置之不理，強占管理室拒不遷離（見本院卷一第265頁），原告提供之服務違背被告之意思，係屬強迫得利，被告無受有利益云云。惟查，被告尚未提出其另行簽訂之保全服務契約，亦未提出徐執中實際提供保全服務之證據，由專業保全公司提供保全服務，難認非屬金華大學城社區之一般事務與需求，自不能僅因系爭保全契約相對人非被告，即謂原告事實上所提供之保全服務無任何利益。則被告上開所述，尚無足採。

3、原告主張因其自107年9月21日起至108年5月31日止，派員至金華大學城社區從事保全工作，致被告受有服務之利益，原告請求返還所受之利益，即屬有據。又原告主張被告尚有107年12月1日起至108年5月31日止之不當得利，尚未返還，參諸原告本係基於系爭保全契約而提供保全服務，該契約約定每月服務費為118,000元，堪認被告每月受有系爭保全契約所約定每月118,000元之保全服務利益，則原告請求6個月期間即被告受有相當於708,000元之保全服務利益（計算式：118,000元X6＝708,000元），尚屬合理，至原告請求被告其餘雜費及簿冊費用，原告未提出任何證明方法以供調查，亦無任何證據以實其說，則原告此部分請求，洵屬無據。

4、末查，原告主張被告應依系爭保全契約給付違約金部分，因兩造間未成立系爭保全契約，已如前述，原告既未能舉證證明兩造間簽訂系爭保全契約，則原告依系爭保全契約請求被告給付上開違約金，亦屬無據，應予駁回。

（四）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告所負不當得利債務，其給付並無確定期限，依前揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。查本件起訴狀繕本係於108年10月16日送達被告，有送達證書可稽（見本院卷一第61頁），是本件原告請求法定遲延利息之起算日為108年10月17日，應堪認定。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付不當得利708,000元，及自108年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准予，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　林常智

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　吳忻蒨