

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2817號

原告 漢揚保全股份有限公司
法定代理人 陳豪
訴訟代理人 蔡尚樺律師
複代理人 黃子容律師
被告 鴻澧ART社區管理委員會
法定代理人 朱健安
訴訟代理人 張又仁
受告知
訴訟人 鴻澧建設股份有限公司
法定代理人 胡志鵬

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣100萬3,800元，及自民國109年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣33萬4,600元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文，此為民訴訟法上所謂一事不再理原則，亦即指同一事件已有確定之終局判決或仲裁判斷者，當事人不得就該法律關係更行起訴。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。查本件原告前以本院108年度訴字第2535號事件，本於契約之法律關係向被告請求給付服務費（見本院卷第58-62頁），雖獲敗訴判決，然原告於本件係以不當得利、無因管理為請求權基礎，請求被告給付服務費，是前案訴訟

01 與本件訴訟標的顯不相同，即非同一事件，則被告辯稱原告
02 本件請求應為前案既判力效力所及，並不可採，合先敘明。
03 二、本件被告之法定代理人原為蔡秉峰，嗣於本院審理中變更為
04 朱健安，有桃園市桃園區公所核備函文可佐（見本院卷第13
05 7頁），是被告於民國110年5月6日具狀將其法定代理人
06 改列為朱健安（見本院卷第125頁），應有聲明承受訴訟之
07 意，合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：受告知人鴻澧建設股份有限公司（下稱鴻澧公司
10 ）為興建鴻澧ART社區（下稱被告社區）之建商，於108年
11 4月間，因被告社區尚未成立管理委員會，但有管理社區事
12 務之需求，故原告與鴻澧公司簽立「駐衛保全／綜合管理服
13 務定型化契約」（下稱系爭契約），約定服務期間自108年
14 4月1日起至鴻澧公司通知代管期結束之日止，服務費用為
15 每月新臺幣（下同）25萬950元。嗣被告社區於108年6月
16 間經主管機關核准設立管委會，系爭契約遂於108年6月30
17 日終止，惟原告仍於108年7月1日起至108年10月31日止
18 之期間，持續為被告社區提供管理服務，被告社區尚積欠前
19 開期間之服務費100萬3,800元未為給付，此情業經被告社
20 區該時主委即訴外人劉宗昆於108年10月31日簽立確認書核
21 實在案，爰依不當得利及無因管理之法律關係提起本件訴訟
22 ，請求被告給付服務費，請鈞院擇一為原告勝訴之判決等語
23 。並聲明：（一）被告應給付原告100萬3,800元，及自起訴狀
24 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
25 （二）願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：原告雖於108年7月1日起至108年10月31日止
27 之期間提供被告社區管理服務，惟該期間仍為鴻澧公司之代
28 管被告社區期間，況鴻澧公司迄今尚未與被告社區完成移交
29 工作，亦未通知被告社區代管期間已經結束，故本件服務費
30 用應由鴻澧公司支付，另被告社區前主委劉宗昆已於108年
31 10月25日辭去主委職務，是其所簽立之確認書並無合法代表

被告社區之權限，再者，本件縱令有給付型不當得利關係存在，不當得利關係應存於原告及鴻澧公司之間，純受利益之被告社區並不負擔任何債務，又原告係受鴻澧公司委任而為被告社區提供服務，亦與無因管理要件不符等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原告主張其前與鴻澧公司簽立系爭契約，自108年4月1日起為被告社區提供管理服務，約定每月服務費為25萬950元，後原告實際為被告社區提供管理服務至108年10月31日止，被告未為給付108年7月1日至108年10月31日期間之管理費共計100萬3,800元予原告等情，業據原告提出系爭契約、報價單等件在卷可稽（見本院卷第9-33頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。至原告請求被告應給付本件服務費一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。本院認定如下：

(一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，此為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立管委會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有權人會議成立管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，而有差異（最高法院108年度台上字第1116號判決意旨參照）。

(二)經查，原告於108年7月1日至108年10月31日期間既為被告社區提供保全及管理服務，因此所生之服務費用，核屬被告社區之管理及維護費用，揆諸前開規定，此等費用本應由被告社區公共基金支付，或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，不因被告社區管委會成立與否，或鴻澧公司是否與被告社區完成移交手續，而有不同，況觀諸桃園市桃園區公所

於108年6月19日桃市桃工字第1080039878號函所示，被告社區已於108年6月19日經主管機關核備成立管理委員會（見本院卷第167頁），從斯時起，由被告自負管理及維護被告社區之責，乃當然之理，況參以被告社區該時管理委員間所成立之網路對話群組所示，被告社區時任主委劉宗昆曾稱：「建商（即鴻澧公司）不是函文說明代管期到6月底，4萬多消防都不願意付了，何況是物業錢」、財委則稱：「9月5日晚間的管委會會議，漢揚保全（即原告）有位代表陪總幹事一同開會…那位代表說，建商認為代管期已結束」等語（見本院卷第110頁），併佐諸原告該時派駐被告社區之總幹事戴玉鑫於本院審理時到庭證述：在我任職期間，建商的工地主任有說系爭契約於108年5、6月間已經結束，所以我在管委會會議上有告知被告社區應該要自行與原告簽約，但被告社區沒有給予正面回應等語（見本院卷第160頁），可見被告社區至遲應於108年9月5日即知悉其與鴻澧公司間就代管期終止之日，已生爭議，卻對於原告自該時起至108年10月底為期近2個月之期間內，持續為被告社區提供管理服務之行為，並無異見，是本件原告向被告請求給付108年7月至同年10月之服務費用，於法自無不合。被告僅以社區尚在建商鴻澧公司代管期間、鴻澧公司迄未完成移交手續等情，作為拒絕給付之事由，實屬無據；至被告社區與鴻澧公司間如何約定代管期間長短、代管期間社區之管理及維護費用如何支付等情，均為其等間之內部關係，如有生議，亦應由其等間以另案訴訟解決，非本件所得審究，併此指明。

(三)次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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得

01 利請求權之成立要件應負舉證責任，如受利益人係因其給付
02 而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的
03 而言（最高法院100年度台上字第899號、102年度台上
04 字第1929號判決意旨參照）。經查，兩造間並無任何契約關
05 係，然原告仍於108年7月1日至108年10月31日期間向被告
06 社區提供管理服務，自屬因原告之直接給付關係，令被告
07 社區受有管理服務之利益，且原告迄未能獲得此段期間付出
08 管理服務之報酬，致原告受有損害，是兩造間應成立給付型
09 不當得利，應屬無訛，況前開期間之管理維護費用本應由被告
10 社區自行負擔，已如上認定，準此，原告本件以不當得利
11 之法律關係，請求被告給付前開期間受管理服務而未給付服
12 務費100萬3,800元之利益，應屬有據。

13 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付100
14 萬3,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月29日（
15 見本院卷第67頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息，為有理由，應予准許。至原告另依無因管理之
17 法律關係為請求之部分，既屬選擇合併，本院無庸另為論述
18 ，附此敘明。

19 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
20 當之擔保金額予以准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認
22 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 9 月 22 日
25 民 事 第 二 庭 法 官 廖 子 涵

26 正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
30 書 記 官 劉 雅 婷