

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度簡上字第410號

上訴人 燕國天地管理委員會

法定代理人 張景賀

訴訟代理人 郭人豪

被上訴人 太友實業股份有限公司

法定代理人 劉欣向

訴訟代理人 許琇媛

複代理人 李品慧

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國107年8月21日本院臺中簡易庭107年度中簡字第1043號第一審簡易判決提起上訴，本院於108年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；該條規定，於有訴訟代理人時不適用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條、第176條分別定有明文。查被上訴人起訴時，被上訴人法定代理人原為林書萍，惟嗣於本案上訴審審理中，法定代理人業經變更為張景賀，有上訴人提出之區分所有權人會議紀錄、職務推選會議紀錄等在卷可憑（見本院簡上卷第139頁至第145頁）。而上訴人法定代理人變更，並不影響人格之同一性，且上訴人新任法定代理人張景賀業已具狀聲明承受訴訟（見本院簡上卷第135頁至第137頁），應予准許。

貳、被上訴人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一

01 造辯論而為判決。

02 乙、實體方面：

03 壹、被上訴人起訴主張：原告於民國103年7月31日與「燕國天
04 地大樓管理委員會」（法定代理人黃淑賢）簽立保養合約書
05 （下稱系爭合約書），由被上訴人按月進行保養維護工作，
06 上訴人則應於保養期間按月給付原告新臺幣（下同）28,000
07 元。合約期限約定自103年8月1日起至104年7月31日止
08 ，若無異議，自動續約1期即12個月。而被上訴人於104年
09 4月至9月間，依約完成電梯保養維護工作，惟上訴人未給
10 付保養維護費用共計168,000元（計算式：每月28,000元×
11 6個月=168,000元），爰依契約之法律關係請求上訴人給
12 付前開服務費。縱認兩造間契約關係不存在，上訴人既受有
13 電梯保養服務之利益，仍應給付相當於利益之保養費用。並
14 聲明：上訴人應給付被上訴人168,000元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 貳、上訴人答辯則以：燕國天地社區住戶選任之合法管理組織僅
17 有「燕國天地管理委員會」即上訴人，並無與被上訴人簽約
18 之「燕國天地『大樓』管理委員會」。被上訴人既長期服務
19 燕國天地社區，應知社區管理組織改選相關事項，基於保障
20 自身權益與顧及合約精神，自當於簽訂合約時確認與其簽約
21 者之合法性。再者，「燕國天地大樓管理服務中心收發章」
22 並非上訴人所用印，被上訴人亦無法證明確實有至燕國天地
23 大樓進行電梯保養維護工作。並聲明：被上訴人之訴駁回。

24 參、本件經原審審理後，判決被上訴人勝訴。上訴人不服提起上
25 訴，並上訴聲明：一、原判決廢棄。二、被上訴人第一審之
26 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：駁回上訴人之上訴。

27 肆、本院之判斷：

28 一、被上訴人主張其於103年7月31日，與「燕國天地大樓管理
29 委員會」（法定代理人為黃淑賢）簽立系爭合約書，依其中
30 第8條約定，合約自103年8月1日起生效，以12個月為1
31 期；若無異議，視為自動續約1期。又依約被上訴人應按月

01 進行電梯保養維護工作，「燕國天地大樓管理委員會」則應
02 於保養期間內，按月給付被上訴人28,000元保養費用。嗣被
03 上訴人即於104年4月至9月間，依約至燕國天地大樓進行
04 電梯保養維護工作等節，業據被上訴人提出系爭合約書、維
05 護保養紀錄表等在卷可考（見本院原審卷第8頁至第13頁、
06 第14頁至第18頁）。而觀系爭合約書第1條約定：裝設地址
07 為臺中市○○區○○路0段000號（見本院原審卷第8頁）
08 ，即燕國天地大樓所在位置，足認系爭合約書確係針對燕國
09 天地大樓所設電梯之保養契約無疑。再觀前開維護保養紀錄
10 表所載（見本院原審卷第14頁至第18頁），建築物名稱為「
11 燕國天地」，維護員「黃俊誠」，客戶簽收欄蓋印「燕國天
12 地大樓管理服務中心」，堪認被上訴人亦確有依照系爭合約
13 書，至燕國天地大樓進行電梯保養維護工作。

14 二、上訴人雖辯稱未見過「燕國天地大樓管理服務中心」章戳，
15 亦不知悉被上訴人是否確有執行保養等語。然對照上訴人自
16 行提出於燕國天地大樓機房找出之被上訴人電梯維修紀錄單
17 （見本院簡上卷第87頁至第131頁），可見98年至100年間
18 ，確有名為「黃俊誠」之人至燕國天地大樓維修保養電梯之
19 紀錄，核與被上訴人提出之維護保養紀錄表上所載之維護員
20 「黃俊誠」相符，堪認燕國天地大樓長期由被上訴人指派黃
21 俊誠到場維修，被上訴人所提出之維護保養紀錄單，應屬實
22 在。且衡之常情，燕國天地大樓電梯設備本需定期保養、管
23 理，而依上訴人自承：101年至105年間是訴外人李家欣家
24 族的人在管理社區，對於實際有無維修電梯、透過何人維修
25 ，都不清楚。一直到105年間，上訴人才有錢委託電梯公司
26 進行保養，之前都不知道實際狀況等語（見本院簡上卷第55
27 頁、第164頁），堪認上訴人就燕國天地大樓104年間實際
28 維修情形，尚無所知。則其空言否認被上訴人確有到場維修
29 ，尚非可採。

30 三、上訴人雖復辯稱被上訴人應向實際簽約之「燕國天地大樓管
31 理委員會」請求服務報酬等語。經查：

01 (一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款、第28條第1項規定
02 管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委
03 員所設立之組織，並應向直轄市、縣（市）主管機關報備
04 。而查燕國天地大樓於87年1月9日向臺中市西屯區公所
05 報備之委員會名稱為「燕國天地管理委員會」，103年1
06 月24日經區分所有權人會議，選任主任委員陳少康，有臺
07 中市西屯區公所107年5月18日公所建字第1070014277號
08 函附之管理委員會87年1月9日、103年2月10日報備申
09 請書在卷可考（見本院原審卷第96頁至第99頁反面），堪
10 認系爭合約書於103年7月31日簽訂時，燕國天地大樓經
11 報備之管理委員會應為「燕國天地管理委員會」，法定代
12 理人陳少康；此與向被上訴人簽約之「燕國天地大樓管理
13 委員會」，法定代理人黃淑賢，顯有不同。

14 (二)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人
15 承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。
16 「燕國天地大樓管理委員會」既非簽約當時經區分所有權
17 人選任報備之管理委員會，尚難認有代表燕國天地大樓全
18 體住戶對外簽約之權限，應屬無權代理。而系爭合約書復
19 為上訴人所否認，揆諸前開法條規定，系爭合約書對上訴
20 人自不生效力。

21 (三)惟被上訴人確有於104年4月至9月到場維修，業經本院
22 認定如上，足見上訴人所代表之燕國天地大樓全體社區住
23 戶，確實受有被上訴人提供之電梯保養服務之利益。而按
24 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。查上訴人迄今未曾支付
26 被上訴人保養管理費用，為上訴人所自承（見本院原審卷
27 第86頁反面），被上訴人自受有損害。則被上訴人起訴請
28 求上訴人支付104年4月至9月相當於受領服務利益之費
29 用共計168,000元，即有理由，應予准許。

30 伍、綜上所述，系爭合約書對上訴人雖不生效力，然上訴人所代
31 表之燕國天地大樓全體社區住戶，無法律上原因，受有被上

01 訴人提供電梯保養服務之利益，並致被上訴人受有損害，是
02 被上訴人起訴請求上訴人支付相當於不當得利之費用即服務
03 費用168,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年2月9
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，即
05 有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，其理由雖
06 有不當，惟結論並無二致，應認此部分之上訴為無理由而駁
07 回之。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘
08 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。
09 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
10 後核與判決之結果無影響，爰不一一論述。

11 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
12 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 108 年 5 月 24 日
14 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 李 悌 愷
15 法 官 羅 智 文
16 法 官 段 奇 琬

17 上正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 108 年 5 月 24 日
20 書 記 官 劉 燕 媚