

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄小字第2656號

原告 京城國際物業管理顧問有限公司

法定代理人 廖崑宇

被告 紐約新貴大廈管理委員會

法定代理人 郭賢明

訴訟代理人 李玉井

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年1月13日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年12月中旬簽立服務委任契約（下稱系爭契約），約定契約期間為108年1月1日起至108年12月31日止，服務費用為每月新臺幣（下同）52,700元，然被告於108年5月31日提前終止契約，依系爭契約第8條第1項約定，被告應賠償1個月服務金額之違約金，亦即被告應給付原告52,700元違約金。又108年5月之服務費被告僅於108年6月21日支付50,160元，尚有2,540元未支付，爰依系爭契約第3條、第8條第1項約定，請求被告給付違約金及短付之108年5月服務費等語，並聲明：被告應給付55,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於104年11月起至108年5月底止，共3年7月承攬被告大樓管理服務之事宜，明知被告每年11月30日管理委員任期到期即自動解任，原告未盡善良管理服務人之責，放任107年度管理委員至107年11月30日到期自動解任，仍繼續執行委員職務，並欺瞞已自動解任之主任委員簽訂108年度之委任契約書，然委員既已自動解任，系爭契約書應為無效。被告於108年3月3日始召開108年度區分所有權人會議，並選任3位新任委員，然其中1位委員辭去委員

職務，被告復召開區分所有權人會議補選1位委員遞補，並於108年5月22日變更印鑑，被告於108年5月24日以存證信函要求原告於108年5月31日終止服務。而系爭契約既屬無效，自無中途解約之違約金問題，且原告先疏於注意義務，違背合約精神，至108年度委員未能於107年11月30日前順利選出，因此並無委員得於107年合約到期前1個月發函通知不續約。至108年5月服務費被告尚有2,540元未給付之原因係原告未開立發票，僅開立請款單，故被告扣除稅金及匯費後，匯出50,109元予原告，倘原告開立52,700元之發票，被告即會補足差額等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

(一)按管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期1至2年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任；前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。公寓大廈管理條例第29條第3、4項定有明文。又按管理委員之任期，自當年12月1日起至次年11月30日止，為期1年；管理委員自任期屆滿日起，視同解任。紐約新貴大樓公寓大廈規約第12條第3項、第4項第1款第3目定有明文。經查，紐約新貴大樓106年度主任委員原係吳貞璜，後吳貞璜辭任，經補選為傅冠文等情，有紐約新貴大樓106年度區分所有權人會議、臨時管理委員會委員推選會議紀錄、107年度區分所有權人會議選任之主任委員附卷可參（見本院卷第159頁至第185頁），堪信為真實。而觀諸系爭契約可見立契約書人甲方代表人為傅冠文，契約末頁記載之日期為107年12月31日等情（見本院卷第23頁）

01 ，是承前開說明，傅冠文之任期應至107年11月30日屆滿，
02 然系爭契約末頁記載之日期係於傅冠文任期屆滿之後，雖原
03 告稱實際簽約日期與系爭契約記載之日期不同，實際簽約日
04 期應為107年12月中旬等語，然縱如原告所述，亦係於傅冠
05 文任期屆滿後始簽立系爭契約，尚難認此時傅冠文仍有合法
06 之代理權限。

07 (二)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
08 認，對於本人不生效力。民法第170條定有明文。承前所述
09 ，系爭契約係傅冠文無權代理所簽立，雖被告有於108年6
10 月6日、108年6月21日匯款108年3、4、5月之服務費
11 用予原告，然被告在此之前已於108年5月24日以存證信函
12 ，向被告表示系爭契約因簽約人傅冠文並未具備合法身分，
13 應無法律效力，服務管理事項於108年5月31日終止等語，
14 該存證信函並蓋有被告印章及被告108年度3月3日召開區
15 分所有權人會議選任之主任委員郭賢明之印章等情（見本院
16 卷第25頁、第202頁），可認紐約新貴大樓已明確拒絕承認
17 傅冠文簽立系爭契約之法律行為，復衡諸被告匯款之服務費
18 用亦僅止於被告存證信函所指終止日即108年5月之服務費
19 用，實難僅以事後之匯款事實逕認被告有承認先前傅冠文無
20 權代理而簽立系爭契約之法律行為，因而系爭契約自不對紐
21 約新貴大樓發生效力，原告依系爭契約第3條、第8條第1
22 項約定，請求被告給付違約金及短付之108年5月服務費，
23 即無所據。

24 (三)至原告主張依107年度兩造簽立之委任契約書第2條第1項
25 約定，期滿續約之約定，應於期滿前1個月以書面通知對方
26 ，否則視同續約1年，而107年度契約期滿前，被告並無書
27 面通知不續約，108年度即視同續約等語，然參以原告所提
28 之107年度委任契約書，契約末頁記載之日期為106年12月
29 27日等情（見本院卷第125頁），斯時紐約新貴大樓主任委
30 員應係吳貞璜，然原告所提之107年度委任契約書上所載立
31 契約書人甲方代表人卻為黃冠智（見本院卷第125頁），可

見黃冠智簽立之107年度委任契約書時並無合法代理權限，原告雖稱107年度之委任契約書係於106年11月即簽立等語，然並未提出任何證據以實其說，尚難逕認原告此部分主張為可採。

四、綜上所述，系爭契約及107年度委任契約書均屬無權代理，對被告不生效力，原告依系爭契約第3條、第8條第1項約定，請求被告給付違約金及短付之108年5月服務費，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據方法，經本院斟酌後認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、又本件應適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之1第1項規定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為1,000元。

中 華 民 國 109 年 2 月 13 日
高雄簡易庭 法 官 陳芷萱

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

中 華 民 國 109 年 2 月 15 日
書 記 官 陳郁惠

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣） 1,000元

合計 1,000元