

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壩簡字第248號

原告 隆騰公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 莊義政

原告 隆騰保全股份有限公司

法定代理人 莊義政

共同

訴訟代理人 田俊賢律師

被告 宜誠天匯2社區管理委員會

法定代理人 林欣誼

訴訟代理人 徐兆毅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告隆騰公寓大廈管理維護股份有限公司及原告隆騰保全股份有限公司於民國112年10月5日，與被告分別簽立「受任管理維護業務契約」、「駐衛保全管理契約」，約定由渠等分別負責宜誠天匯2社區(下稱系爭社區)之公寓大廈管理工作及駐衛保全服務，上開二合約期間均自112年11月1日起至113年10月31日止，為期一年。由於原告於合約期間委派訴外人顧維明及其他員工負責提供系爭社區專業之公寓大廈管理服務及駐衛保全管理服務，深獲系爭社區住戶信賴，從而系爭社區於113年7月6日之區分所有權人會議通過「與原告續約(即113年11月1日至114年10月31日年度合約續約)」之決

01 議(下稱系爭續約決議)。

02 (二)豈料，原告之受託人即訴外人顧維明(下逕稱其名)竟於113  
03 年9月11日擅自退出原告所屬之隆騰之光LINE群組、隆騰勤  
04 務主管LINE群組，嗣又帶走2位隊長離開工作崗位，不僅影  
05 響原告保全及管理之運作與調度，亦導致被告對原告之不信任；  
06 甚者，被告之管理委員因嗣後聽信顧維明之不肖挑撥，  
07 認為原告公司內部有財務、溝通及人員調度不穩等狀況，恐  
08 影響未來合作服務品質，被告遂罔顧前揭區分所有權人會議  
09 之系爭續約決議，於113年10月12日發函通知原告表達不續  
10 約之意，再於113年10月13日管委會臨時會議決定重新招  
11 標，並於113年10月14日向社區發布公告。

12 (三)又查，顧維明嗣後改與訴外人鼎翰保全股份有限公司(下稱  
13 鼎翰公司)合作，以鼎翰公司名義積極參與被告物業、保全  
14 之年度投標，最後由鼎翰公司順利取得被告113年11月1日至  
15 114年10月31日之物業、保全年度合約。被告明知能否續約  
16 之決定權在於系爭社區之區分所有權人，惟被告之管理委員  
17 與顧維明勾結，故意違反系爭續約決議，擅自以管委會名義  
18 重新招標，並藉由顧維明居間牽線，改與鼎翰公司簽訂新  
19 約。被告此舉，顯係故意不法侵害原告之權利，致原告無法  
20 順利再與被告續約1年，被告具締約上過失，原告隆騰公寓  
21 大廈管理維護股份有限公司更因而受有營業損失118,800元  
22 【計算式：社區服務費55,000元/月 同業利潤淨利率  
23 18% 12月=118,800元】，原告隆騰保全股份有限公司亦受  
24 有營業損失278,640元【計算式：社區服務費129,000元/月  
25 同業利潤淨利率18% 12月=278,640元】，原告所失利  
26 益，自應由被告負賠償之責。基此，爰依民法第184條第1  
27 項、第213條第1、2項、第216條之法律規定，提起本件訴訟  
28 等語。並聲明：(一)被告應給付原告隆騰公寓大廈管理維護股  
29 份有限公司新臺幣118,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
30 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告應給  
31 付原告隆騰保全股份有限公司278,640元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：被告與原告隆騰公寓大廈管理維護股份有限公司  
04 間之「受任管理維護業務契約」，及與原告隆騰保全股份有  
05 限公司間之「駐衛保全管理契約」均於113年10月31日到  
06 期，且均無自動續約之約定，系爭社區於113年7月6日區分  
07 所有權人會議固有作成系爭續約決議，惟就是否與原告簽立  
08 委任契約、如何簽約及磋商，仍為被告之職權，被告迄今均  
09 未以管委會之名義發函通知原告續約之意思表示，兩造間自  
10 無成立新約，被告對原告並無續約義務。至被告與鼎翰公司  
11 簽訂113年11月1日至114年10月31日之物業、保全年度合  
12 約，純係透過正常的招標流程，由鼎翰公司以最低價格標之  
13 條件偶然得標，被告對於顧維明已轉任至鼎翰公司乙情毫不  
14 知情，自無原告所指有與顧維明勾結牽線之情等語，資為抗  
15 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保  
16 請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)本件原告主張渠等有與被告簽立「受任管理維護業務契  
19 約」、「駐衛保全管理契約」，約定由原告隆騰公寓大廈管  
20 理維護股份有限公司、原告隆騰保全股份有限公司分別負責  
21 系爭社區之公寓大廈管理工作及駐衛保全服務，上開二合約  
22 均於113年10月31日到期；系爭社區於113年7月6日之區分所  
23 有權人會議曾有通過系爭續約決議，惟被告嗣於113年10月1  
24 2日向原告表明不續約之意，另行重新招標而由鼎翰公司得  
25 標等情，業據原告提出受任管理維護業務契約影本、駐衛保  
26 全管理契約影本、宜誠天匯2社區管理委員會113年10月12日  
27 天匯管字第113101201號函、宜誠天匯2社區第十屆管理委員  
28 會113年10月份例會記錄等件為證(見本院卷第8至21頁、第2  
29 5頁)，且為被告所不爭執，自堪信原告上開主張為真實。至  
30 原告主張被告有勾結顧維明之不法行為，致原告隆騰公寓大  
31 廈管理維護股份有限公司、原告隆騰保全股份有限公司因未

01 能續約而分別受有118,800元、278,640元之損害，則為被告  
02 所否認，並以前詞置辯，是本件首應審究者厥為：原告是否  
03 已與被告完成續約事宜？原告主張被告應負侵權行為損害賠  
04 償責任，有無理由？茲分述如下：

05 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之  
06 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則  
07 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，  
08 亦應駁回原告之請求。經查，原告主張兩造前有達成續約之  
09 意思表示，被告並已於系爭社區113年7月6日區分所有權人  
10 會議作成系爭續約決議而為承諾；原告嗣因被告不法行為致  
11 其受有損害等節，為被告所否認，揆諸前開判決意旨，自應  
12 由原告就前開有利於己之事實負舉證責任。

13 2.次按公寓大廈管理條例第36條第9款規定：「管理委員會之  
14 職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」；「管  
15 理服務人之僱傭需經區分所有權人會議表決同意是否續約或  
16 重新招標；後續續約簽定辦理招標遴選等相關作業授權管理  
17 委員會全權處理。（前項招標需以合理價格標討論及表決得  
18 標廠商）」，系爭社區住戶規約第二章第七條第二項第(八)點  
19 亦有明定(見本院卷第99頁)。本件原告固以系爭續約決議為  
20 憑，主張已與被告完成續約事宜，惟觀諸上開公寓大廈管理  
21 條例第36條及系爭社區住戶規約規定，應認系爭社區就與管  
22 理服務人間之委任、簽約事宜，已全權委託由系爭社區之管  
23 理委員會即被告為之，自屬被告之職務無疑，此由兩造間前  
24 於112年10月5日簽立隆騰公寓大廈管理維護股份有限公司受  
25 任管理維護業務契約、隆騰保全股份有限公司駐衛保全服務  
26 契約書，立契約書人即委任人均為「宜誠天匯2社區管理委  
27 員會」並蓋有被告之印章(見本院卷第9至19頁)等情，觀之  
28 甚明。準此，原告既曾與被告簽訂上開服務契約，自應知悉  
29 渠等尚須與被告就服務期間、內容及費用等事項達成協議並  
30 簽立書面契約後，始能謂已完成續約事宜；再者，系爭社區  
31 已於114年2月15日召開臨時區分所有權人會議，作成「同意

01 追認於113年10月13日臨時管委會會議提出不與隆騰公司續  
02 約」之決議，業據被告提出宜誠天匯2社區114年度第十屆第  
03 一次臨時區分所有權人會議紀錄為證(見本院卷第110至111  
04 頁)，則原告是否仍能持系爭續約決議主張其權利?似非無  
05 疑。綜上，本院依卷存證據，尚難形成對原告有利之心證，  
06 則原告在無法提出更進一步確切事證證明兩造間就續約一節  
07 已達成合意下，原告應自行承擔此部分舉證不足而致真偽不  
08 明之不利益，是原告上開主張，自無可採。

09 3.再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
10 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
11 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法  
12 第184條定有明文。是侵權行為成立須行為人因故意或過失  
13 不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並  
14 不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為  
15 損害賠償請求權之人，對於侵權行為成立要件應負舉證責  
16 任。經查，原告主張被告與顧維明存在不當勾結行為，故意  
17 違反系爭續約決議，並藉由顧維明居間牽線，改與鼎翰公司  
18 簽訂合約一事，未見原告提出證據以實其說，僅憑其空言主  
19 張被告現行的物業保全公司係由顧維明代表參與投標並取得  
20 合約等語(見本院卷第128頁反面)，仍無法證明此係被告未  
21 與原告續約之原因，衡以續約與否因素多端，成本考量亦屬  
22 可能之事，原告復未提出其他積極事證證明被告因與顧維明  
23 勾結牽線致未能與原告續約，自難認兩者間存有相當因果關  
24 係，是原告請求被告賠償此部分之損害，核屬無據。

25 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第213條第1、2項、  
26 第216條之法律規定，請求(一)被告應給付原告隆騰公寓大廈  
27 管理維護股份有限公司118,800元，及自起訴狀繕本送達翌  
28 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告  
29 應給付原告隆騰保全股份有限公司278,640元，及自起訴狀  
30 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  
31 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行

01 之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
03 本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘  
04 明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

07 中壢簡易庭 法 官 朱瑾薇

08 以上為正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

14 書記官 薛福山