

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第2003號

原告 忠泰保全股份有限公司

法定代理人 莊崎玉

訴訟代理人 陳詩雄

被告 泰鑫大樓管理委員會

法定代理人 吳天賜

上列當事人間損害賠償等事件，經本院於民國115年1月5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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於民國114年7月14日就114年度駐衛保全服務契約(下稱新契約)合意簽訂成立，惟被告於114年7月22日片面發函終止兩造合作，且無正當理由，已違反該契約第15條第2項，需賠償原告兩個月服務費新臺幣(下同)13萬6,000元。另於113年度駐衛保全服務契約(下稱原契約)屆期前，被告提出更換保全之要求，原告依信賴契約即將成立之合理期待，完成相關準備作業，包含終止該保全勞動契約之和解金3萬元，以及招聘新保全之人事成本，依民法第245條之1規定，被告應負締約上之過失之損害賠償責任，應賠償原告3萬元，爰提起本訴。

(二)按二造原於113年7月18日簽訂之原契約第5條約定「本契約

01 保全服務期間自113年8月1日開始，至114年7月31日08：00-
02 1800每日10小時，每周休六、日國例假日休，日夜班均有一
03 小時休息時間(含用餐)，為期12個月…」、第9條第1項約
04 定：「甲乙雙方同意本契約須經兩方皆用印並交付他方（即
05 甲乙雙方各留存一份）始生效力。於契約審閱期後之雙方簽
06 約用印過程中，以『後用印方』接收到紙本契約日起算30日
07 為交付合約到期日，超過交付合約到期日（即第31日）不交
08 付完成用印之本契約書，則本契約終止或解除。」，是原契
09 約於114年7月31日到期，兩造若欲續約仍應另行簽訂有效之
10 契約書始得成立。而被告係以114年7月22日以台北松德郵局
11 存證號碼000185號存證信函通知原告就兩造所訂之原契約屆
12 滿即不再續約，並經被告於114年7月23日收受，此有二造各
13 自之存證信函可稽（見本院卷第41、51頁），是被告已通知
14 原告就兩造所訂之原契約屆滿後不再續約，原告主張二造已
15 就新契約達成合意，契約即已成立等情，自應就此部分負舉
16 證責任。然查：

17 1.原告主張新契約已因被告主委即訴訟代理人吳天賜口頭承
18 諾續約而生效，並提出LINE 對話記錄為證(見本院卷第39
19 頁)，惟該對記錄僅有原告傳送調整服務費之檔案，及兩
20 造曾以LINE 為語音對話之記錄，並無相關之溝通或承諾
21 之內容，而被告之訴訟代理人亦陳稱原告每年都在調漲管
22 理費，今年又調整了7,100元，我都氣得半死怎麼可能同
23 意，原告就將空白的契約丟在管理員那邊，管理員打電話
24 跟我說要我拿去簽，我才知道，後來原告不好意思改調整
25 成3,500元，我也沒有同意調整3,500元就願意簽等語(見
26 本院卷第110頁)，是以依原告所提之證據，尚無法證明原
27 告已與社區之主委吳天賜達成簽訂新契約之合意；亦無任
28 何之證據足以證明社區之主委已同意簽訂原告得調漲服務
29 費用3,500元之新契約。

30 2.再者，原告係依原契約第5條約定，於契約屆滿前一個
31 月，以書面通知被告辦理續約，惟此係課予原告應於契約

01 屆滿前一定期間以書面通知被告有意願續約之義務，並非
02 一經通知契約即自動生效，仍須經兩造磋商同意後，再依
03 原契約第9條第1項約定：「甲乙雙方同意本契約須經兩方
04 皆用印並交付他方（即甲乙雙方各留存一份）始生效
05 力。」，是以並無原告所稱之「以原服務內容及條件告知
06 變更服務費用」之往例，而得要求被告必須無條件接受。
07 而被告既未於新契約用印並交付予原告，兩造之契約即未
08 成立生效，應堪認定。兩造既未成立新契約，原告主張被
09 告無正當理片面終止契約，依契約第15條第2項約定，應
10 賠償2個月服務費13萬6,000元等情，即屬無據。

11 3.原告另主張舊契約屆期前，被告主委向原告提出更換保全
12 員之要求，被告基於信賴契約即將成立之合理期待，完成
13 相關準備作業，包括終止該員勞動契約並給付和解金3萬
14 元，以及招聘、聘僱新的保全員，此人事成本開始為民法
15 第245條第1所定之契約上過失，被告應賠償原告3萬元云
16 云。惟就此部分，被告雖未否認有要求更換管理員，惟其
17 則抗辯係因管理員很惡質，將管理費的收據改得亂七八
18 糟，（並提出住戶的反應內容LINE截圖），也有說不換管理
19 員就不繳管理費，113年6月28日管理員說冷氣不冷就自己
20 去買冷氣2萬8,000元而不跟主委報備，後來兩個月後又自
21 己去找人灌冷媒5,000元等語。足認原告派駐社區之管理
22 員已有相當大之問題造成社區住戶之困擾，惟被告要求更
23 換管理員係基於舊合約所生之權利，原告本即應更換有問
24 題之管理員，而使社區保全服務保有一定品質更是原告基
25 於舊契約所應負擔之對價義務，而非原告更換管理員後，
26 被告即有簽立新契約之義務，甚至任意漲價而要求原告必
27 須接受漲價後之契約方案；再者，原告亦未舉證證明其同
28 意派駐社區主委介紹之新管理員到社區服務，被告即同意
29 簽訂調漲後之契約方案之情事。是以原告以上開情事而主
30 張被告應負契約上之過失責任，而請求損害賠償，亦屬無
31 據。

01 三、從而，原告依新契約之法律關係，請求被告賠償二個月服務
02 費13萬6,000元，及依民法第245條之1締約上之過失責任規
03 定，而請求3萬元，均屬無理由，應予駁回。

04 四、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
06 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
12 書記官 陳立偉