

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第283號

原告 大台中保全股份有限公司

法定代理人 趙保郎

訴訟代理人 薛逢逸律師

被告 熊貓天下管理委員會

法定代理人 陳孟常

訴訟代理人 張淳軒律師

周宏友

林靖家

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國111年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣71萬9430元及自民國110年1月23日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十五分之十四；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣24萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新台幣71萬9430元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告法定代理人由劉麗玲經迭次變更為陳孟常，有台中市西屯區公所110年11月23日公所建字第1100031991號函(本院卷二第27頁)可參，業經陳孟常聲明承受訴訟(本院卷二第23-25頁聲明狀)，核與民事訴訟法第175條規定相符，合先敘明。

貳、實體方面：

01 一、原告方面：

02 (一)起訴主張略以：被告於民國109年4月17日，由主任委員(下
03 稱主委)王仁宏代表與原告簽訂駐衛保全服務業務契約書(下
04 稱系爭契約)，由原告自109年5月1日起至110年4月30日止提
05 供被告社區保全服務，約定每月服務費用28萬3750元(此為
06 依2.5名保全人員之計價；惟實際上除109年5月期間有21
07 日，原告實際派駐保全人員1.5名外，自109年6月起至同年1
08 0月間，均僅派駐1名保全人員，詳見本院卷一第211-216頁
09 請款單)。被告積欠109年5月到10月之保全服務費共71萬94
10 30元(分別為五月15萬1930元、六月11萬3500元、七月11萬3
11 500元、八月11萬3500元、九月11萬3500元、十月11萬3500
12 元)。又被告於109年10月20日發函解除系爭契約，並要求原
13 告公司於同月底撤回派駐保全。違反系爭契約第16條第2項
14 如於契約期間內提前終止，應提前一個月以書面通知原告之
15 約定，應賠償原告二個月之服務費56萬7500元，合計應給付
16 原告128萬6930元(719430+567500=0000000)。爰依系爭
17 契約請求被告如數給付上開金額，並自起訴狀繕本送達翌日
18 (即110年1月23日)起至清償日止，按年利率百分之五計算
19 之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

20 (二)對被告抗辯之陳述：

21 被告管理委員會(下稱管委會)於108年10月24日前，發生
22 陳嘉明、楊惠如兩名委員辭職之情形(僅餘7名委員)，因此
23 時任主任委員王仁宏苦惱於維持7名委員之建置，於表決社
24 區重大事項須以特別決議之定足數究竟係要以7名或以9名為
25 定足數計算發生爭議。管委會遂發函函詢台中市政府，台中
26 市政府以府授都住寓字第1090061753號函回覆，意旨略以：
27 「不扣除辭職委員之人數，仍應以9名為定足數；若遇員額
28 不足之情形，由候補委員依序遞補，或依規約或者區分所有
29 權人會議決議補選之」王仁宏主委乃依據上開台中市政府函
30 之意旨且依循過往慣例由辭職區域次高票者擔任候補委員而
31 C3區次高票者為廖寶治、套房區沒有次高票當選者，因此由

內店區域最高票者李予姿遞補為委員（並於109年3月26日公告）。是109年3月30日王仁宏召集之臨時會議及會議之決議均合法。至於被告管委會於109年4月8日開會時，陳嘉明早已口頭請辭而不具委員身分，故當日出席委員僅有4人，不足出席額數，卻逕行將王仁宏改任公關委員職務之決議，該日決議無效，王仁宏應仍為主委，並有權代表被告管委會與原告簽訂系爭契約。且主委係任期制，一任一年，相關法令及被告社區規約，並無罷免之規定。至於被告所稱原告不符投標資格，未合法得標，違反誠信原則等節，投標資格不符（保全及物業管理公司法定代理人需相同）部分，原告在投標前到被告社區簡報時，即已知悉（被告委員之一江鈺程有提出質疑），但當時原告已到場，故有完成簡報及投標程序。至於未合法得標部分，據原告所知係前順位帝寶保全及高鐵保全二公司，因投標價格過高及拒絕承攬，故未與被告社區訂約，嗣因被告社區於109年4月17日通知原告遞補，原告乃應邀議價簽約，被告係在兩造簽訂契約後始於同年月29日以存證信函通知原告，已於同年月8日解除王仁宏主委職務（況原告認為該次決議無效，如上所述），自不應以被告社區內部選任解任委員之紛爭為由或原告明知被告內部投標規定，推認原告違背誠信原則。又被告辯稱違約金過高，應由被告負舉證責任。

二、被告方面則以：

王仁宏並未依照上訴人社區於109年3月11日第25屆管委會例行會議決議內容，與訴外人帝寶公司簽約，又王仁宏於109年3月30日所召集之臨時會，其中廖寶治、李予姿尚未經合法程序決議遞補，其二人當時尚非管理委員，其等列於實際出席數應屬違誤。故109年3月30日臨時會之實際出席數應僅三人（即王仁宏、杜天雄、王敏慧），未達應出席數之半數，是該臨時會因出席人數不足無法成會，自亦無法作成決議，因此當日所為「委員遞補」及「管理及保全公司確認」之決議均不成立。依照被告社區規約管委會委員為9人，委

01 員陳嘉明只是因為配偶生產太忙，故未參加108年10月24日
02 管委會職務推舉會議，也未經分配職務，但其仍為一般委
03 員，楊惠如辭職後，委員名額為8名，該次會議紀錄記載同
04 意維持7名委員名額不遞補是誤載，陳嘉明一直到109年4月8
05 日才有時間出席管委會開會，當天委員應到9人，實到5人，
06 經5票決議將王仁宏改任公關委員，由劉麗玲擔任主委，決
07 議應屬有效，故王仁宏於109年4月17日與被上訴人簽約時，
08 已非主委，為無權代表，且被告明知不符合被告之投標規
09 定，仍與無權代表被告之王仁宏簽訂系爭契約，非經本人承
10 認，對本人不生效力（民法第170條參照），被告自毋庸給
11 付服務費；縱認王仁宏有權代表，由本件履約過程觀之，原
12 告實早已明知其不符投標資格，亦未合法得標，仍強行提供
13 勞務之給付，請求鈞院將提前終止賠償金酌減至零元，等資
14 為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利判決願供擔
15 保，請准宣告免為假執行。

16 參、得心證理由：

17 一、原告主張與由被告社區合法選任之主委王仁宏代理簽訂系爭
18 契約，自109年5月起至同年10月間履行契約義務，惟被告拒
19 不給付六個月間之保全服務費用71萬9430元，嗣被告違約未
20 於提前終止契約前一個月以書面通知原告終止系爭契約，應
21 依系爭契約第16條第2項賠償二個月服務費56萬7500元；被
22 告則辯稱王仁宏無權代表被告管委會與原告訂約，原告不符
23 合投標資格亦未合法得標，違反誠信原則；又縱認系爭契約
24 合法有效，亦請酌減違約金至零元，等語置辯。從而，本件
25 關鍵爭點應為：(一)王仁宏代表被告簽訂系爭契約是否合法有
26 效？(二)原告依據系爭請求被告給付109年5月起至同年10月間
27 保全服務費用，是否有據？(三)原告依據系爭契約第16條第2
28 項，請求被告賠償2個月服務費56萬7500元，是否有據？賠
29 償金額是否適當？

30 二、王仁宏代表被告簽訂系爭契約是否合法、有效：

31 被告社區於108年9月7日區分所有權人大會修改住戶規約第5

01 條，將委員人數從11名調整為9名，並選出楊惠如、陳家
02 明、王敏慧、池美如、杜天雄、洪鈺玲、劉麗玲、江鈺程、
03 王仁宏等9人擔任管理委員(見本院卷一第493-505頁會議記
04 錄)，嗣於108年10月24日管委會開會時，由王敏慧、池美
05 如、杜天雄、洪鈺玲、劉麗玲、江鈺程、王仁宏7人出席，
06 於討論第一案：楊惠如(原經推選為主委)辭職後，是否需要
07 遞補其他委員時，經4票同意「維持7名委員，不遞補為9
08 人」，第二案職務推舉案，則推舉王仁宏擔任主委、杜天
09 雄、劉麗玲、洪鈺玲、江鈺程、池美如、王敏慧分別擔任副
10 主委、監委、財委、機電委員、環保委員、安全委員(見本
11 院卷一第507頁會議紀錄)，若如被告所述，陳嘉明只是家務
12 繁忙沒空出席，則縱使楊惠如辭職，委員會成員應仍有8
13 名，為何會決議「委員人數維持7人，不遞補為9人」？又在
14 第二案獨漏陳嘉明，並未分配任何職務給伊？況因該會議決
15 議不遞補缺額之2名委員，與規約規定管理委員應有9人不
16 符，主委王仁宏嗣後已於109年3月26日公告遞補廖寶治及李
17 予姿(本院卷一第511頁)，補滿規約規定之9名員額，若陳嘉
18 明尚保有委員資格，當僅需就楊惠如辭職之缺額遞補1人即
19 可，而毋庸遞補2名委員。綜上，被告所述陳嘉明於108年10
20 月24日管委會開會時，仍為管理委員，只是沒有分配到職務
21 而為一般委員，會議記錄寫委員人數維持7人是寫錯等節，
22 顯與常理有違，不足採信。原告主張陳家明早於108年10月2
23 4日前口頭請辭，則屬有據。又兩造既不爭執管委會成員為9
24 人，且開會須經二分之一委員以上出席，及出席委員過半數
25 同意，始能開會並決議(參本院卷二第125頁，被告111年3
26 月29日答辯四狀，主張109年3月30日王仁宏召集之臨時會
27 議，出席者廖寶治、李予姿二人尚未合法遞補，故出席人數
28 僅王仁宏、杜天雄及王敏慧三人，未達委員過半人數，該次
29 會議決議不成立)，且109年4月8日管理委員會開會前，既
30 已公告補足缺額委員2人，該日開會之應到人數自應為9人，
31 會議記錄亦記載應到人數為9人(委員名單應為王敏慧、池美

01 如、杜天雄、洪鈺玲、劉麗玲、江鈺程、王仁宏、廖寶治及
02 李予姿9人)，此有該會議紀錄在本院卷一第119頁可參，卻
03 僅有委員劉麗玲、洪鈺伶、江鈺程、池美如4人及陳嘉（會
04 議紀錄誤寫為家）明出席，因陳嘉明不具委員身分已如前
05 述，其縱使出席，亦不能計入實到人數，經剔除陳嘉明後，
06 該次會議實到人數僅有4人，不足開會額數，本應延期再
07 開，上開4名委員卻逕行以4票議決（此處亦應剔除非委員卻
08 參與投票之陳嘉明1票），將主委王仁宏之職務調整為公關委
09 員，該決議應屬不成立，是被告主張王仁宏於109年4月8日
10 後已不具主委身分，自不足採，被告根據109年4月8日決議
11 結果，主張王仁宏於109年4月17日代表上訴人社區與被上訴
12 人簽訂系爭契約時，乃無權代表，即屬無據。證人陳嘉明雖
13 證稱從未口頭請辭，惟被告訴訟代理人林靖家卻陳稱係伊誤
14 解陳嘉明之意思乃向王仁宏轉達其口頭請辭（並參兩造109
15 年5月19日至西屯區調解委員會進行調解時，林靖家陳述
16 「陳嘉明口頭辭職（本院卷一第513頁原告提出錄音光碟21
17 分23秒-33秒）」，並強調口頭辭職與簽名辭職效力不
18 同），足證陳嘉明確曾口頭表示辭意，林靖家亦未誤解其意
19 （故在調解程序中強調僅口頭請辭與簽名請辭之效力有所不
20 同）。再者，請辭委員，相關法令或被告社區規約並無明文
21 規定其要式，自不以書面為限，故口頭請辭轉達到主委即已
22 生效力。被告雖復辯稱委員遞補應經改選程序，109年3月30
23 日臨時會議前王仁宏公告廖寶治、李予姿遞補委員之程序不
24 合法，惟參諸本院卷二第21頁108年10月24日管理委員會職
25 務推舉會議簽到簿（紀錄者為被告訴訟代理人林靖家，參同
26 卷第19頁會議紀錄）廖寶治雖未簽到，但備註欄記明伊為
27 「備選委員」，且由會議紀錄第伍點議題討論之第一項標題
28 「委員遞補」及其下說明綜合以觀（並無討論改選事宜），
29 足證被告社區委員缺額時確有遞補之慣例。綜上，足認王仁
30 宏有權代理被告與原告簽訂系爭契約，系爭契約合法有效
31 。

01 三、原告依據系爭契約請求被告給付109年5月起至同年10月間之
02 保全服務費用，是否有據：

03 此據原告提出系爭契約及該期間內之請款單為據，被告不爭
04 執原告於該期間確有提供勞務及請款單之真正，僅提出原告
05 保全人員值勤地點在王仁宏家外（而非社區管理室），及保
06 全人員值勤時睡覺之照片，並辯稱已在原告進駐前事先告知
07 被告，王仁宏無權代理被告與原告訂約，原告不符投標資
08 格，原告請求被告給付服務費用不符誠信原則等節。經查，
09 王仁宏有權代理被告與原告訂約，已如上段所述。又按代理
10 權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人因過
11 失而不知其事實者，不在此限。民法第107條定有明文。原
12 告不符投標資格一節，雖係原告於簡報前即明知其情，惟
13 「投標資格」為被告內部規定，而非對於被告法定代理人代
14 理權之限制，既係被告內部規定，隨時有可能修改或放寬
15 （為壓低服務費用），原告既經被告當時合法之法代理人王
16 仁宏通知簽訂系爭契約，且原告與王仁宏簽訂系爭契約後，
17 被告是以存證信函告知原告，王仁宏已遭解除主委職務，本
18 社區所有相關公共事務，皆以委員會投票合議決定，絕無單
19 憑個人就可決定（參本院卷二第85頁存證信函），而非以被
20 告不符資格為由，認王仁宏逾越授權範圍之事告知原告，是
21 以難謂原告履行合法成立生效之契約遭被告阻止拒絕，只好
22 改依王仁宏指示至社區其他地點值勤，不符誠信原則或給付
23 不完全。至於被告提出之相片，並無日期，且相片中人是否
24 即原告派駐被告社區之保全人員亦無從認定，縱認足證有原
25 告派駐人員，怠乎職務之情形，至多僅符合系爭契約第7條
26 保全人員紀律問題，被告亦僅能以書面通知原告按情節輕重
27 予以懲處或調換，尚難據以主張拒絕付款。從而，原告請求
28 被告給付109年5月至10月間積欠之服務費用（按所派保全人
29 員人數比例計算）71萬9430元，應屬有據。

30 四、原告依系爭契約第16條第2項請求被告賠償二個月服務費56
31 萬7500元，是否有據？賠償金額是否適當？

01 按系爭契約合法有效已如上述，其中第16條第2項：「甲方
02 （即被告）於本效期間內，得於一個月前以書面通知他方提
03 前終止本約，並應賠償他方二個月之服務費。」兩造固無爭
04 執內容真正及意義。惟按損害之發生或擴大，被害人與有過
05 失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。民法第217條第1項
06 定有明文。再按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應
07 支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行
08 而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依
09 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求
10 履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
11 行債務所生損害之賠償總額。」、「約定之違約金額過高
12 者，法院得減至相當之數額。」同法第250條、第252條亦有
13 明文。查本件原告自承於投標前簡報時，即被告知伊與東興
14 公寓大廈管理維護有限公司（下稱東興公司）法定代理人不
15 同，不符社區投標規定，又109年4月17日原告與王仁宏簽訂
16 系爭契約之後，並經被告當時自命為主任委員（法定代理
17 人）之劉麗玲於同年月29日以存證信函告知原告王仁宏已遭
18 解除主委職務（存證信函見本院卷二第85頁），惟原告仍未
19 在與王仁宏簽約前先就被告是否已修正其投標規定加以查
20 證，並於收受上開存證信函（契約期間尚未開始）後，暫待
21 王仁宏是否有權代理被告與原告簽訂系爭契約之爭議釐清
22 後，再修正系爭契約開始之時間點，屆時即可完全依契約約
23 定派足額保全人員進駐被告社區，在適當場所即被告社區管
24 理室履行系爭契約，導致履行契約時遭被告拒絕（無法完全
25 依約派駐足額保全人員），只能依王仁宏指示在王仁宏家外
26 執行勤務，且最終被告亦提前終止系爭契約，對於提前終止
27 契約所致損害之發生顯然與有過失，此部分所請求之賠償金
28 額（按二個月全額服務費計算）亦顯屬過高，爰依上開規
29 定，免除被告賠償金額（酌減至零元）。

30 五、綜上所述，原告請求在71萬9430元及自民國110年1月23日
31 （即起訴狀繕本送達被告翌日，送達證書附於本院卷一第41

頁)起至清償日止，按法定遲延利息即年利率百分之五計算之利息範圍內，於法有據，應予准許；逾此請求則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
民事第一庭 法 官 曹宗鼎

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
書記官 曾右喬