

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第558號

上訴人 王仁宏 住○○市○○區○○路0段000○○巷0弄

訴訟代理人 薛逢逸律師

被上訴人 熊貓天下管理委員會

法定代理人 黃裕能

訴訟代理人 周宏友

游佩珊

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年9月1日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2486號第一審判決提起上訴，本院於113年4月2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：

被上訴人之法定代理人原為劉麗玲，於訴訟繫屬中變更為黃裕能，並據其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

一、被上訴人主張：伊前與訴外人帝寶國際保全股份有限公司及帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下合稱帝寶公司）簽訂駐衛保全契約及管理維護契約，期間至民國109年4月30日止。因上開契約即將屆期，伊於109年2月12日之管理委員會（下稱管委會）會議（下稱2月份會議）決議由帝寶公司得標（下稱系爭決議），上訴人為伊當時之主任委員，卻不願依系爭決議與帝寶公司簽約，逕自於109年4月9日召開管委會臨時會議（下稱系爭臨時會議）欲推翻系爭決議，惟出席人數未達規約所規定9名管理委員之半數而不成立。上訴人竟於109年4月17日代表伊與不符簡章招標條件之訴外人大台中保全股份有限公司（下稱大台中公司）及東興公寓

大廈管理維護有限公司（下稱東興公司）簽訂駐衛保全契約及管理維護契約（下合稱系爭保全及管理契約），逾越其主任委員之權限。熊貓天下社區自109年5月1日後，仍繼續由帝寶公司承攬保全及物業管理。故上訴人109年4月17日逾越權限之簽約行為，致熊貓天下社區（即被上訴人社區）於1000年0月間同時有帝寶公司之契約與系爭保全及管理契約關係，造成區分所有權人（簡稱區權人）需多支付額外費用，且東興公司並未派總幹事、清潔人員到社區，大台中公司未派人在櫃臺哨、巡邏哨、車道哨定位，僅在上訴人門口坐著。嗣熊貓天下社區於109年5月30日臨時區權人會議（下稱系爭區權議），乃決議確認109年4月21日報備委員會（劉麗玲主任委員及其他委員）之身分，解除上訴人委員身分，並決議終止系爭保全及管理契約（下稱系爭區權會決議）。伊因上訴人上開逾越權限之行為，受有多支付原母須支付大台中公司、東興公司109年5月服務費合計20萬3,134元之損害，爰依民法第184條第1項後段、第544條之規定，擇一求為命上訴人給付20萬3,134元，及自111年9月9日（即起訴狀態本送達翌日）起至清償日止按年息5%計算之利息（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

- 二、上訴人則以：2月份會議就熊貓天下社區109年社區保全/物業招標資格審查後續討論結果，分別為帝寶公司4票、訴外人高鐵保全股份有限公司（下稱高鐵公司）2票、大台中公司1票，雖系爭決議由帝寶公司得標，但因帝寶公司報價較高，附帶決議由伊及訴外人即時任副主任委員之杜天雄與帝寶公司議價。因帝寶公司遲未與伊完成議價，伊乃於109年3月30日召開臨時會，決議辦理委員遞補，由廖寶治、李予姿遞補管理委員及由高鐵公司負責熊貓天下社區之保全及管理維護工作。嗣因高鐵公司拒絕承攬，伊復於109年4月9日召開系爭臨時會議，推翻系爭決議，改由大台中公司及東興公司負責熊貓天下社區之保全及管理維護工作，故伊於109年4月17日即代表被上訴人與大台中公司及東興公司簽訂系爭保

全及管理契約，並未逾越權限，亦無過失。且劉麗玲於000年0月間已把持管委會，被上訴人自得於109年4月29日前終止系爭保全及管理契約等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、不爭執事項及爭點：

(一)、兩造不爭執事項（見本院卷第94至96頁、212頁、第232頁）：

- 1.被上訴人109年1月9日之109年社區物業管理暨保全招標簡章（下稱系爭簡章）第3條第3項規定記載：「保全公司與物管公司需同一負責人（禁止借牌廠商，如經發現或舉報將取消資格並罰款）」、第7條第2項規定記載：「以企劃簡報及詢答內容進行評分，本會以最有利標決議第1順位議標廠商，第2順位廠商為預備廠商」等語（見原審卷第19頁）。
- 2.被上訴人前與帝寶公司簽訂駐衛保全契約及管理維護契約，期間均自108年5月1日起至109年4月30日止。嗣因上開契約將屆期，被上訴人乃於2月份會議時就案由一、109年社區保全/物業招標資格審查（合格）後續討論。說明：經所有委員公開拆標，並依據招標相關規定後，經副主委通知，已約怡興保全、大台中保全、高鐵保全、帝寶保全於今日簡報。決議：經委員討論後投票，帝寶保全（40萬）4票、高鐵保全（37萬）-2票、大台中保全（38萬）-1票。本案由帝寶保全得標，但仍為本次招標金額較高，請總幹事聯絡公司與主委（上訴人）及副主委（杜天雄）議價【即系爭決議】（見原證2，原審卷第23頁）
- 3.被上訴人規約第5條規定記載：「……委員產生方式：A1、A2、B1、B2、C1、C2、C3棟、套房、內外店面各自提名參選推舉1名委員，共9名組織管理委員會……」等語（見原證13，原審卷第159頁）。
- 4.熊貓天下社區於108年9月7日區分所有權人會議，未選出候補委員（見原證15，原審卷第209頁）。被上訴人108年10月24日管委會臨時會會議紀錄記載：「管委會決議：經25屆會

議委員投票，4票同意維持7名委員名額不遞補」等語（見原證7，原審卷第107頁）。

- 5.被上訴人109年3月30日管委會臨時會會議，會議討論題為「委員遞補」、「管理及保全公司確認」，出席者為上訴人、杜天雄、王敏慧、廖寶治、李予姿等5人（見原證8會議記錄，原審卷第109頁；原證9簽到表，原審卷第111頁）。
- 6.監察委員劉麗玲於109年4月8日召開臨時會，議題討論委員職務重新推選案。職務重新推選（見原證10，原審卷第121頁）
- 7.109年4月9日系爭臨時會議出席者為上訴人、杜天雄、王敏慧、廖寶治、李予姿5人（見原審卷第175頁）。
- 8.上訴人因帝寶公司不同意議定其他價格，且高鐵公司拒絕承攬熊貓天下社區之保全及物業管理服務，上訴人於109年4月17日代表被上訴人與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約時，大台中公司（保全公司）及東興公司（物管公司）負責人並不相同。
- 9.系爭區權會決議終止系爭保全及管理契約，並解除上訴人管理委員之資格（見原證11，原審卷第123至124頁）。
- 10.大台中公司起訴請求被上訴人給付保全服務費71萬9,430元及違約金56萬7,500元，經原審法院110年度訴字第283號判決認定被上訴人應給付大台中公司自109年5月1日起至109年10月31日之保全服務費71萬9,430元，其中5月份費用為15萬1,930元，6至10月份費用各為11萬3,500元，嗣於本院111年度上易字第380號案件以本息共78萬元成立調解（見原審卷第35至43頁）。
- 11.東興公司起訴請求被上訴人給付管理服務費24萬5,186元，經東興公司判決（判決案號原審法院110年度中簡字第556號、110年度簡上字第373號）認定被上訴人應給付東興公司管理服務費24萬5,186元，其中5月份費用為5萬1,204元，6至9月份費用分別為4萬8,696元、4萬8,246元、4萬9,040元、4萬8,000元（見原審卷第35至43頁）。
- 12.被上訴人於109年10月20日發函終止系爭保全及管理契約（見原審卷第124頁）。

(二)、爭點（見本院卷第212頁）：

- 1.上訴人於109年4月17日與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，是否未依照系爭決議，而逾越權限或處理委任事務有過失，致被上訴人受有損害？系爭臨時會議決議，是否有效成立而推翻系爭決議？
- 2.被上訴人依民法第544條、民法第184條第1項後段，擇一得對上訴人請求損害賠償20萬3,134元本息，是否有據？

四、本院之判斷：

(一)上訴人於109年4月17日與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，確未依照系爭決議，而逾越權限，致被上訴人受有損害：

- 1.依系爭簡章第3條第3項規定記載（見不爭執事項1.），可知被上訴人已就保全公司及管理公司設有資格限制，且僅將第2順位廠商列為預備廠商，非可逕認依序遞補進行簽約。系爭簡章既係被上訴人於招標時所定，於被上訴人未決議變更廠商之資格前，簽約廠商仍應受系爭簡章之限制。縱使大台中公司在2月份會議上簡報，因大台中公司及東興公司負責人並不相同（見不爭執事項8.後段），違反廠商之資格限制，被上訴人於109年4月17日與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，仍屬不符系爭簡章規定。
- 2.另依2月份會議之招標結果，分別為帝寶保全（40萬）4票、高鐵保全（37萬）-2票、大台中保全（38萬）-1票（見不爭執事項2.），被上訴人確已同意帝寶公司以每月服務費40萬元得標，附帶決議部分僅係希望能盡可能壓低每月之服務費，縱未議價成功，亦難認有授權上訴人改向高鐵公司、大台中公司、東興公司簽訂保全及物業管理服務契約。
- 3.系爭臨時會議決議，並未有效成立而推翻系爭決議：
按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。上訴人抗辯其嗣後召開系爭臨時會議，決議「再發函通

知帝寶公司是否同意減價，如仍未獲同意，則由大台中公司、東興公司共同承接熊貓天下社區之保全事務」，已推翻系爭決議云云（見本院卷第239至241頁）。經查：

- (1)上訴人自承系爭臨時會議出席之管理委員為上訴人、杜天雄、王敏慧、廖寶治、李予姿5人（見不爭執事項7.），惟依被上訴人規約第5條規定記載：「……委員產生方式：A1、A2、B1、B2、C1、C2、C3棟、套房、內外店面各自提名參選推舉1名委員，共9名組織管理委員會……」（見不爭執事項3.），可知被上訴人係由9名管理委員組成。
- (2)遍查被上訴人規約（見原審卷第159至165頁），並未規定管理委員出缺時，應如何處理，亦未設有候補委員，參照前揭規定，應由熊貓天下社區之區權人會議決議另行補選，始得遞補擔任管理委員。
- (3)上訴人抗辯：被上訴人有由候補委員遞補管理委員之習慣，並提出被上訴人108年10月24日臨時會會議紀錄為證（見原審卷第141頁）。然上開會議紀錄記載：「決議：經25屆會議委員投票，4票同意維持7名委員名額不遞補」等語（見不爭執事項4.），難認被上訴人有遞補管理委員之習慣。又被上訴人規約亦未規定管理委員出缺時應由候補委員依序遞補。且被上訴人社區108年9月7日區分所有權人會議亦未選出候補委員（見不爭執事項4.）。是上訴人主張伊於109年3月30日召開臨時會，決議辦理委員遞補，由廖寶治、李予姿遞補管理委員云云（見不爭執事項5.），應屬無據。故廖寶治及李予姿均無從遞補為被上訴人之管理委員。
- (4)廖寶治、李予姿2人，並未依區權人會議決議遞補為管理委員，故無從遞補為被上訴人之管理委員。是系爭臨時會扣除廖寶治、李予姿2人後，僅有上訴人、杜天雄、王敏慧3名管理委員出席（見不爭執事項7.），未逾被上訴人規約所定9名管理委員之半數，故系爭臨時會決議「再發函通知帝寶公司是否同意減價，如仍未獲同意，則由大台中公司、東興公司共同承接熊貓天下社區之保全事務」不成立，並未能有效推翻系爭決議。

- 4.依系爭簡章及系爭決議，僅第二順位之高鐵公司為預備廠商，大台中公司非預備廠商（見原審卷第20頁、第23頁）。然上訴人卻於109年4月17日代表被上訴人與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，確有未遵照系爭決議之情形。上訴人身為主任委員固有代表被上訴人之權，惟系爭決議及系爭簡章既對上訴人簽約對象及資格設有限制，係對上訴人處理權限及代理權之限制。則上訴人未依系爭決議及系爭簡章之規定，與不符被上訴人所定資格之大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，處理委任事務逾越權限，其縱未受報酬，處理委任事務，怠於注意系爭決議及系爭簡章規定，仍有欠缺與處理自己事務為同一之注意之具體輕過失。
- 5.又劉麗玲代表被上訴人與帝寶公司新簽訂駐衛保全契約及管理維護契約，期間自109年4月30日24時起至110年4月30日24時止，有契約書附卷可參（見原審法院110年度簡上字第373號卷【下稱簡上卷】第127至146頁）。而劉麗玲之主任委員身分於109年5月30日業經系爭區權會確認，系爭區權會決議終止大台中公司及東興公司之系爭保全及管理契約（見不爭執事項9.），有系爭區權會109年5月30日會議記錄、臺中市西屯區公所109年4月21日委員會報備函附卷可查（見原審卷第123頁、簡上卷第125至126頁），足認熊貓天下社區之系爭區權會決議承認劉麗玲與帝寶公司所簽訂之契約，自109年5月1日後繼續由帝寶公司承攬保全及物業管理。故上訴人109年4月17日逾越權限之簽約行為，致熊貓天下社區於000年0月間同時有帝寶公司之契約與系爭保全及管理契約關係。則同一社區毋須兩家保全公司、兩家管理維護公司服務，且系爭區權會決議解除上訴人管理委員身分及終止系爭保全及管理契約關係，顯然就熊貓天下社區而言，上訴人依系爭保全及管理契約應給付之服務費，係額外不必要之費用，自屬被上訴人因上訴人逾越權限之簽約行為所生之損害。
- 6.基上，上訴人於109年4月17日與大台中公司及東興公司簽訂系爭保全及管理契約，確未依照系爭決議，而逾越權限，致

被上訴人受有損害。

(二)被上訴人依民法第544條規定，對上訴人請求損害賠償20萬3,134元本息，應屬有據：

1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。

2.經查：

(1)大台中公司起訴經判決認定被上訴人應給付大台中公司109年5月份費用為15萬1,930元；東興公司起訴經判決認定被上訴人應給付東興公司109年5月份費用為5萬1,204元（見不爭執事項10.11.），足見上訴人逾越權限簽訂系爭保全及管理契約，致上訴人於000年0月間在支付帝寶公司之保全及管理服務費外，額外還需支付大台中公司與東興公保全及管理服務費合計20萬3,134元（計算式：15萬1,930元+5萬1,204元=20萬3,134元），此部分之損害係上訴人越權行為所致，自應由上訴人負責。

(2)上訴人雖稱被上訴人可於109年4月29日向大台中公司請求解除或終止保全服務契約，卻捨此不為，與有過失云云（見本院卷第245頁），然查：

①被上訴人社區於108年9月7日區分所有權人大會修改住戶規約第5條，將委員人數從11名調整為9名，並選出楊惠如、陳家明、王敏慧、池美如、杜天雄、洪鈺玲、劉麗玲、江鈺程、王仁宏等9人擔任管理委員，有該次區權人會議紀錄可佐（見原審卷第209頁），嗣於108年10月24日管委會開會時，由王敏慧、池美如、杜天雄、洪鈺玲、劉麗玲、江鈺程、王仁宏7人出席，於討論第一案：楊惠如（原經推選為主委）辭職後，是否需要遞補其他委員時，經4票同意「維持7名委員，不遞補為9人」，第二案職務推舉案，則推舉王仁宏擔任主委、杜天雄、劉麗玲、洪鈺玲、江鈺程、池美如、王敏慧分別擔任副主委、監委、財委、機電委員、環保委員、安全委員，有該次管委會職務推舉會議紀錄可佐（見原審卷第107頁）。另陳家明口頭請辭管理委員，有原法院110年度簡上字第373號、110年度訴字第283號判決可佐，足

知楊惠如、陳家明均已辭任管理委員。而被上訴人之管委會由9名管理委員組成，109年3月30日、109年4月9日上訴人召開臨時會期間，除有爭議之遞補委員廖寶治、李予姿外，被上訴人之管理委員計有王仁宏、杜天雄、劉麗玲、洪鈺伶、江鈺程、池美如、王敏慧等7人之情，為兩造所不爭執（見本院卷第232頁），堪認被上訴人僅餘7名管理委員，且主任委員原為楊惠如，嗣因其辭職，而由上訴人於108年10月24日經管理委員推選為主任委員。是上訴人自108年10月24日起即為上訴人之主任委員，楊惠如及陳家明則已非上訴人之管理委員。

- ②上訴人雖主張劉麗玲於109年4月8日召開臨時會，已重新推選管理委員之職務，上訴人已非被上訴人之主任委員，並提出該次臨時會會議紀錄為證（見原審卷第121頁），然觀諸該次會議紀錄，實際僅有劉麗玲、洪鈺伶、江鈺程、池美如、陳家明出席，而陳家明已非上訴人之管理委員，業如前述，故該次臨時會僅有4名管理委員出席，未逾上訴人規約所定9名管理委員之半數，難認其決議業已成立。
- ③因此，劉麗玲於109年4月20日代表被上訴人社區以存證信函通知上訴人其已被解除主任委員職務要求移交（見簡上卷第277頁、第588頁），應屬無據。是上訴人於系爭區權會109年5月30日決議解任其管理委員身分前，仍具上訴人主任委員身分。故劉麗玲尚無法於109年4月29日前代表被上訴人向大台中公司及東興公司解除或終止系爭保全及服務契約，而應由時任主任委員之上訴人代表被上訴人於109年4月29日向大台中公司及東興公司解除或終止保全服務契約。故上訴人主張被上訴人於109年4月29日前未向大台中公司請求解除或終止保全服務契約，與有過失云云（見本院卷第245頁），並不可採。
- 3.從而，被上訴人依民法第544條規定，請求上訴人給付20萬3,134元，及自111年9月9日起至清償日止按年息5%計算之利息，應屬有據。本件被上訴人主張之請求權係選擇合併，其上開請求既經准許，即無審酌民法第184條第1項後段請求權之必要。

五、綜上所述，被上訴人依民法第544條規定，請求上訴人給付20萬3,134元，及自111年9月9日（見本院卷第232頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 吳崇道
法官 高士傑

正本係照原本作成。
不得上訴。

書記官 林賢慧

中 華 民 國 113 年 4 月 26 日