臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1167號

原　　告　風雲物業管理顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林依潔

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳君沛律師

　　陳立曄律師

被　　告　林肯大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃思綺

訴訟代理人　李岳洋律師

　　洪維駿律師

　　關治維律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於中華民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告法定代理人原為黃思綺，嗣於本院審理中之民國115年3月31日任期屆滿而解任，有臺北市政府都市發展局114年7月11日北市都建字第1146021949號函足參（本院卷第175頁，參公寓大廈管理條例第29條第4項規定）；其後被告即林肯大廈管理委員會於115年6月4日推選黃思綺為主任委員，變更後之法定代理人黃思綺於115年9月10日提出書狀聲明承受訴訟，有林肯大廈第27屆區分所有權人會議紀錄、管理委員會例會會議紀錄、臺北市建築管理工程處收件收據可憑（本

院卷第455至469頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實童一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時主張本於兩造間契約關係（另如後述）請求被告給付服務費用本息，訴之聲明第一、二項為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）1,000萬元，及自114年9月10日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；㈡被告應給付原告119萬7,000元，及自「起訴狀繕本送達翌日起」，按年息5% 計算之利息。嗣於本院審理中就聲明第一項部分，追加備位依民法第179條、第181條但書規定請求（本院卷第426至428頁、第445頁）；另變更聲明第一項、補正聲明第二項內容，最終聲明如後貳之□㈢所示（本院卷第100、129、379、445頁）。原告所為核各屬減縮應受判決事項之聲明、補充事實及法律上陳述（民事訴訟法第256條規定參照）；另聲明第一項所為追加前後主張之事實，仍以被告受領原告提供之服務，應否依約給付費用或返還所受利益等情為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告為物業管理公司，提供公寓大廈物業管理、駐衛保全及顧問服務。林肯大廈係位於臺北市區精華地段大樓，因屋齡較高且戶數多、住戶混雜，住戶間之紛爭與暴力問題不斷，更有住戶長期竊佔林肯大廈頂樓，而與住戶發生爭執、肢體衝突等事。被告因此乃於112年間由主任委員黃思綺代表委

請原告提供顧問服務，並在社區內有紛爭或有肢體衝突事件時，即時提供維安協助，原告自112年1月14日起進入林肯大廈，兩造並於112年2月23日簽署林肯大廈顧問、服務契約書（下稱系爭顧問契約），約定契約期間自112年2月23日起至114年2月22日止，第5條第1項約定被告應給付原告每年500萬元服務費用（含加值型營業稅），原告則提供安全勤務服務。原告已依約提供二年期間之顧問、維安服務，被告依系爭顧問契約第5條第1項、第2項第2款約定及事實上契約關係，應給付共1,000萬元之服務費用；詎被告全未給付，經原告於114年9月9日發函定期催告被告於文到10日內給付，被告於同日收受送達後，迄未獲置理，應自114年9月20日起負遲延責任，給付法定遲延利息。縱被告內部或規約有限制黃思綺之代理或代表權，依民法第107條規定，亦不得對抗善意之原告，被告依民法第169條後段規定仍應負授權人責任，依約給付費用本息。倘兩造間不成立系爭顧問契約，但原告二年期間均有提供勞務、顧問服務，則被告享有原告提供顧問服務所帶來之社區安全及整體和諧利益，致原告受有成本支出等損害，亦應依民法第179條、第181條但書規定返還所受利益1,000萬元，並給付法定遲延利息。

㈡兩造另於112年3月20日簽署駐衛特勤服務契約（下稱系爭駐衛契約），約定自112年4月1日起至113年3月31日止，由被告每月給付46萬2,000元之服務費用（含加值型營業稅），並由原告提供社區經理及禮賓人員等人員協助林肯大廈社區之管理；兩造迄至113年4月1日止之期間，繼續由原告提供駐衛服務，亦存有事實上契約關係。嗣於系爭駐衛契約屆期後，兩造於114年3月21日合意延長契約期間至林肯大廈完成都市更新之時。然被告自114年8月起拒不給付服務費用，原告自114年8月至10月期間，每月均有提供社區經理及日、夜班之禮賓人員各1位，依系爭駐衛契約第6條及該條備註約定，依序計付每月服務費各8萬元、15萬元、15萬元，計38萬元，加計5% 營業稅後為39萬9,000元；故3個月期間服務

費用含稅共為119萬7,000元。被告迄未依約給付，自應如數清償，並計付法定遲延利息。

㈢為此本於兩造間系爭顧問契約及不當得利之法律關係、系爭駐衛契約之約定，請求被告給付服務費用及法定遲延利息等語。而聲明求為判決：

1.被告應給付原告1,000萬元，及自114年9月20日起至清償日止，按年息5% 計算之利息

2.被告應給付原告119萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息。

3.願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造並未曾簽署系爭顧問契約，該契約書上僅蓋有被告之管理委員會大章，然被告之大章於114年8月28日前，係放置在林肯大廈管理櫃臺，由原告派任之總幹事即訴外人陳嘉蔚保管，該契約書又欠缺代表人即主任委員小章，復未明確係由何人代表或代理簽約，更非被告法定代理人所蓋用；另林肯大廈區分所有權人、管理委員會從未決議與原告簽訂系爭顧問契約；並依公寓大廈管理條例第36條、林肯大廈管理規約第9條第9款規定，被告管理委員會就超過50萬元之額度並無締約權限，故被告主任委員自無權代理被告簽訂系爭顧問契約，對被告不生效力；而原告亦非善意第三人，不成立表見代理或代表，且公寓大廈管理委員會並無表見代理之適用，故兩造間並未存有系爭顧問契約關係；況兩造間簽有附表所示契約，由原告提供駐衛特勤服務，被告自無可能再與原告簽訂系爭顧問契約，不負給付1,000萬元服務費用之義務；而被告係依附表所示契約受領原告提供之服務，與系爭顧問契約無涉，亦不成立不當得利。再者，被告未與原告合意展延系爭駐衛契約期間；且被告於附表所示被證5契約期間屆滿後，自114年8月起即向原告表示拒絕受領原告服務之意，並通知原告撤離林肯大廈，原告於114年8月至10月係強行進駐林肯大廈一樓之管理櫃臺，被告並無受領服務、勞務之意思，不可視為原告係提供系爭駐衛契約約定

之服務，被告亦無給付114年8月至10月服務費用之義務等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告應依兩造間系爭顧問契約及不當得利之法律關係、系爭駐衛契約之約定，給付服務費用及法定遲延利息等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

㈠原告依系爭顧問契約請求被告給付服務費用1,000萬元本息部分：

1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；無權代理人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，得經本人之承認，而對於本人發生效力，此觀民法第103條第1項、第170條第1項規定自明。又代表與代理固不相同，惟逾越代表權限代表本人所為之法律行為，亦得類推適用上開關於無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。另管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區分所有權人會議決議事項，及公寓大廈管理維護工作，此觀諸公寓大廈管理條例第3條第9款規定亦明。次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決議，但規約另有規定者，從其規定，為同條例第29條第2項所明定。是公寓大廈管理委員會之主任，依法固有對外代表管理委員會之權，然其代表權仍應受區分所有權人會議決議及規約之限制，倘其代表管理委員會所為之法律行為，逾越區分所有權人會議決議及規約之授權範圍者，當屬無權代表，應類推適用關於無權代理之規定；該效力未定之法律行為，須經區分所有權人會議承認後，始對區分所有權人發生效力。

2.惟參之民法第103條第1項規定，於代表之情形，主張該法律行為對本人發生效力之人，自應舉證證明第三人有基於本人

之代表人地位，以本人名義與之訂約，始能主張對本人發生效力（最高法院69年度台上字第3098號判決意旨參照）。查：

⑴原告固然迭次主張；系爭顧問契約係由被告112年2月23日當時之主任委員黃思綺，與原告總經理陳峯昀在林肯大廈一樓大廳當面簽署用印後交付原告，黃思綺有對外代表被告之法定權限，卻於簽約時刻意不蓋代表人之小章，且當天簽約時另有駐衛人員即訴外人林緯祥、蘇亦凡在場見證等語（本院卷第116頁、第135至136頁、第321至322頁、第323、394、422頁），並提出系爭顧問契約為證（本院卷第27至33頁）。但觀之該契約書立契約書人處之甲方「林肯大廈管理委員會」，僅蓋有該委員會之印文（即大章），並未據代表被告之主任委員黃思綺簽章，更未記載實際上以被告之名義與原告締約之人究為何人。則原告主張系爭顧問契約係由黃思綺代表被告與之簽訂云云，已難遽信。

⑵再參據證人林緯祥證稱：其自112年4月1日起至114年10月30日期間曾在林肯大廈擔任物業特勤、櫃臺物業工作，在112年農曆過年前後那段時間，印象中是在過年期間，其有看到黃思綺與陳峯昀在林肯大廈沙發區那邊談合約，當時林肯大廈社區物業還不是原告公司接的，物業櫃臺那邊有其他物業公司中菱物業的人員，其沒有看到黃思綺與原告人員在系爭顧問合約上蓋用大小章印文的過程等語（本院卷第382、384頁）。然查，112年農曆春節假期係在112年1月20日起至同年月29日，有112年政府行政機關辦公日曆表可稽（本院卷第441頁），顯見，證人林緯祥並未曾親見兩造有於112年2月23日締結、簽訂系爭顧問契約之過程；至於其所提及陳峯昀、黃思綺討論合約之時間點，亦非原告主張之112年2月23日該日，遑論證人林緯祥對於彼等討論之合約內容亦毫無所悉。另徵之證人蘇亦凡證稱：伊於112年1至3月在林肯大廈支援安全維護工作期間，並未見過系爭顧問契約簽約過程，簽約過程沒有在其面前辦理等語（本院卷第385頁）。則原

告主張陳峯昀與黃思綺簽署系爭顧問契約當天，證人林緯祥、蘇亦凡有在場見聞簽約過程云云，已與事實不符。

⑶又參諸證人洪淑貞即處理林肯大廈都更事務之地政士，到場結證稱：其於112年2月23日中午12時30分許，有與黃思綺、中國建經公司之陳昱如在SOGO敦化館名人坊餐廳見面、吃飯，飯後繼續喝咖啡至下午5時左右離開等語（本院卷第387頁）；及證人陳昱如即中國建築經理股份有限公司專案經理、負責林肯大廈都市更新推動相關作業之承辦人，亦證稱：112年2月23日有與黃思綺、證人洪淑貞相約在敦化SOGO樓上名人坊餐廳見面吃飯，大約在中午12時許，黃思綺有晚一點到，彼三人吃飯、飯後聊天至傍晚才分開等語（本院卷第388頁），並提出其分別與黃思綺、洪淑貞之LINE通訊軟體對話內容為證（本院卷第389頁、第413至419頁）。益證，黃思綺自112年2月23日中午12時許以後至傍晚期間，因外出而未在林肯大廈社區內。而原告迄未能就其總經理陳峯昀究於112年2月23日該日之何時許，與黃思綺見面簽約、用印一事，詳為主張（本院卷第132、247、422頁），則其陳稱：系爭顧問契約上之被告大章印文係由黃思綺蓋用、陳峯昀有與黃思綺當面商談簽署系爭顧問契約之書面一節，實不足採。

⑷原告再主張：黃思綺曾於112年2月間在群組中告知林肯大廈住戶，表示該大廈內紛爭需由原告處理方能應付，顯見其有與原告締約之意思等語（本院卷第117、136頁），固提出LINE通訊軟體對話截圖以證（本院卷第121至125頁）。但遍閱該對話截圖，黃思綺僅稱：「然後林肯的大樓保全物業，我請陳峯昀陳總接，這幾天他會報價過來」、「現在的中菱物業，合約到112/3/16止，樓上的牛鬼蛇神真的不是一般人能應付的，要請陳總這樣有能力的公司才能處理」等語（本院卷第125頁），至多僅能得悉黃思綺有意委請陳峯昀所營之公司提出保全物業報價；至於後續報價、議約、簽約、最終有無達成契約內容之合致等各節，單憑此對話截圖，尚未

能得以證之。

⑸綜上，原告既未能證明系爭顧問契約係由時任被告主任委員之黃思綺，代表被告、以被告之名義與原告締約，則其主張系爭顧問契約對被告發生效力云云，自屬無據。

3.原告另主張：被告於114年4月19日區分所有權人會議中，有確認原告繼續在林肯大廈提供系爭顧問契約之服務等語（本院卷第136至137頁）。惟查：

⑴兩造依序有於112年1月14日、112年2月3日、112年3月20日、113年3月20日簽署「駐衛物業服務契約書」，各該契約期間如附表所示，業據被告提出各該駐衛物業服務契約書足稽（本院卷第179至210頁），且為原告所不爭執（本院卷第246至247頁）。而原告依各該契約須對被告提供之服務內容均為：「□負責標的物門禁管制，人員物品出入之登記。□如有危害安全情事時應採取適當的初步處理，並同時通知有關單位支援處理。□標的物臨時委託物件代管之配合事項。□不當侵入破壞行為、防火、防盜、防災等意外事件之應變處理建議。□其他甲方（即被告）書面交辦之安全勤務事項（以不影響前述服務內容之執行正常勤務為前提）的配合執行。」（本院卷第180、188、196、204頁）。

⑵至於系爭顧問契約第二條所載服務內容亦為：「□如有危害安全情事時，應採取適當的初步處理，並同時通知有關單位支援處理。□不當侵入破壞行為、防火、防盜、防災等意外事件之應變處理建議。□除上述內容外，乙方（即原告）顧問人員並應遵守各項規定及其他甲方（即被告）書面交辦之安全勤務事項（以不影響前述服務內容之執行正常勤務為前提）的配合執行。」（本院卷第29頁），與附表所示各該契約約定原告應提供之服務勞務事項，大致相同。

⑶雖114年4月19日林肯大廈區分所有權人會議中之主席即時任被告副主任委員之黃思綺就住戶表示保全費用偏高一事，回覆稱：「111年聘請中菱物業公司為大廈服務，侵占頂樓平台無產權違建戶引入大樓內出入份子複雜，當時有更生人侵

占頂樓屋凸一層及兵道協會使用屋凸三層。中菱物業工作同仁也履履遭受這些份子恐嚇威脅，因工作同仁自身安全問題，以致中菱物業不得不與本大廈屆期終止服務契約。」「管委會為維護住戶居家安寧與大樓安全問題，方與風雲物業簽訂安全維護契約。價格雖然較之前確實調升很多，但在特殊狀況發生時（如更生人、兵道協會、走路工聚眾騷擾事件，散發抹黑傳單等等…）」「風雲物業也確實發揮他們的專業，協助管委會一次次度過這些突發事件維護大樓安全。」等詞，有林肯大廈第26屆區分所有權人會議紀錄可稽（本院卷第143至148頁，見其中第146至147頁），然其所指被告與風雲物業簽訂之安全維護契約具體約定權利義務為何，是否即為與系爭顧問契約、抑或系爭駐衛契約，均有未明之處。

⑷準此，原告上開所為之主張，亦不足採。

4.原告復主張：其自112年1月14日起陸續依系爭顧問契約提供維安服務，包括居中協商處理林肯大廈內兵道協會、更生人協會等人員出入問題，將該等人員移至他處；另在被告與住戶即訴外人王惠群衝突時協助排除狀況；被告主任委員黃思綺更自112年1月起每日藉由電話、通訊軟體與原告通話聯繫社區狀況；又被告與住戶在112年至114年間因有法律訴訟案件而產生言語、肢體衝突，亦藉由原告之專業顧問服務協助排除；原告迄至114年2月22日契約期滿後始停止顧問服務等語（本院卷第9、136、246頁），並提出新聞報導、爭議事件照片、通話紀錄及通訊軟體截圖、律師費支出明細及民事判決書等以佐（本院卷第21至26頁、第41至67頁）。然：

⑴被告就此抗辯：被告自112年1月14日起以附表所示之契約委任原告執行管理維護事務，原告所提供之服務係來自此等物業服務契約關係，而非系爭顧問契約等語（本院卷第169至172頁、第246頁）。

⑵併參據證人林緯祥證述：其於112年1月至112年3月在林肯大廈負責物業特勤工作期間，係依原告總經理陳峯昀交代不要

讓黃思綺之人身安全在公共區域受到威脅，當時20樓有更生人協會，若看到更生人要進入林肯大廈或使用電梯，就會將該等人驅離；至於112年4月開始擔任櫃臺物業工作期間，則負責收發包裹、人員控管，依黃思綺之指令，不能讓更生人協會人員使用電梯、進入社區其他樓層等語（本院卷第383頁）；及證人蘇亦凡證述：其在林肯大廈負責安全維護、維安工作期間，有處理過區分所有權人會議維安，及擔任黃思綺個人隨扈；另有處理吵鬧、暴力事件等語（本院卷第385、386頁）。

⑶又證人王惠群結證稱：112年期間有一位自稱為風雲保全總經理「陳夆昀」之人拜訪伊，告知其受託擔任保全，如果王惠群與黃思綺有起衝突，其會對抗王惠群；伊於112、113年間跟黃思綺發生口角、肢體上衝突至少3、40次，原告公司的人不讓伊坐電梯、也有推過伊，但沒有打伊；發生糾紛時，除原告物業管理人員以外，每天至少都會有一、二位保鏢在黃思綺旁邊，坐在林肯大廈會客區沙發；只要伊與黃思綺起衝突、吵架，旁邊的保鏢會在旁邊用身體頂伊、推伊等語（本院卷第389頁、第390至391頁）。

⑷綜酌上開原告所提照片、截圖及證人所證述之內容，原告提供之此等服務內容，與附表所示各該契約之處理危害安全情事、不當侵入破壞行為之應變處理、其他被告交辦之安全勤務事項等，有何相異之處，並未據原告進一步主張並舉證（本院卷第246頁）。則原告主張其有履行系爭顧問契約約定之義務、提供服務，兩造間就此有事實上契約關係等情（本院卷第226頁），自非可採。

5.又按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條固有明文。本條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從

成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任者而言。如於法律行為成立後，知其情事而未為反對之表示，對業已成立之法律行為已不生影響，自難令負授權人之責任（最高法院100年度台上字第596號判決意旨參照），且主張本人知他人表示為其代理人而不為反對之表示事實者，應負舉證之責。代表依首開說明，固得類推適用代理之規定。查：

⑴林肯大廈管理規約第9條「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限」第9款規定：「各層級使用額度之權限：…㈡管理委員會：新台幣50萬元以下（含）」（本院卷第298頁）。併證人王佩琪即在112年至114年8月期間擔任被告監察委員（見林肯大廈管理規約第5條第1項第3款規定，本院卷第296頁）之人證稱：伊擔任管理委員期間，從來沒有聽說過被告管理委員會二年要給原告1,000萬元一事，在管理委員會、區分所有權人大會都沒有討論過這件事情（本院卷第392至393頁）。足悉，被告並未曾事前或事後將系爭顧問契約之簽訂一事送交林肯大廈區分所有權人會議或被告管理委員會會議決議通過或討論。

⑵原告就此雖主張：原告依黃思綺代表被告所簽訂之系爭顧問契約派駐人員提供長達二年之顧問服務，被告全體委員及社區住戶均知悉此事，卻從未為任何反對之表示，原告善意信賴之，被告自應就其法定代理人黃思綺用印簽訂系爭顧問契約之行為，依民法第169條後段規定負授權人責任等語（本院卷第453、445頁）。

⑶然代表類推適用表見代理成立之前提，須該代表人即黃思綺有以被告名義與原告成立系爭顧問契約，始足當之。而如前所述，原告實未能證明與黃思綺有以被告名義、代表被告，與其就系爭顧問契約成立合意之事實，則被告亦無由類推適用民法第169條後段規定負系爭顧問契約授權人責任可言。原告此部分所為主張，洵屬無據。

6.綜上各節，原告主張兩造間存有系爭顧問契約關係，被告依系爭顧問契約第5條第1項、第2項第2款約定及事實上契約關係，應給付共1,000萬元之服務費用本息，即無理由。

㈡原告另主張本於不當得利之法律關係，依民法第179條、第181條但書規定請求被告給付1,000萬元本息部分：

1.依民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」又按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」，既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人。是該主張不當得利返還請求權人，應就不當得利之成立要件負舉證責任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，及他方因其給付而受利益致其受損害，並就他方之受益為無法律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴之判決。又關於不當得利之「無法律上原因」為消極事實，本質上難以直接證明，僅能以間接方法證明之。因此，倘主張權利者對於他方受利益，致其受有損害之事實已為證明，他造就其所抗辯之原因事實，除有正當事由（如陳述將使其受到犯罪之追訴等），固應為真實完全及具體之陳述，使主張權利者得據以反駁，以平衡其證據負擔，並俾法院憑以判斷他造受利益是否為無法律上原因，惟並非因此即生舉證責任倒置或舉證責任轉換效果（最高法院102年度台上字第420號、103年度台上字第2198號及104年度台上字第1832號判決參照）。

2.原告主張其於二年期間均有提供勞務、顧問服務，則被告享有原告提供顧問服務所帶來之社區安全及整體和諧利益，致原告受有成本支出等損害，亦應依民法第179條、第181條但

書規定返還所受利益1,000萬元，並給付法定遲延利息等語（本院卷第426至428頁、第445頁）。然如前開㈠之3.、4.所為之認定，原告提供各該服務、勞務，既係基於附表所示各契約關係而為給付，被告受領各該服務，自有法律上原因，不成立不當得利。是以，原告依上開規定請求被告給付1,000萬元本息，亦無理由。

㈢原告本於系爭駐衛契約第6條及該條備註約定，請求被告給付114年8月至10月之服務費共119萬7,000元本息部分：

1.查被告對於有與原告簽訂系爭駐衛契約及附表所示被證5契約，並給付服務費用至114年7月之事實，並未予爭執（本院卷第169頁、第130至131頁、第271頁）。又原告係於114年10月30日退出、撤離林肯大廈社區，此情亦為兩造所不爭執（本院卷第137至138頁、第246頁、第131頁）。

2.原告就此主張：兩造於112年4月1日至113年3月31日成立系爭駐衛契約，此係由原告總經理陳峯昀於112年3月底達成合意、4月初簽署書面契約；嗣兩造再於113年4月1日至114年3月31日，由原告總經理陳峯昀至被告時任主任委員高明志之辦公室，於被告之總幹事即訴外人周文貴在場時簽署；再於114年4月1日後，經陳峯昀告知被告主任委員黃思綺應給付駐衛契約服務費用，方會重新簽署駐衛契約，黃思綺當時告知原告縱未簽署駐衛契約亦得保持契約關係，而高明志亦表示欲請原告繼續提供服務，並同意給付服務費用，嗣經114年4月19日林肯大廈區分所有權人會議確認原告繼續在林肯大廈提供系爭駐衛契約之服務等語（本院卷第133至134頁、第137頁、第245至246頁、第250至251頁、第323至324頁）。然如前述，林肯大廈114年4月19日區分所有權人會議並未指明確切之契約及其內容，實難據為有利於原告之認定。

3.又原告主張原告之總經理、被告時任主任委員高明志曾於114年3月21日合意將系爭駐衛契約期間展延至林肯大廈都市更新之時，經被告之時任主任委員高明志轉知現任主任委員

黃思綺等語（本院卷第10、130頁、第245至246頁），固提出LINE通訊軟體對話截圖為佐（本院卷第77、123頁、第121至125頁）。然被告就此抗辯：林肯大廈之區分所有權人會議、管理委員會會議均無就延長系爭駐衛契約一事作成決議之紀錄，則高明志在未經授權之情形下與原告合意展延系爭駐衛契約期間，對被告不生效力；況該對話僅係高明志在卸任主任委員之前，向即將接任之高思綺表達期盼能延續其理念，非代表被告向原告為展延契約期間之意思表示等語（本院卷第108頁）。且細閱上開高明志與黃思綺之對話內容僅載：「思琦：以上管委會會議記綠請你修改。我已經和風雲談好，一起努力到都更，請他們資料先給我再轉給你，你改好我再轉紿阿貴，以免雙方尷尬。因為留風雲全組，不好指定留誰，但阿貴應該留得住，小詹可能不會留」，該截圖上方固有「2025.03.21　13：25」之時間（本院卷第77頁），惟此應係截圖之日期，非實際上高明志與黃思綺對話之時點；且事涉高明志轉發管理委員會會議紀錄予黃思綺，與兩造間契約難謂有關；至於高明志所述「與風雲談好，一起努力到都更」之事項為何，亦有未明，遑論原告並未提出高明志在該對話中提及須由原告提出之「資料」文書。則原告上開所述，自不足採。

4.而原告已自陳其就兩造有合意展延系爭駐衛契約期間一事，無任何相關證據、無法舉證（本院卷第246、251頁），堪認兩造間系爭駐衛契約期間於114年3月31日期滿後，並未有合意展延契約期間之情事，更無原告所稱有將契約期間展延至林肯大廈都市更新完成時之合意存在。

5.參之被告曾於114年7月17日委請律師發函向原告表示：「雙方簽立之駐衛特勤服務契約（按：即系爭駐衛契約），期間為113年4月1日至114年3月31日止，迄今未收受貴司（即原告）將駐衛特勤服務契約新契約，爰請於114年7月21日前，送請本管理委員會辦理」等語（本院卷第211頁）；再於114年8月26日委請律師發函通知原告略以：「林肯大廈管理委

員會已於民國（下同）114年8月25日第四次管理委員會決議委託中菱保全股份有限公司（下稱中菱公司）為提供駐衛保全服務，爰請貴公司（即原告）於114年8月27日上午9時向中菱公司交付財務報表等相關帳務資料，並於114年9月1日上午7時配合中菱公司進駐，撤除所有服務人員」等詞（本院卷第217至218頁），益證，兩造在附表所示被證5之駐衛契約於114年3月31日期滿後，並未再有締結新契約、合意展延契約期間之事實；併被告已屢次發函通知原告撤離林肯大廈社區、辦理交接。

6.原告再主張：原告與黃思綺於114年7月18日就系爭駐衛契約產生爭執，黃思綺有將系爭駐衛契約傳送至被告管理委員會LINE群組中，以契約主體之地位表示原告違反合約精神、請求原告改正未符合契約內容之服務之舉，足見黃思綺明知兩造間有簽署系爭駐衛契約等語（本院卷第135頁），且提出LINE通訊軟體對話截圖以佐（本院卷第141至142頁）。然細閱該對話截圖，並無對話日期；而黃思綺雖有將系爭駐衛契約書面傳送至群組中，但亦將該契約首頁「立合約書人」、「委託（契約記載為『托』）人」處圈畫出來，而對同在群組中之成員即原告質疑「請你把對象弄清楚再來說，有無違反合約精神」等語（本院卷第141頁），足證，黃思綺對於原告是否為系爭駐衛契約之當事人一節，顯有質疑；非如原告所稱黃思綺於此時仍明知兩造有簽署系爭駐衛契約之情事。

7.綜此，兩造間至遲自114年8月1日起並無系爭駐衛契約關係存在（本院卷第171頁），則原告當無由再本於系爭駐衛契約第6條及該條備註之約定，請求被告給付114年8月至10月之服務費用共119萬7,000元本息。

四、從而，原告㈠依系爭顧問契約第5條第1項、第2項第2款約定及民法第179條、第181條但書規定，請求被告給付1,000萬元，及自114年9月20日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；及㈡本於系爭駐衛契約第6條及該條備註之約定，請求

被告給付119萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　賴錦華

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。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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　周筱祺

附表

契約名稱	期間	頁數	證物名稱
駐衛物業服務契約書	自112年1月14日起至112年2月13日止	第179至186頁	被證2
駐衛物業服務契約書	112年2月3日起至112年3月2日止	第187至194頁	被證3
駐衛物業服務契約書（即系爭駐衛契約）	112年4月1日起至113年3月31日止	第195至202頁	被證4
駐衛物業服務契約書	自113年4月1日起至114年3月31日止	第203至210頁	被證5