臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第4560號

原　　告　亞太國際公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　郭文顯

　　亞太國際保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭文顯

共　　同

訴訟代理人　賴建忠

被　　告　裕民大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　社團法人台北律師公會

000000000000000000

法人代表人　羅娟娟

訴訟代理人　岳珍律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年10月1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、本件原告起訴時，被告法定代理人為社團法人世界自由民主聯盟中華民國總會（下稱世盟），嗣於訴訟繫屬中變更為社團法人台北律師公會，並具狀聲明承受訴訟（見本院卷第91頁），核與民事訴訟法第175條、第176條規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊依裕民大廈保全服務及行政管理服務公開招標須知（下稱被告招標須知），參與裕民大廈115年2月1日至117年1月31日之駐點保全服務及行政管理服務招標（下稱系

爭招標案），並於115年1月16日14時30分至現場參與開標作業，結果以每月新臺幣（下同）255,000元（含稅）得標，便積極招募人才及進哨前置作業，擬定裕民大廈管理委員會物業管理維護契約（草約，下稱物管契約）及駐衛保全委任契約書（草約，下稱保全契約，與物管契約合稱系爭契約）傳予被告（聯絡人家誼），惟被告以新舊管委會尚未完成交接手續為由，表示新管委會上任時間為114年2月15日為伊之進哨起始日；嗣家誼於115年1月27日告知簽約時間須待臨時區分所有權會議決議再確認，復於同年月30日下午2時3分電知，被告宣布系爭公開招標無效，並經臨時區分所有權人會議表決通過以原合約價252,500元，續讓訴外人大中華物業承攬裕民大廈物業及保全委託服務案。伊乃於同年2月6日委請律師發函請被告於函達翌日起3日內，依系爭招標須知第9條及前揭開標結果與伊簽訂書面契約，被告則於同年2月23日函覆系爭招標案未經主任委員簽章，115年1月30日召開115年度臨時區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）已決議不予追認系爭招標案。然系爭招標案經現任主委（前任財委）全程監督開標作業，由其助理家誼負責主持、曾志吉總幹事負責整理開啟各家文件、標單，並有參標廠商與同業代表在場，被告所為，使系爭招標案形同虛設，致伊受有損害，依系爭契約第17條約定，本契約審閱期間至少七日，甲方（即被告）攜回無提出異議時，於上述期間內自乙方（即原告）進駐日起，則本約自動生效；又依系爭契約第10條契約終止規定第1款委託期間非經雙方同意，任何一方不得無故終止本約，否則應賠償他方一個月服務費用，為此依系爭契約第10條之法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告255,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：系爭招標案係由前屆管委會財務委員世盟之職員家誼擅作主張所為，並無被告或主委之簽章，顯係無權代理行為，況系爭區權人會議紀錄並記載系爭招標案，管委會內

附意見分歧、未經管委會三人合議決議，僅由財委與總幹事執行，程序有瑕疵，且招標公告未經主委簽章，實屬無效之公開招標，又開標地點不在裕民大廈一樓管委會辦公室，而係在前屆管委會財委世盟私人會議室內，該招標、得標行為，均係無權代理之無效法律行為，前屆管委會主委自始至終未參與或出席招標、開標之流程，系爭招標案已經系爭臨時區權人會議依法決議不予追認。系爭招標案事前未經被告同意或授權，事後未經區權人會議決議及被告追認，依照裕民大廈管理委員會規約及公寓大廈管理條例規定，兩造間並未成立契約，原告無權請求給付等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。次按，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。代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。民法第103條第1項、第106條本文、第170條第1項亦有明定。又依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係指為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，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，並依同條例第36條規定、規約約定及區分所有權人會議（下稱區權人會議）決議執行職務。是管理委員會僅係執行機關，如未經規約授權，亦未經區權人會議同意，擅自與廠商簽約或為其他法律行為即屬無權代理（其法律效果依民法第170條規定定之）。

㈡本件原告主張依保全契約第17條其他約定事項約定「本契約審閱期間至少七日，甲方攜回無提出異議時，於上述期間內自乙方進駐起則本約自動生效」，並依系爭契約第10條約定，請求被告賠償一個月服務費255,000元及其法定遲延利息，惟為被告否認，並以前詞置辯。經查，原告主張之前開條款約定，需自乙方即原告進駐起，方有系爭契約是否得依該條款直接生效之問題，然原告並未進駐社區，此為兩造所不爭，是原告主張系系爭契約依該條款約定已直接生效云云，容有所誤。遑論，原告主張其依系爭招標須知參與系爭投標案，並以最低價格得標等情，固據提出裕民大廈管理委員會開標紀錄與金額、上哨同意書、通訊軟體對話截圖、裕民大廈管理委員會裕管字第1150022502號函、裕民大廈保全服務及行政管理服務公開招標須知、115年信宇穎律字第00000000號律師函、公寓大廈、駐衛保全草約（投標應備文件）、開標現場平面圖、其他同業投標文件等件（見本院卷第17至55頁）為證，惟觀諸系爭招標須知暨前開書證內容，並無被告之簽章，且投開標亦非在被告一樓辦公室進行，而係由前屆管委會財務委員世盟之職員家誼所為，前屆管委會主委自始至終未參與或出席招標、開標之流程等情，為兩造所不爭執，佐以系爭招標案並非規約授權被告辦理事務範圍，此觀被告規約內容（見本院卷第109至120頁）至明，復事前未經區權人會議同意或授權，事後亦未經區權人會議決議同意或追認，亦有被告提出之區權人會議紀錄（見本院卷第121至122頁）可考，揆諸前開公寓大廈管理條例規定及裕民大廈管理委員會規約約定，是被告抗辯系爭招標案並非由被告所為，且係無權代理之無效法律行為，兩造間並未成立系爭契約等語，信屬有據，應為可取。

㈢承前所述，兩造間既未簽立系爭契約，則原告主張被告應依系爭契約第10條約定賠償一個月服務費用之本息，即屬無據，礙難憑取。至原告聲請訊問證人戴巧珍，無非欲藉以證明其參與系爭投標事宜，然查，本件原告請求權基礎係系爭

契約第10條約定（見本院卷第133頁），而系爭契約因未經區權人會議、或規約合法授權、同意或追認其效力，而確未合法成立，復已詳如前述，是本件即無傳訊證人戴巧珍之必要，併此敘明。

五、綜上，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付255,000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，為無理由，應予駁回；則其假執行之聲請，亦因原告之訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　23　　日

臺北簡易庭　法　官　林振芳

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。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　　10　　月　　27　　日

書記官　蔡凱如