

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第1535號

原告 順安公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 范揚淇

被告 豐達謙邑社區管理委員會

法定代理人 吳重緯

訴訟代理人 段思妤律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年4月14日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟伍佰零肆元，及自民國一〇八年七月十一日起至清償日止，按週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五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國108年4月28日參加被告社區物業管理業務之招標案，經被告社區權責委員及總幹事與原告確認合約細節無誤後，即通知原告得標，原告遂於108年4月30日派駐總幹事及清潔人員於社區開始服務，並將兩造將簽立之物業管理維護業務契約送請被告社區用印，是兩造間之管理維護業務契約業因意思表示合致而成立（下稱系爭契約），嗣被告社區主任委員竟片面以原告並未留任社區現有之全體工作人員為由，寄發存證信函表明自108年5月8日起終止系爭契約，惟被告社區未給付108年4月30日至108年5月7日之服務費新臺幣（下同）2萬7,504元，且被告社區無正當理由、且未於1個月前以書面通知即終止契約，依系爭契約第13條第2項之約定，應賠償原告相當於1個月服務費數額之違約金11萬6,000元。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告14萬3,504元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：被告社區已於招標須知上載明，得標公司需將被
02 告社區現職總幹事、日夜保全及清潔人員全數留職，被告社
03 區始願意簽立物業管理維護業務契約，然被告社區原任職之
04 保全人員王養裕，因原告給予之薪資、工時等勞動條件不佳
05 ，故未與原告成立勞動契約，另一保全人員李沛儀雖曾與原
06 告簽立勞動契約，然已於108年5月8日辭職，是原告既未
07 依約留任全數工作人員，則被告社區嗣未與原告簽立系爭契
08 約，應屬有理，而原告所請求之服務費用部分，被告社區同
09 意給付，然兩造間既未成立系爭契約，則被告社區自無須給
10 付原告另請求之違約金賠償等語資為抗辯。並聲明：原告之
11 訴駁回。

12 三、原告於108年4月28日參加被告社區物業管理業務之招標，
13 原告已於108年4月30日派駐總幹事及清潔人員至被告社區
14 服務，兩造尚未實際簽立系爭契約書面文件等情，為兩造所
15 不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

16 (一)兩造間有無成立系爭契約？

17 1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
18 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
19 內容請求履行（最高法院61年度台上字第964號判決意旨參
20 照）。

21 2.經查，觀諸被告社區所公告之保全暨物業管理清潔服務招標
22 須知（下稱系爭招標須知），第3條係規定招標公司之資格
23 及投標時所應檢附之資料，第5條第6、7款則分別載明：
24 「現職之總幹事、日夜保全正職人員及清潔人員必須留任」
25 、「保全、管理維護及清潔合約內容、回饋事項等需請比照
26 現有合約」等語（見本院卷第51頁正反面），可見投標廠商
27 之投標資格需符合招標須知第3條之約定外，於得標後尚須
28 經兩造於議約程序中確認被告社區現職人員是否已全數留任
29 、實際合約內容為何等事宜，是本件招標案係將決標程序與
30 簽約程序分其階段處理，得標廠商於決標後、簽約前，僅擁
31 有得標資格或得標權利，至兩造間之契約內容則須待簽約手

續踐行後始行成立，此觀諸被告社區於108年4月29日管委會開會時決議：「1.議約以現有合約條款內容為範本。2.因各家薪資水平與福利制度不同，擇定兩間公司優先議約…4.雙方草約先行審查，待留任人員勞務契約完備後再正式簽約。」等語（見本院卷第50頁會議紀錄），及原告於108年4月29日得標後，曾於108年4月30日將系爭契約檔案寄送予被告社區權責委員審閱、兩造於108年5月1日仍有就工作罰則、服務費撥款日、滿意度調查、原告回饋事項等內容加以協調（見本院卷第80-82頁對話紀錄，下稱系爭對話紀錄）等情形自明。是本件原告得標後，兩造間僅成立預約關係，尚須與被告社區另行簽訂書面合約，契約始得謂為成立，要難以原告得標即謂兩造業已成立系爭契約，首堪認定。

3.次查，兩造對於被告社區尚未實際簽立系爭契約書面文件、被告社區原任職保全人員王養裕嗣未與原告成立勞動契約、及保全人員李沛儀與原告簽約後已另行辭職等情，均未有爭執（見上述不爭執事項及本院卷第69頁反面），而參以王養裕於兩造間另案訴訟即本院108年度桃簡字第1534號事件審理時曾到庭證稱：我在105年間經華強保全公司聘任，於被告社區擔任保全人員，於108年5月1日被告社區要換保全公司時，有問我是否願意受僱於原告公司，我看了合約內容發現是月休6日，我顧及身體因素所以沒有跟原告公司簽約等語（見本院卷第61-62頁），亦可見王養裕未能受僱於原告，應係其自身因素考量之結果，而系爭招標須知既將保全及物業管理清潔服務兩契約項目共同招標，並約定兩造間就保全及物業管理契約簽約之前提條件為原告需留任被告社區原任職之全體工作人員（含總幹事、保全及清潔人員），則被告社區嗣以原告未能依約留任王養裕、李沛儀為由而拒絕簽立系爭契約，應無不合之處。至原告於本院審理時雖一再主張兩造間已口頭就系爭契約之成立意思表示合致云云，僅提出系爭對話紀錄為證，惟該紀錄至多僅能說明兩造間曾對工作罰則、服務費撥款日、滿意度調查、原告回饋事項等契

約內容曾加以討論之舉，實難得知兩造有合意成立系爭契約之情，而原告就此並未能提出其他證據以實其說，則其此部分所述，實乏所據。從而，兩造間尚未成立系爭契約，應可認定。

(二)原告請求被告社區給付服務費、違約金有無理由？

1.關於服務費2萬7,504元部分：

原告請求被告社區給付108年4月30日至108年5月7日派駐人員之服務費共計2萬7,504元一節，業據其提出支出證明單為證（見本院卷第12頁），且為被告社區所不爭執，則原告此部分請求，應得准許。

2.關於違約金11萬6,000元部分：

按預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害及所失利益。其依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益，依民法第216條第2項規定，視為所失利益；惟當事人於本約訂立前，原不得逕依預定之本約內容請求履行，他方就此既尚不負給付義務，其預為給付之準備，縱有損失，亦不能認係因預約不履行所受之損害（最高法院103年度台上字第1981號裁判意旨參照）。經查，兩造間既尚未成立系爭契約，已如上述，則原告依系爭契約第13條第2項之約定請求被告給付違約金，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告社區給付人員服務費2萬7,504元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月11日（見本院卷第25頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴之部分依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 5 月 8 日

桃園簡易庭 法官 廖子涵

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 109 年 5 月 11 日

書記官 賴家滢