臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第3368號

原　　告　寶城保全股份有限公司
　　寶城公寓大廈管理維護有限公司
共　　同
法定代理人　吳傑駿
共　　同
訴訟代理人　吳建業
被　　告　甜蕃茄社區管理委員會
法定代理人　謝佩宸
訴訟代理人　劉錦隆律師

上列當事人間請求賠償服務費等事件，經本院於民國108年7月18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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查，原告（下分稱寶城保全公司、寶城管理維護公司，並合稱原告）起訴狀聲明第2項請求被告應給付寶城管理維護公司新臺幣（下同）4萬7,831元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第9至11頁）。惟細繹原告起訴狀載意旨，乃係請求被告應給付寶城管理維護公司5萬2,331元（見本院卷第23至25頁），是原告就上開聲明請求之金額變更為5萬2,331元（見本院卷第376頁），核屬更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊等前依被告民國106年6月19日公布「106年社區物業管理暨保全招標須知」參與競標，經被告評選擔任被

告社區之保全與大廈管理維護工作，寶城保全公司、寶城管理維護公司遂於106年7月21日各與被告簽訂駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全契約）、委任管理維護業務契約書（下稱系爭管理契約），約定服務期間為106年8月1日至107年7月31日，被告應按月分別給付寶城保全公司駐衛保全費用21萬4,499元、寶城管理維護公司服務費用4萬7,250元。伊等於106年7月31日至被告社區辦理交接手續準備履約時，遭被告管理委員惡意阻止，致伊等無法履行系爭保全、管理契約，伊等於106年8月3日以存證信函通知被告，請求被告讓伊等依約履行各項約定服務事項，竟遭被告以：伊等未能於開始工作前一週將固定值勤人員名冊送交被告全體委員審查，且經提醒仍未見補正及改進為由，任意終止系爭保全、管理契約。依系爭保全契約第15條第1項約定意旨，被告所為終止契約之意思表示，應於到達寶城保全公司後60日生效，而依系爭管理契約第12條第1項第1款約定，被告應於1個月前，向寶城管理維護公司提前終止契約，惟被告未依上開約定期限終止契約，即應分別給付寶城保全公司、寶城管理維護公司60日駐衛保全費用42萬8,998元、1個月服務費用4萬7,250元。其次，被告無正當理由任意終止系爭保全契約，依該契約第15條第2項約定，應賠償寶城保全公司2個月服務費用42萬8,998元。又被告未讓伊等履行系爭契約約定之服務事項，致寶城保全公司、寶城管理維護公司終止為履行契約所聘之員工，分別受有給付資遣費之損害2萬4,736元、5,081元，且寶城保全公司復受有為履行系爭契約購買配備支出1萬4,469元之損害。伊等於106年10月3日催告被告應於5日內給付上開損害，惟被告仍未置理，爰依系爭保全契約第15條第1、2項、系爭管理契約第12條第1項第1、2款約定，及民法第261、240條規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付寶城保全公司89萬7,201元（即：42萬8,998元＋42萬8,998元＋2萬4,736元＋1萬4,469元＝89萬7,201元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

息。㈡被告應給付寶城管理維護公司5萬2,331元（即：4萬7,250元＋5,081元＝5萬2,331元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依伊106年5月15日公布「106年社區物業管理暨保全招標須知」第7條第1項規定，原告應於106年6月5日下午5時前，將相關文件送達至伊社區管理中心，惟原告於106年7月4日始將投標文件送達予伊，違反上開規定，原告為無效標，不能得標。原告雖列為決選廠商，惟參與決選之廠商扣除原服務廠商（大中美保全公司）後，僅有2家廠商，不符合上開招標須知第8條第1項規定，且106年7月4日決選時，原告未經全體評選委員同意評選為得標廠商，是原告當次決標顯然無效。縱然原告得標，惟原告並未公告及送達契約予全體住戶，且未完成與伊之議約程序，自不得簽訂系爭保全、管理契約，況時任伊主任委員陳宛亭之配偶沈志偉公告之保全、管理契約內容，並未記載金額及日期，縱經住戶提出異議，沈志偉仍未置理，是陳宛亭以伊法定代理人身分與原告簽訂之系爭保全、管理契約係不成立，縱已成立，係通謀虛偽意思表示而簽訂，應為無效，倘非通謀虛偽意思表示，系爭保全、管理契約亦係陳宛亭逾越代理權委任沈志偉與原告簽訂，亦為無效。縱認系爭保全、管理契約有效，惟原告未依上開招標須知第3條第4項、第8條第4項規定，按期造冊提出固定值勤人員人事資料供伊查核，經伊提醒，原告仍未置理，在未查核情況下，原告本不得恣意派遣人員值勤，是伊據此終止系爭保全、管理契約，並非無正當理由終止契約，原告即不得請求公司60日駐衛保全費用42萬8,998元、1個月服務費用4萬7,250元，且原告並未舉證其資遣員工及購買配備，況資遣員工及購買配備並非原告之損害，原告亦不得請求損害賠償。縱本件有系爭保全契約第15條第2項適用，惟該約定乃原告一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，目的在於加重被告責任，顯失公平，依民法第247條之1

規定，該約定應為無效，縱非無效，亦應依民法第252條規定，酌減至原告所受損害之數額。綜上，原告之請求為無理由，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告以前揭情詞，並依系爭保全契約第15條第1、2項、系爭管理契約第12條第1項第1、2款約定，及民法第261、240條規定，訴請被告應分別給付寶城保全公司89萬7,201元本息、寶城管理維護公司5萬2,331元本息。為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：㈠系爭保全、管理契約有無成立？㈡系爭保全、管理契約是否有效？㈢原告請求被告給付上開金額，有無理由？爰析述如下。

四、就系爭保全、管理契約有無成立部分：

㈠按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。

㈡查，沈志偉前以訴外人胡信正等人涉犯妨害名譽乙事，向臺灣新北地方檢察署提起刑事告訴（案列：臺灣新北地方檢察署106年度他字第5625號、107年度偵字第8024號，下合稱系爭偵查案件）乙情，業經本院依職權調取系爭偵查案卷查閱無訛，是此部分事實堪以認定。

㈢次查，被告於106年5月13日召開第20屆管理委員會第1次臨時會議，該次會議結論略謂：因被告社區與「大中美國際保全股份有限公司」及「中英物業管理有限公司」相關合約屆期不再續約，因保全駐衛警服務與管理維護招標乙事涉及社區管理維護及公共基金運用，遂決議於106年6月底召開區分所有權人臨時會議，在臨時會議尚未召開及未獲得多數區分所有權人會議決議之前，個人不得任意辦理有關招標作業，並應依臨時會議決議辦理後續相關事宜，有上開會議紀錄可稽（見系爭偵查他字卷第8至9頁）。嗣被告社區於106年6月4日召開臨時區分所有權人大會，該次會議決議採取重新招標程序，亦有上開會議紀錄為憑（見系爭偵查他字卷第155頁）。又被告於106年6月16日召開第20屆管理委員會第3次會議，決議社區保全公司招標事項，議定開標日期為106年6

月30日下午5時前截標、於社區中庭開標，在106年7月4日進行決議會議，復有上開會議紀錄為證（見系爭偵查他字卷第10至14頁）。綜上，被告社區區分所有權人106年6月4日始開會決議就被告社區物業管理及保全事宜進行重新招標，且被告於106年6月16日會議始決議社區保全公司招標事項，而被告106年6月19日公布之106年社區物業管理暨保全招標須知所載之截標及開標日期，核與被告106年6月16日會議決議意旨相符（見系爭偵查他字卷第15頁正、反面），足見本件原告應依循之招標須知，係被告106年6月19日公布之106年社區物業管理暨保全招標須知（下稱系爭招標須知）。被告辯稱：原告應依循之招標須知，係被告106年5月15日公布之「106年社區物業管理暨保全招標須知」云云（見本院卷第378、37至47頁），核與上開會議決議意旨不符，並不可採。

㈣又查，原告於106年6月30日將投標相關文件（含管理企劃書、資格證明書、報價單）送達予被告，且原告列為於被告社區106年7月4日評選委員會評選總表之廠商之一，有原告提出投標送件證明、蓋有被告印章之評選總表、被告106年7月4日委員簽到登記表、委託書等件為證（見本院卷第31至35頁）。次依蓋有被告印章之公告記載之106年度保全樓管決標過程，106年6月30日截標後開標，將原告列為入選第一階段廠商，且在106年7月4日進行全體出席委員評選後，排序第一順位為原告公司（見系爭偵查他字卷第20頁），佐以時任被告管理委員會之委員胡信正、顏靖琴、劉碧玉、徐美珍、沈安地、王治國、王嘉群，及環保委員胡蕙雅之配偶張忠琰106年7月25日發布之共同聲明（見系爭偵查他字卷第7、3頁、本院卷第33頁），亦載明經評選結果，原告公司排列第一順位，核與前述106年7月4日評選結果相合。依上各節，可知原告已依系爭招標須知所定期限，即在106年6月30日將投標相關文件送達被告，且經被告委員評選結果為第一順位廠商，至為明確。被告辯稱：原告未依限送達投標文件，且

原告未經全體評選委員同意評選為得標廠商，是原告當次決標顯然無效云云，誠屬無理，自不足取。

㈤再查：

1.細繹被告106年5月13日第20屆管理委員會第1次臨時會議、被告社區106年6月4日臨時區分所有權人大會會議決議意旨，渠等均認被告社區保全駐衛警服務與管理維護招標案，涉及各區分所有權人對於公寓大廈管理維護、公共基金之運用，提升居住品質之權利，因此社區保全重新招標或續約，應經區分所有權人大會決議（見系爭偵查他字卷第8至9、152頁），足見被告及其社區全體住戶，對於社區保全及物業管理公司之招標或續約乙事，至為重視。則系爭招標須知第8條第4項載明：為維護全體住戶權益，第一順位廠商，契約內容應公告及送達全體住戶，七日後，始可進行簽約程序等語（見系爭偵查他字卷第16頁），係踐行上開被告管理委員會、被告社區區分所有權人會議決議意旨，顯係保障被告社區住戶權益甚明，足見上開規定係兩造簽訂系爭保全、管理契約前應完成之一定方式，自應認兩造簽訂之系爭保全、管理契約，須待上開約定方式（即原告將系爭保全、管理契約公告及送達全體住戶）完成始行成立（參照最高法院82年度台上字第415號裁判意旨）。原告既參與招標程序，對於系爭招標須知有上開規定，自不能諉為不知。準此，兩造簽訂系爭保全、管理契約前，原告應依系爭招標須知第8條第4項規定，公告及送達其契約予被告社區全體住戶。

2.原告主張：兩造於106年7月10日進行議約程序，當日議約已成立，且沈志偉於106年7月11日公告經過議約及修正之系爭保全、管理契約草約，伊已依系爭招標須知公告及送達契約予被告社區全體住戶云云（見本院卷第425至426頁）。惟沈志偉於系爭偵查案件自陳：兩造於106年7月10日進行議約，被告參與議約的委員有伊（代理主任委員陳宛亭）、副主任委員劉碧玉、財務委員顏靖琴、設備委員楊素香、王嘉群等5人，因委員想將原告提供的草約帶回去再研究一下，所以

當天並沒有議定，中間伊與王嘉群以LINE溝通討論，王嘉群也沒有意見，所以伊在106年7月13日公告簽約的日期及內容，公告後沒有人表示意見，伊才與原告於106年7月21日完成簽約等語（見系爭偵查他字卷第39頁），則原告主張兩造已於106年7月10日完成議約乙節，已有可議。其次，原告主張公告於被告社區者，乃註記「草約」二字之系爭保全、管理契約（見本院卷第426頁、系爭偵查他字卷第43至49頁），惟觀諸上開系爭保全、管理契約草約，僅為駐衛保全服務契約書，並未包括物業管理契約書，且該保全服務契約書內容，並未記載合約時間、每月駐衛保全費用，此亦據沈志偉於系爭偵查案件陳明在卷（見系爭偵查他字卷第39頁），衡以合約時間、每月駐衛保全費用，係保全服務契約之重要之點，倘公告及送達之契約內容並無合約時間、每月駐衛保全費用，難認原告已依系爭招標須知第8條第4項規定意旨，公告及送達契約予社區全體住戶至明。原告主張：雖公告之契約並無合約時間、每月駐衛保全費用，惟依公告契約所附之招標須知、標單內容即可知悉，價位是依照標單確定云云（見本院卷第427頁），然原告既知悉得標廠商當進行議約程序（見本院卷第425頁），則議約後之每月費用，與投標時非必然一致，此觀本件系爭保全、管理契約記載之每月駐衛保全費用21萬4,499元、服務費用4萬7,250元（見本院卷第67、51頁），合計26萬1,749元，與原告投標價26萬1,750元（見系爭偵查他字卷第20頁）相異即明，是原告上開所辯，委無可採。綜上，原告並未公告系爭保全、管理契約，且原告復未舉證已將契約送達被告社區全體住戶，則被告辯稱：原告違反系爭招標須知第8條第4項規定，並未將系爭保全、管理契約公告及送達社區住戶乙節，即為可採。

㈥綜上，依系爭招標須知第8條第4項規定，兩造簽訂之系爭保全、管理契約，須待原告將系爭保全、管理契約公告及送達全體住戶完成始行成立，惟原告並未將系爭保全、管理契約公告及送達社區住戶，縱原告與被告法定代理人陳宛亭於10

6年7月21日簽訂系爭保全、管理契約，仍應依民法第166條規定意旨，推定系爭保全、管理契約不成立。準此，被告辯稱兩造並未成立系爭保全、管理契約（見本院卷第192頁），堪為有理。末兩造並未成立系爭保全、管理契約，則兩造關於系爭保全、管理契約是否有效、原告請求被告給付上開金額有無理由等節所為論述，本院不另審究，併此敘明。

五、從而，兩造並未成立系爭保全、管理契約，則原告依系爭保全契約第15條第1、2項、系爭管理契約第12條第1項第1、2款約定，及民法第261、240條規定，請求被告應給付寶城保全公司89萬7,201元本息、寶城管理維護公司5萬2,331元本息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

民事第五庭　　法　官　陳心婷

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　　108　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　黃炎煌