

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第164號

上訴人 順安公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 范揚淇

被上訴人 豐達謙邑社區管理委員會

法定代理人 吳重緯

訴訟代理人 張世杰

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國109年5月8日本院桃園簡易庭108年度桃簡字第1535號第一審判決提起上訴，本院於民國109年9月25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

一、上訴人主張：伊前於民國108年4月28日參加被上訴人社區物業管理業務之招標案後，經被上訴人社區權責委員及總幹事通知伊得標，伊遂於108年4月30日派駐總幹事及清潔人員至被上訴人社區開始服務，並將物業管理維護業務契約（下稱系爭契約）送請被上訴人用印，是系爭契約業因兩造意思表示合致而成立。詎被上訴人嗣後竟片面以伊並未留任社區現有之全體工作人員為由，以函文向伊表示自108年5月8日起終止系爭契約。而被上訴人未給付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元予伊，且無正當理由又未於1個月前以書面通知即終止系爭契約，依系爭契約第13條之約定，應另賠償伊相當於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，求為判決被上訴人給付14萬3,504元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：伊已於招標須知上載明，得標公司需將伊社區現職總幹事、日夜保全及清潔人員全數留職，伊始願簽立系爭契約，然伊社區原任職之保全人員即訴外人王養裕因故未與上訴人簽訂勞動契約；另一保全人員即訴外人李沛儀雖

01 曾與上訴人簽訂勞動契約，然已於108年5月8日辭職，是
02 上訴人既未依約留任全數工作人員，則伊不與上訴人簽立系
03 爭契約，應屬有理。伊願給付上訴人所請求之服務費用，惟
04 無須給付違約金等語，資為抗辯。

05 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即命被上訴人應
06 給付上訴人27,504元，及自108年7月11日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息；另依職權宣告假執行，並駁回上
08 訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，已告確
09 定，非本院審理範圍）。上訴人就其敗訴部分聲明不服提起
10 上訴，並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄；（二）上開廢
11 棄部分，被上訴人應再給付上訴人11萬6千元，及自108年
12 7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴
13 人則為答辯聲明：上訴駁回。

14 四、經查，上訴人所主張其於108年4月28日參加被告社區物業
15 管理業務之招標，且已於108年4月30日派駐總幹事及清潔
16 人員至被上訴人社區服務，然嗣後被上訴人以上訴人未能與
17 現有工作人員王養裕簽訂勞動契約為由，未與上訴人實際簽
18 訂系爭契約之書面文件等事實，為兩造所不爭執，已堪信為
19 真實。

20 五、按「柒、招標辦法：一本社區招標採合理標，由管理委員會
21 委員評比遴選。」，「捌、其他事項：……二請詳閱招標須
22 知，如有未盡事宜，另行通知。」，被告社區保全暨物業管
23 理清潔服務招標公告已有載明（見原審卷第49頁）。另按「
24 參、決標：一簽約前提：依招標須知規定，現有工作人員留
25 任為取得勞務合同之必要條件。二主席裁示：……（二）因
26 各家薪資水平與福利制度不同，擇定兩家公司優先議約。（
27 三）合約自5月1日開始，授權權責委員擇一先行進駐。（
28 四）雙方草約先行審查待留任人員勞務契約完備後再正式簽
29 約。（五）除非兩家優先議約廠商之薪資福利均無法與留任
30 人員達成協議時，方再另行審議。三決標結果：順安（即原
31 告）及偉盛兩家公司取得優先議約權，授權權責委員擇一先

行進駐。」，被上訴人社區108年4月份管委會臨時會議亦有決議在案，有上開會議紀錄在卷可參（見原審卷第50頁）。依上可知，被上訴人社區保全暨物業管理清潔服務案係以公開招標方式，由不特定之多數廠商（公司）參與投標，並將招標內容、招標公司資格及檢附資料、招標辦法等種種程序事宜，詳列於投標公告或須知，使多數具有投標資格之廠商（公司），能於合法期限內，檢具相關文件資料參與開標，且對參與投標廠商（公司）而言，亦屬已表明願受已公示之投標公告或須知規定所拘束甚明。

六、再按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利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內容請求履行（最高法院61年台上字第964號判例意旨可供參考）。又所謂預約乃約定將來訂立一定契約（本約）之契約。而當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。系爭契約為諾成契約，雖當事人間非不得就保全服務範圍、服務期間、服務費用及付款方式等範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本，但不能因此即認系爭契約之本約業已成立。再當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院85年度台上字第2396號裁判意旨可供參考）。本件被上訴人之招標公告既已明定採合理標，由管理委員會委員評比遴選；且此所謂由管理委員會委員評比遴選，係指決標後之簽約前提係現有工作人員留任，且須由被上訴人擇定兩家公司優先議約，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，決標結果則係由上訴人及訴外人偉盛兩家公司取得優先議約權，已如前述，則依上開說明，顯見上訴人於108年4月29日依被上訴人社區決標結果，乃取得預約性質之優先議約權，此項優先議約權充其量僅得解為已取得與被上訴人優先洽談續訂本約

之權利甚明。

七、續查，上訴人主張被上訴人社區權責委員及總幹事曾與伊確認合約細節無誤，並通知伊得標，且伊已將系爭契約送請被上訴人用印，是系爭契約業因意思表示合致而成立之事實，已為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。而觀諸被上訴人社區所公告之保全暨物業管理清潔服務招標須知（下稱系爭招標須知），第3條係約定招標公司之資格及投標時所應檢附之資料，第5條第6、7款則分別載明：「現職之總幹事、日夜保全正職人員及清潔人員必須留任」、「保全、管理維護及清潔合約內容、回饋事項等需請比照現有合約」等語（見原審卷第51頁正反面），可見投標廠商之投標資格需符合招標須知第3條之約定外，於得標後尚須經過議約程序，以確認被上訴人社區現職人員是否已全數留任、實際合約內容為何等事宜，是本件招標案係將決標程序與簽約程序分其階段處理，得標廠商於決標後、簽約前，僅擁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，此觀諸被上訴人社區於108年4月29日管理委員會開會時決議：「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（見原審卷第50頁會議紀錄），及上訴人於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上訴人社區權責委員審閱，及兩造於108年5月1日仍有就工作罰則、服務費撥款日、滿意度調查、回饋事項等內容加以協調（見原審卷第80-82頁對話紀錄，下稱系爭對話紀錄）等情形自明。從而，本件上訴人得標後，兩造間僅成立預約關係，上訴人尚須與被上訴人另行簽訂書面合約，系爭契約始得謂為成立，要難以上訴人得標即謂兩造業已成立系爭契約。

八、再查，上訴人雖曾將系爭契約送請被上訴人用印，然被上訴人以上訴人尚有工作人員未留任為由，而未在系爭契約上實

01 際簽章同意乙節，業經認定如前，而上訴人就此雖主張王養
02 裕係因不能投保勞保之問題及未能通過安全查核故無法聘用
03 之事實，惟此業經證人王養裕於本院另案即本院108年度桃
04 簡字第1534號事件中否認在卷，有上開判決書在卷可按（見
05 本院卷第103至115頁）。況王養裕即使確未能通過所謂安
06 全查核，然上訴人係負責公寓大廈管理維護之工作，並非負
07 責社區之保全工作，則其大可以為王養裕安排一般不須安全
08 查核通過始得任職之工作，且系爭招標須知既將保全及物業
09 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
10 物業管理契約簽約之前提條件為上訴人需留任被上訴人社區
11 原任職之全體工作人員（含總幹事、保全及清潔人員），則
12 被上訴人嗣以上訴人未能依約留任王養裕為由而未與上訴人
13 簽立系爭契約，即無不合之處。再上訴人固另以系爭對話紀
14 錄為據，主張兩造間就系爭契約之成立已有意思表示合致之
15 事實。惟依系爭對話紀錄所示內容，兩造間僅係就工作罰則
16 、服務費撥款日、滿意度調查、上訴人回饋事項等契約內容
17 加以討論，尚難以之推論兩造確有合意成立系爭契約之事實
18 ，是上訴人此部分之主張，仍無可採。基上所述，兩造間並
19 未成立系爭契約之事實，已可認定無誤。至上訴人所主張被
20 上訴人曾通知其終止系爭契約乙節，則查，被上訴人係於
21 108年5月6日以謙（函）字第10805000001號函通知上訴
22 人，其說明欄第3點中係表明：「貴我雙方之合約迄今尚未
23 議訂完成。基於社區安全與管理服務諸般考量，本會決議於
24 5月8日零時起終止貴司至社區服務」等語，有上開函文在
25 卷可參（見原審卷第6頁）。是被上訴人在此函文中所表示
26 之意思，係指終止上訴人「先行進駐」之服務，而非所謂終
27 止系爭契約甚明，故上訴人所稱被上訴人曾終止系爭契約，
28 意即系爭契約先成立後再經被上訴人終止之部分，即有誤認
29 ，不影響本院上開認定之結果。

30 九、按「因可歸責甲方（即被上訴人）事由之終止契約……乙方
31 （即上訴人）除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，

並得請求甲方支付1個月之服務費及遲延給付之利息。」，
系爭契約第13條第3項第2款固有明文約定（見原審卷第19
、20頁），惟本件兩造並未合意成立系爭契約，已如前述，
是上訴人仍遽依上開並未成立之約定，請求被上訴人給付違
約金11萬6千元，自屬無據。

十、末查，上訴人請求被上訴人給付108年4月30日至108年5
月7日其派駐人員之服務費共計2萬7,504元之部分，業據
提出支出證明單為證（見原審卷第12頁），且為被上訴人所
不爭執，是上訴人此部分請求，應得准許。

十一、從而，上訴人請求被上訴人給付27,504元，及自起訴狀繕
本送達翌日即108年7月11日（見原審卷第25頁送達證書
所載）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；上訴人請求被上訴人給付11萬6千元及自
起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息，則無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分為
上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決
此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十二、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，認為均不足以影響本判決之結果，
爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 徐 培 元
法 官 林 常 智
法 官 張 震 武

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
書 記 官 陳 璽 濤