

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第224號

上訴人 華納物業股份有限公司

法定代理人 鄭稜雲

訴訟代理人 楊棟墻

陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

被上訴人 荔園華廈管理委員會

法定代理人 周來春

訴訟代理人 李國偉

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年5月7日豐原簡易庭109年度豐簡更字第1號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國110年1月15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、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件被上訴人荔園華廈管理委員會（下稱被上訴人）之法定代理人已由林政忠變更為周來春，有臺中市潭子區公所民國109年8月6日潭區公建字第1090016576號函附卷可稽（見本院卷第63至65頁），並經被上訴人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第213頁），則本件承受訴訟，於法即無不合。

二、上訴人主張：

（一）兩造於107年7月31日分別簽訂物業代管管理契約書（下稱系爭代管契約），期間自107年7月31日24時起至107年10月31日24時止代管試用期；及委任物業管理契約書（下稱系爭管理契約），期間自107年7月31日24時起至同年10月31

01 日24時止，每月服務費新臺幣（下同）149,000元。被上訴
02 人於同年10月3日通知上訴人至被上訴人社區參與委員會時
03 ，會中要求上訴人於當月即10月底須從該社區撤哨，然依系
04 爭管理契約第4條第2項：「本約屆滿前1個月，一方未以
05 書面通知他方不再續約者，視為本約展期1年…。」約定，
06 被上訴人既未於系爭管理契約終止前1個月即107年9月30
07 日前向上訴人通知不予續約，則系爭管理契約應視為延展1
08 年。嗣被上訴人雖又於同年10月30日發函予上訴人，要求將
09 系爭管理契約延展至同年11月30日，惟依民法第263條準用
10 同法第258條第3項規定，終止契約之意思表示不得撤銷，
11 因此應以被上訴人第一次終止系爭管理契約（即同年10月3
12 日提出於同年10月31日終止已延長1年之契約）意思表示為主
13 。被上訴人不顧上訴人就該社區所為之人員、設施配置等均
14 已準備妥適，而屬於不利於他方之時期終止已延長1年之契
15 約，又依一般物業管理公司遭無預警提前終止契約，均約定
16 2個月之損害賠償金額，上訴人爰依系爭管理契約第12條第
17 1項第2款：「甲（即被上訴人，下同）、乙（即上訴人，
18 下同）雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償
19 責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約
20 者，不在此限。」約定，請求被上訴人賠償298,000元。

21 (二)被上訴人雖稱系爭管理契約終止並非可歸責於被上訴人云云
22 ，然觀之系爭代管契約、系爭管理契約約定內容，上訴人執
23 行業務範圍皆為物業管理範圍，並無保全業務範圍。又被上
24 訴人應非第一次對外招標，且於107年7月18日被上訴人會
25 議遴選物業管理及保全公司中，另有兩家保全公司參與投標
26 ，則被上訴人當知悉倘同時涵蓋保全業務內容應另簽立一份
27 保全契約，此外，在該次遴選會議上被上訴人曾表示經費不
28 足，因而當時主任委員即莊淇雯要求將保全人員改為管理員
29 ，以降低報價。翌日被上訴人社區總幹事通知上訴人，由上
30 訴人得標，若非被上訴人於107年7月18日會議早已知悉上
31 訴人並不具保全業務資格，怎可能讓上訴人得標，並簽立系

爭代管契約、系爭管理契約。縱系爭代管契約、系爭管理契約真意在為被上訴人社區執行保全業務，而遭臺中市政府住宅發展工程處於107年10月1日以中市都寓字第1070020292號函（下稱第0000000000號函）通知被上訴人注意查明，並改正，否則將予以處罰之情事，亦應為被上訴人在簽訂系爭代管契約、系爭管理契約時可得預見之情事，被上訴人以此為由終止系爭管理契約，應可歸責於被上訴人之事由。

三、被上訴人則以：

(一)被上訴人收到臺中市政府住宅發展工程處第0000000000號函後，始知上訴人不得經營保全業務。嗣被上訴人依第0000000000號函辦理，而於107年8月17日以（107）荔管函字第000000000號函文（事實上發文日期為107年10月26日，誤載為107年8月17日，下稱第000000000號函）通知上訴人，系爭代管契約、系爭管理契約至107年10月31日到期不再續約，是被上訴人既係因依第0000000000號函辦理，而終止系爭管理契約，乃非屬可歸責於被上訴人之事由而終止系爭管理契約，應有系爭管理契約第12條第1項第2款但書約定之適用。

(二)被上訴人於107年10月3日召開臨時會議與上訴人員工黎煌浩商討本事件及展延事宜，並以107年10月5日中潭委字第0000000000號函（下稱第0000000000號函）通知上訴人，至107年11月終止與上訴人間之代管代訓業務，並副知臺中市政府住宅發展工程處。而後上訴人於107年11月30日以台華字第00000000-00號函通知上訴人：「一、本公司與貴社區合約自8月1日起至10月31日止，僅服務3個月時間，依據合約服務1年才有回饋社區2次消毒、1次清洗水塔等回饋事項。二、服務3個月，貴社區委員會要求回饋不符比例原則，為好聚好散，以和諧為原則，本公司同意以2千元回饋社區。三、回饋金額由本公司於11月30日現金支付。」，足見，兩造同意無異議終止系爭管理契約。

(三)被上訴人委任上訴人執行社區管理維護與保全勤務工作，現

場服務人員均為上訴人派駐被上訴人社區。訴外人林泳璋總幹事為前任龍雲保全公司所指派至被上訴人社區，並於107年7月31日合約期滿後轉為上訴人員工，並留任於被上訴人社區，然因不適合而於107年8月底離職。而在林泳璋離職前，上訴人另派訴外人林安誼、賴昕一至被上訴人社區見習與銜接總幹事相關業務。若依上訴人陳報賴昕一離職單記載：「到職日為107年10月1日」，則上訴人於107年8、9月間派遣尚未列為上訴人正式員工之賴昕一至被上訴人社區服務並請領服務費，難謂無詐騙被上訴人之嫌。另依內政部86年9月3日內營字第0000000號公布之公寓大廈管理服務人管理辦法第3條規定，事務管理人員認可證有效期限為5年，而經被上訴人至內政部營建署網站查詢結果，賴昕一之認可證字號40GG-054054已於106年6月28日過期；另林安誼之認可證字號40GA-067122至113年11月24日有效，則林安誼係於108年11月24日方取得事務管理人員認可證。上訴人既為專業之物業管理公司，自不可謂不知相關法令規定，則上訴人於107年8月至10月間所派駐至被上訴人社區擔任總幹事職務之賴昕一（認可證過期無效）、林安誼（尚未取得認可證），均為無認可證狀態而違法派駐，明顯違反法令與被上訴人招標規定。而被上訴人於107年7月18日召開管理委員會會議中，均依規定遴選物業管理及保全公司，無任何違法之處，惟因遭上訴人欺騙而與之簽約，後經臺中市政府住宅發展工程處以第0000000000號函來函糾舉，被上訴人始依法與原告終止系爭管理契約。

四、原審經斟酌兩造之攻擊防禦方法後認上訴人之請求為無理由，駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，並聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴人298,000元，及自109年2月25日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造爭執事項：

(一)系爭管理契約終止是否可歸責於被上訴人？

01 (二)上訴人依系爭管理契約第12條第1項第2款約定請求被上訴
02 人賠償298,000元，有無理由？

03 六、本院之判斷：

04 (一)上訴人主張兩造於107年7月31日簽訂系爭代管契約（期間
05 自107年7月31日24時起至同年10月31日24時止代管試用期
06 ，每月代管費用149,000元）、系爭管理契約（期間自107
07 年7月31日24時起至同年10月31日24時止，每月服務費149,
08 000元）、被上訴人未於系爭管理契約終止前1個月，即10
09 7年9月30日前，向上訴人通知不予續約、系爭管理契約現
10 已終止等情，為被上訴人所不爭執，復有系爭代管契約、系
11 爭管理契約附卷可稽（見本院卷第85至99頁），上訴人上開
12 主張，堪信為真實。

13 (二)按「前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應
14 經公寓大廈管理組織及公寓大廈管理維護公司以契約約定，
15 委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」，公寓大
16 廈服務管理人管理辦法第15條第2項定有明文。次按「本法
17 所稱保全業，係指依本法許可，並經依法設立經營保全業務
18 之股份有限公司。」；「保全業得經營左列業務：一、關於
19 辦公處所、營業處所、廠場、倉庫、演藝場所、競賽場所、
20 住居處所、展示及閱覽場所、停車場等防盜、防火、防災之
21 安全防護」，保全業法第3條、第4條第1款分別定有明文
22 。又內政部89年6月15日台89內營字第8983690號函，就有
23 關公寓大廈管理服務人委任保全公司辦理公寓大廈安全維護
24 業務適法及範圍界定為「門禁管制、車輛管制係屬保全業務
25 ，訪客接待係屬公寓大廈一般事務管理服務事項」，係內政
26 部基於主管機關之權限，為執行上開法令之規定所作之解釋
27 ，係屬闡明法規原意之行政規則性質，且其與上開保全業法
28 第4條規定之意旨相符，自得予以援用（最高行政法院96年
29 度判字第1643號判決意旨參照）。另解釋契約，應於文義上
30 及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契
31 約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等

其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號民事判決參照）。經查：

1.參酌107年7月18日被上訴人會議資料所載：「議題一、保全公司簡報及決標案。…本年度社區保全管理事務由台灣華納物業管理公司承攬…」等語（本院卷第45頁）、荔園華廈社區招標公告（下稱系爭招標公告，見本院卷第73頁）招標資格載明要同時具有公寓大廈管理維護公司及保全公司合法證照等語，及系爭管理契約第2條：「維護服務內容：…5.公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。」（見本院卷第93頁）、第7條：「乙方對於本約所訂應提供之管理維護服務（含治安維護及緊急事故處理），應善盡善良管理人之注意義務。」（見本院卷第95頁）等約定，與上訴人在簽約時所提出「服務報價單」（見108年度簡上字第297號第297號卷宗〈下稱第297號卷〉第26、29頁），其上除記載配置人員總幹事（規劃項目：行政統籌管理）、清潔人員（規劃項目：清潔維護）外，尚記載大門哨管理員（規劃項目：「門禁維護」；值勤規定：「門禁管制服務」…），復據上訴人自承：一般保全約是做門禁管制、週邊安全維護、巡邏簽到等語甚明（見本院卷第126頁），揆諸前揭說明，系爭管理契約雖未明確記載上訴人係執行被上訴人社區之保全業務，然實則真意係為執行被上訴人社區之保全業務。惟參以上訴人既自承其不具保全業務資格，復有上訴人公司登記案卷附卷可稽（見第297號卷第81至119頁），依保全業法第3條規定，上訴人本不得經營被上訴人社區之保全業務甚為明確。上訴人雖爭執其並未執行保全業務，系爭管理契約乃是公寓大廈管理維護定型化契約，不是保全約云云（見本院

卷第127頁），參之系爭招標公告，實已表明有保全契約業務甚明，且上訴人於107年7月31日同時與被上訴人簽訂系爭管理契約及系爭代管契約，苟上訴人認為系爭管理契約並非保全約，上開2份契約均係物業管理範圍，為何要特別簽訂2份契約？況系爭管理契約於第4條第2項又特別約定：「本約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展期1年。」，亦顯與系爭代管契約第4條約定不同，益徵上訴人實有故意規避或混淆之嫌，其上開所辯，顯不足採信。

2. 復查，臺中市政府住宅發展工程處於107年10月1日以第0000000000號函通知被上訴人：如保全管理員未具保全營業許可而受雇執行保全業務，被上訴人應查明，並改善以免受罰乙情（見109年度豐簡更字第1號卷宗〈下稱豐簡更字卷〉第73頁）後，被上訴人遂於同年10月3日召開臨時管理委員會（列席人員有：上訴人公司之裡李總經理、處長、黎經理）討論上訴人試用到期是否續約，並決議重新招標，此有荔園華夏管理委員會會議資料附卷可佐（見108年度豐簡字第291號卷宗第161、167至169頁）。而後被上訴人於107年10月5日以第0000000000號通知上訴人：依臺中市政府住宅發展工程處第0000000000號函及107年10月3日管理委員會臨時會議決議，被上訴人與上訴人間終止代管代訓業務等語，並副知臺中市政府住宅發展工程處（見豐簡更字卷第77頁）。嗣被上訴人於107年10月26日以第0000000000號函通知上訴人：「說明：一、本部與台端試用期合約至107年10月31日到期不再續約。」等語，業經上訴人收受，且為上訴人所不爭執，此有荔園華夏管理委員會第0000000000號函文附卷可憑（見豐簡更字卷第71頁、本院卷第128頁），堪認被上訴人實係因上訴人無保全業務資格，而收到臺中市政府住宅發展工程處第0000000000號函通知查明改正後，如仍繼續與上訴人續約將使被上訴人遭臺中市政府罰鍰，而不得不通知上訴人於

01 系爭管理契約期間屆滿時終止契約，要可認定。

02 3. 上訴人固主張被上訴人簽約時已知悉其並無保全業務資格
03 ，係為節省費用而與上訴人簽約，屬可歸責於被上訴人之
04 情事云云（見本院卷第39頁），然就簽約時已知悉上訴人
05 並無保全業務資格乙節，為被上訴人否認在卷，上訴人就
06 此既未能舉證以證其說，自難採憑。且參之系爭招標公告
07 亦載明被上訴人要求投標者需具有保全業務資格，委無疑
08 義。更何況，被上訴人社區之所有開銷費用，乃係由全體
09 住戶共同分攤，管委會委員何須為節省少許經費，而甘冒
10 違反公寓大廈管理條例相關規定，因而受主管機關罰鍰，
11 影響住戶權益（參公寓大廈管理條例第36條第9款、第42
12 條及48條第4款等規定），日後亦可能遭其他住戶究責之
13 風險？職是，上訴人上開所辯，益難遽採。再者，不論被
14 上訴人簽約當時是否為節省費用，而與上訴人簽約，上訴
15 人既明知其本身不得經營保全業務，且為專業物業管理公
16 司，理應較被上訴人更專精瞭解公寓大廈管理條例及保全
17 業等相關法令，進而知悉違反該等法令，可能隨時會遭被
18 上訴人終止系爭管理契約，或遭主管機關為相關罰鍰，而
19 不必一定與被上訴人簽約，並應告知被上訴人，請被上訴
20 人另與保全公司簽約，惟上訴人捨此不為，逕與被上訴人
21 簽約，縱上訴人因被上訴人終止系爭管理契約，而受有投
22 入人力、物力損失，該項損失乃屬上訴人本身行為所造成
23 ，自應由上訴人自負其責，豈能歸責於被上訴人？否則無
24 異鼓勵物業管理公司無須依公寓大廈管理條例及保全業等
25 相關法令規範行事，此將破壞公寓大廈管理條例係為提升
26 居住品質、加強公寓大廈管理維護、保全業相關法令是為
27 管理保全公司以確保其服務品質等規範目的。綜上，足認
28 上訴人主張終止系爭管理契約係屬可歸責於被上訴人云云
29 ，顯不足取。

30 (二)如前所述，系爭管理契約之終止，既不可歸責於被上訴人，
31 則被上訴人辯稱應有系爭管理契約第12條第1項第2款但書

約定之適用等語，即屬有據。從而，上訴人請求被上訴人賠償298,000元，自無理由。

七、綜上所述，上訴人依系爭管理契約第12條第1項第2款約定請求被上訴人給付298,000元及自109年2月25日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

九、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 110 年 2 月 5 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 呂 麗 玉
法 官 陳 盈 睿
法 官 蔡 美 華

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
書 記 官 蔡 柏 倫