臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第33號

原　　告　良福公寓大廈管理維護股份有限公司

　　良福保全股份有限公司

共　　同

法定代理人　郭永宗

共　　同

訴訟代理人　李亞文

被　　告　遠雄國寶管理委員會

法定代理人　翁士民

訴訟代理人　嚴庚辰律師

　　許嘉樺律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國111年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣(下同)299,850元，及自民國111年1月20日起至清償日止，按照週年利率百分之五計算的利息。

二、被告應給付原告良福保全股份有限公司255,150元，及自民國111年1月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司其餘之訴駁回。

四、訴訟費用6,720元，由被告負擔6,052元，其餘由原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。

五、本判決於原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司、良福保全股份有限公司分別以99,950元、85,050元，為被告供擔保後，可以假執行。但被告分別以299,850元、255,150元為原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司、良福保全股份有限

公司預供擔保，可以免為假執行。

六、原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，其訴之聲明第三項為：被告應返還原告良福保全股份有限公司，發票金額新臺幣(下同)500,000元、發票日民國109年12月31日、支票號碼AN0000000、帳號61388-3、付款行庫合作金庫商業銀行中山分行、受款人遠雄國寶管理委員會支票乙紙。之後在本院審理時撤回該項聲明（見本院卷第151頁），審核原告所為上開訴之變更，與上開規定相符，應予准許。

乙、實體方面

一、原告主張：

㈠、原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱良福公寓公司）、良福保全股份有限公司（下稱良福保全公司）分別與被告簽訂管理維護契約書、安全維護契約書（下分稱本件管理維護契約、保全契約），約定原告自110年1月1日起至110年12月31日，分別為遠雄國寶社區（下稱本件社區）提供物業管理維護服務、保全服務，每月服務費原告良福公寓公司為279,850元、原告良福保全公司為255,150元。

㈡、本件管理維護契約第12條第1項規定兩造於契約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後終止，除本條第5、6款之事由外，提前終止本契約之一方應賠償他方1個月之服務費用；本件保全契約第14條第2項規定若被告於契約履行未逾1年無正當理由而終止本契約者，應賠償原告良福保全公司1個月的服務費用。

㈢、原告提供本件社區服務期間，並無違反契約義務的情形，但是被告在110年8月14日召開管理委員會例行會議，單方無故

決議提前於同年9月30日終止兩造合約，此為被告提出要約，原告迫於無奈，於同年月8月27日發函與被告，表示同意9月30日之終止合約日期。但是，被告於同年9月9日再度發函與原告，要求改為同年10月31日終止合約，此為被告提出新要約，原告於同年9月23日函覆被告表示同意於同年10月31日終止合約，雙方達成一致共識就是110年10月31日終止契約。被告卻於同年9月27日發函表示將於同年9月30日終止合約，此為新要約，原告並未承諾，被告仍要求原告撤出，原告迫於無奈，僅得於同年9月30日撤出社區。

㈣、被告違反本件管理維護契約第12條第1項、保全契約第14條第2項規，原告依上開雙方合約規定，請求被告分別賠償原告良福公寓公司相當1個月服務費279,850元之違約金、賠償原告良福保全公司相當1個月服務費255,150元之違約金。

㈤、被告另短付原告良福公寓公司110年6月份服務費31,818元，以及110年9月份服務費49,400元，連同上開違約金，被告應給付原告良福公寓公司361,068元。

㈥、並聲明：1.被告應給付原告良福公寓公司361,068元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告應給付原告良福保全公司255,150元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.請准供擔保宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠、原告於提供本件社區服務期間，因原告服務品質不佳，遭住戶詬病，且原告違反合約約定，將清潔業務外包他人，更有涉嫌未完成教育訓練卻在教育訓練單填載已完成教育訓練的不法情事。

㈡、被告於110年8月14日召開委員會會議時，經全體委員討論結果，認為原告因服務品質未達管委會要求，一致決議與原告研議提前解約，但解約日期尚未確定。原告公司有派協理倉中興參與上開會議，知悉被告有意提前終止合約。倉中興向原告回報後，表示對提前解約無意見。原告於110年8月27日

發函與被告，表示將於110年9月30日終止兩造合約等語，此為原告提出要約。

㈢、被告接獲上開函文後，基於需另覓其他物管及保全公司交接恐需一個月以上時間才有辦法與原告交接，一方面由被告當時主任委員陳宥錚與原告協理倉中興協調是否延至10月31日解約，一方面由另名邱委員尋覓訴外人富士康公司是否接手。但是，原告在110年8月30日開出需退還履約保證金支票及支付主任代理秘書五日之費用，才同意延至110年10月31日解約。

㈣、被告乃於110年9月9日發函通知原告請求調整契約終止日為110年10月31日晚上12時，原告接獲該函文後，遲遲未回覆是否同意延至110年10月31日晚上12時解約，反而是在110年9月17日仍回覆被告，表示維持於110年9月30日終止合約，被告僅得於110年9月18日召開臨時委員會會議，決議另覓新廠商並答覆原告同意合約於110年9月30日終止。

㈤、原告獲悉被告將另覓新廠商後，始於110年9月23日發函與被告，表示同意於110年10月31日終止合約，此應為新的要約，被告對此新要約之回應，是在110年9月27日發函與原告，表示不同意原告所提於110年10月31日終止合約的要約，故兩造合約終止日應為110年9月30日，被告並無違約之處，原告主張被告應支付相當1個月服務費之違約金，並無理由。

㈥、110年6月份，原告派駐社區管理中心之秘書，應到2員，但是新任秘書服務日數不足，應扣服務費29,818元；另外，原告派駐的保全員口氣不佳、值班睡覺，應各扣服務費1,000元，合計應扣除31,818元。被告在111年8月19日有發函通知原告，原告並無異議。而且上開保全員扣款是由原告良福公寓公司派駐在本件社區的社區經理趙永豐執行扣款，可認原告良福公寓公司有同意被告扣款。

㈦、又原告未遵守兩造簽訂的保全、管理維護合約附件「遠雄國寶管理委員會110年度物業綜合管理招標須知」：得標廠商

派駐本件社區人員，於進駐前後，均須在本件社區現場辦理教育訓練，未辦理者每人罰款2,000元的規定。經被告核對原告提供的教育訓練資料，於110年3月至9月有附表所示之人員，共計20人次未接受教育訓練，罰款4萬元。及9月份因服務人員不足，扣減服務費9,400元，故9月份共計扣減服務費49,400元。原告在110年10月13日有發函同意被告扣款。

㈧、基於上述，被告並無短付110年6月服務費31,818元及9月服務費49,400元。

㈨、並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院的判斷：

㈠、被告分別與原告良福公寓公司、良福保全公司簽立本件管理維護契約、保全契約，合約期間均自110年1月1日起至110年12月31日。依本件管理維護契約第5條第1項，被告每月應給付原告良福公寓公司服務費為279,850元；依本件保全契約第6條第1項，被告每月應給付原告良福保全公司服務費255,150元等情，雙方都不爭執，並有管理維護契約書、安全維護契約書在卷可佐（見本院卷第19至71頁），上開事實，可以認定。

㈡、原告請求被告依照合約各給付1個月服務費，為有理由：

1.本件管理維護契約第12條第1項約定：「甲(被告)、乙(原告良福公寓公司)雙方於契約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後終止，除本條第5、6款之事由外，提前終止本契約一方應賠償他方1月之服務費用」(見本院卷第27頁)；本件保全契約第14條第2項約定：「契約履行未逾1年，甲方(被告)無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方(原告良福保全公司)1月服務費用，但契約已履行一年以上者，不在此限。」（見本院卷第57頁）。

2.本件管理維護契約、保全契約，未經雙方合意提前於110年9月30日終止：

①自認係就他造所主張不利於己之事實，在訴訟上承認其為真

實之行為，至某一事實，在法律上之性質如何，專屬法律問題，不得以之為自認之客體，故當事人所承認之事實，該當何種法律關係，屬法律評價範疇，應由法院依職權認定之，本不受當事人主張之法律見解拘束。（最高法院100年度台上字第431號判決意旨參照）。

②原告在本院審理時是不爭執在110年8月27日有發函給被告表示同意「保全服務與物業管理維護契約將於110年9月30日晚上12時（24：00）終止」的事實，至於本件二合約是否因原告上開發函而合意終止，尚應依法院確定的事實判斷雙方是否互相意思表示一致，屬法律涵攝問題，非自認的對象。原告縱在本院111年7月7日審理時表示不爭執上開函文，雙方已達成合意終止之陳述(見本院卷第279頁)，也不生自認的效力。何況，原告上開陳述是指自己110年8月27日發函，雙方合意合約要在110年9月30日終止，不是承認被告在本院審理時所主張雙方是到110年9月30日合意終止，原告當日撤離被告社區，被告退回履約保證金等情(見本院卷第288頁、第293頁)。被告以此抗辯原告已自認雙方在110年9月30日合意終止本件二合約，就不可採。

③契約之要約人，因要約而受拘束。要約經拒絕者，失其拘束力。要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力。遲到之承諾，除前條情形外，視為新要約；將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。民法第154條第1項前段、第155條、第158條、第160條分別有明文規定。

④被告於110年8月14日召開管理委員會例行會議，原告有派員工倉中興列席，會議決議：「一、良福保全公司因服務品質未達管委會要求，良福保全與管委會研議提前解約。二、如雙方同意解約，不受懲罰性賠款1個月勞務費之限制。（略）五、如獲同意，良福保全1週內正式行文管委會解約事宜。六、預定合約結束日期為110年9月30日」等語，有會議紀錄在卷可佐（見本院卷第79至81頁）。該會議記錄既載

明如原告同意，即於一周內正式行文管委會解約，顯然是被告提出要約，且定有原告至少應於一周內為承諾的期限。

⑤原告良福保全公司於110年8月27日函覆被告，內容略以：「貴我雙方之保全服務與物業管理維護契約將於110年9月30日晚上12時（24：00）終止」等語，有原告良福保全公司110年8月27日綜良中字第1100827001號函在卷可佐（見本院卷第129頁）。原告是直到110年8月27日才函覆被告同意接受，距離被告110年8月14日提出要約，已逾「1週」的承諾期限，屬遲到之承諾，應視為原告提出新要約。

⑥被告收受後，於110年9月9日再發函原告，內容略以：「貴司函中敘明契約於110年9月30日晚間12時（24：00）時終止，然經本社區委員會研討，考量當前任務及財務週期製作報表等因素，請貴司調整時間至110年10月31日晚間12時(24：00)起契約終止」，有被告110年9月9日遠寶字第1100909002號函附卷可佐（見本院卷131頁）。被告既已變更原告要約內容，應視為被告拒絕原要約，而為新要約。

⑦原告收受後，先向被告當時主委表示若要延約到10月31日，履約保證金要先退還，有對話紀錄在卷可佐(見本院卷第267頁)。另在110年9月17日及同年9月20日，在管委會群組轉達「報告協理已與馬主委聯繫，並表達我司明確立場。1.必須先退還履約保證金。2.可配合社區新任物管公司交接作業及期限。3.因我司須對現場人員預作安排，所以最遲9月20日需處理上開事項。馬主委退託須由委員會同意，但會盡速朝此方案辦理，再回覆我司」等語，有對話紀錄在卷可佐(見本院卷第138頁)。原告是對被告提出契約終止日調整為110年10月31日的要約，附加條件，已經是拒絕被告上開新要約，重新提出要約。

⑧原告於110年9月23日再發函被告，內容略以：「一、貴會來函請我司同意於110年10月31日晚間12時(24：00)，終止雙方物管及保全公司。二、謹依貴會要求辦理，並配合新任物管及保全公司辦理業務交接（略）」，有原告110年9月23日

良福字第110102301號函在卷可佐(見本院卷第135頁)，應視為原告再次提出新要約。

⑨被告收受後，於110年9月27日發函原告，表示「目前新物管已經確認可以於民國110年10月1日接任本社區的物業管理及保全服務工作(略)敬請貴司從民國110年9月27日開始進行相關的交接工作」等語，此有被告110年9月27日遠寶字第1100927001號函在卷可佐(見本院卷第85至87頁)。應視為被告拒絕原告要約，提出新要約，再向原告為提前於110年9月30日終止合約的意思表示，但原告未予回覆而未承諾。

⑩所以，雙方就本件管理維護契約、保全契約自未達成110年9月30日終止之合致，原告主張是被告單方面終止合約，就可以採信。

3.依照雙方在110年8月14日管理委員會例行會議，是協商如雙方同意解約，就不受懲罰性賠款1個月勞務費之限制，而雙方並未同意提早在110年9月30日解約，已如前述。所以原告主張被告提前終止合約，而且保全契約未履行一年，依照本件管理維護契約第12條第1項、保全契約第14條第2項約定，應各賠償原告良福公寓公司、良福保全公司279,850元、255,150元，就有理由。

㈢、原告良福公寓公司請求被告給付短付的6月服務費2,000元，為有理由：

1.原告主張被告少付原告良福公寓公司110年6月份服務費31,818元的事實，被告沒有爭執，但是抗辯是因為新任秘書服務日數不足，應此應扣服務費29,818元；另外，原告派駐的保全員口氣不佳、值班睡覺，應各扣服務費1,000元，合計應扣除31,818元等語。

2.原告在本院審理時表示對於新任秘書服務日數不足，應扣服務費29,818元，已不爭執(見本院卷第280頁)，被告抗辯無須支付此部分服務費，就可採。

3.被告另以保全員口氣不佳、值班睡覺，應各扣服務費1,000元，但是原告否認，且主張縱應扣款，被告也應向原告良福

保全公司扣款，而非向原告良福公寓公司等語。

4. 被告沒有爭執是向原告良福公寓公司扣服務費2,000元，而原告良福公寓公司具有獨立法人格地位，與屬法人的原告良福保全公司，是屬於不同的權利主體。所以，即使有被告所稱保全員口氣不佳、值班睡覺而應該扣款的情形，被告扣款對象也應為原告良福保全公司，被告卻誤向原告良福公寓公司扣款6月服務費2,000元，原告良福公寓公司請求被告給付2,000元，就有理由。

5. 被告雖辯稱，是由原告派駐社區經理趙永豐執行扣款，可認原告良福公寓公司有同意被告扣款等語。但是從被告提出的對話紀錄記載「良福趙主任：@遠雄國寶_涂莉柔委員好：有關昨日詢問6月份勞務費事項，每月應付279,860元，6月份勞務費依協商結果，扣除秘書部分費用(29,818元)、保全值班睡覺(1,000元)及保全口氣不佳(1,000元)，總扣款數31,818元，實付248,032元，款項於9/10完成匯款，上傳資料請核對」等語(見本院卷第249頁)，僅能看出雙方有協議就秘書費用部分扣除29,818元，及保全值班睡覺、口氣不佳各扣款1,000元，無法看出原告良福公寓公司有同意可從其6月份服務費扣除保全扣款部分，被告此部分辯解，就無法採信。

㈣、原告良福公寓公司請求被告給付短付的9月服務費2,000元，為有理由：

1. 原告主張被告少付原告良福公寓公司110年9月份服務費49,400元的事實，被告沒有爭執，但是抗辯是原告員工有20人次未依招標須知接受教育訓練，罰款4萬元，及9月份因服務人員不足，扣減服務費9,400元，共計扣減服務費49,400元等語。

2. 原告在本院審理時表示對於9月份因服務人員不足，扣減服務費9,400元，已不再主張(見本院卷第216頁)，被告抗辯無須支付此部分服務費，就可採。

3. 依照被告110年度物業綜合管理招標須知（下稱本件招標須知)，記載「肆、要求事項：四、得標廠商派駐社區人員應

於進駐前，於本社區辦理職前教育訓練。進駐後每月應於本社區辦理在職教育一次，更換人員亦同；未辦理者以違約罰責每次新台幣二千元」等語（見本院卷第226頁）。依上可知，本件社區保全暨物業管理清潔服務案是以公開招標方式，由不特定多數廠商參與投標，並將招標內容、駐場人員需求及資格及檢附資料、招標辦法等種種程序事宜，詳列於投標須知，使多數具有投標資格之廠商，能於合法期限內，檢具相關文件資料參與開標，且對參與投標廠商而言，亦屬已表明願受已公示的投標須知規定所拘束。原告既已參與投標，且得標，自應依本件投標須知，每月須於社區辦理教育訓練。原告主張投標須知未規範訓練模式等語，就不可採。

4. 原告派駐本件社區之員工蕭啟宏、施光輝及鐘莉娟於110年3月16日未參加在本件社區現場實施的教育訓練，僅進行線上教育訓練；員工施光輝、鐘莉娟及蔡文慈於110年4月22日未參加現場訓練，僅進行線上教育訓練，有原告提出之良福保全股份有限公司台中分公司員工在職訓練到訓名冊、110年03月綜管台中處線上教學統計及110年04月綜管台中處線上教學統計在卷可佐（見本院卷第159頁、第171至177頁）。可見上開員工僅接受線上教育訓練，不符合本件投標須知，需至本件社區辦理教育訓練之規定，且當時並非新冠肺炎三級警戒期間，故被告抗辯該6人次未接受教育訓練，依照投標須知，扣減服務費12,000元（6×2,000元），就有理由。

5. 又110年5至7月為新冠肺炎第三級警戒，停止室內5人以上之聚會，被告也表示有同意原告此段期間可線上教學(見本院卷第294頁)。110年5月，原告員工施光輝、鐘莉娟、蔡文慈、林詣翔均有參加線上教育訓練，有原告提出之110年05月綜管台中處線上教學統計附卷可查（見本院卷第161頁），被告也沒有爭執(見本院卷第295頁)。被告雖抗辯該4人並無線上教學成績，並非合格的教育訓練，不認為是完整的教育訓練等語。但是，本件投標須知，僅規範派駐社區人員每月須於社區辦理教育訓練，並無規範受訓人員須有教育

訓練成績，被告認為該4人沒有線上教學成績，形同未參加教育訓練，扣減服務費8,000元，就無理由。

6.被告抗辯110年6月，原告員工張湘妍、王冠晴未接受教育訓練（張湘妍、王冠晴任職未滿1月，故僅以1人次計算），扣減服務費2,000元，原告沒有爭執（見本院卷第155頁），被告此部分抗辯，就有理由。

7.110年7月，原告員工許湘軍、葉文慈、王冠晴均有線上參加教育訓練，有原告提出之110年07月綜管台中處線上教學統計在卷可佐（見本院卷第163頁），被告也沒有爭執(見本院卷第295頁)。被告雖抗辯該3人並無線上教學成績，並非合格的教育訓練，不認為是完整的教育訓練等語，但是本件投標須知，並無規範受訓人員須有教育訓練成績，已如前述，被告依此扣減服務費6,000元，就無理由。

8.被告以110年8月，原告員工趙永豐、曾永泰未接受教育訓練，扣減服務費4,000元，原告沒有爭執（見本院卷第155頁）；葉文慈、王冠晴、侯宜成（侯宜成、陳恩賢任職未滿1月，被告僅以1人次計算）均有線上參加教育訓練，有原告提出之110年08月綜管台中處線上教學統計在卷可佐（見本院卷第163頁），被告也沒有爭執(見本院卷第295頁)。被告在本院審理時表示8月可以線上教育訓練(見本院卷第286頁)，雖抗辯上開人員並無線上教學成績，並非合格的教育訓練，不認為是完整的教育訓練等語，但是本件投標須知，並無規範受訓人員須有教育訓練成績，已如前述，被告依此扣減服務費4,000元，就無理由。

9.被告以110年9月，原告員工趙永豐、曾永泰未接受教育訓練，扣減服務費4,000元，原告沒有爭執（見本院卷第155頁），被告此部分抗辯，就有理由。

10.基於上述，扣除被告扣減服務人員不足之服務費9,400元及未參加教育訓練22,000元(12,000元＋2,000元＋4,000元＋4,000元)，合計31,400元後，原告請求被告應給付原告良福公寓公司9月份服務費18,000元(49,400元－31,400元)，就

有理由。

四、結論，原告良福公寓公司依照管理維護契約，請求被告給付299,850元(279,850元＋2,000元＋18,000元)，原告良福保全公司依照保全契約，請求被告給付255,150元，及均自起訴狀繕本送達隔日即111年1月20日起至清償日止按週年利率百分之五計算的利息為有理由，應予准許。超過此範圍的請求，就無理由，應該駁回。

五、原告均表明願意提供擔保聲請宣告假執行，而被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，均與法律規定相符，本院分別酌定相當的金額准許之。又原告良福公寓公司請求不被准許部分的假執行的聲請，沒有理由，一併駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘陳述及主張或攻擊防禦方法，對判決結果不生影響，不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　吳芙蓉

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　　111　　年　　10　　月　　3　　日

書記官　王立梅

附表

月份	缺課員工姓名	缺課人次	扣減服務費（新臺幣元）
110年3月	蕭啟宏、施光輝、鐘莉娟	3	6,000
110年4月	施光輝、鐘莉娟、蔡文慈	3	6,000
110年5月	施光輝、鐘莉	4	8,000

	娟、蔡文慈、林詣翔、侯宜成	(林詣翔、侯宜成因任職不滿1月，以1人次計算)	
110年6月	張湘妍、王冠晴	1 (張湘妍、王冠晴因任職不滿1月，以1人次計算)	2,000
110年7月	許湘軍、蔡文慈、王冠晴	3	6,000
110年8月	趙永豐、蔡文慈、王冠晴、侯宜成、陳恩賢、曾永泰	4 (侯宜成、陳恩賢因任職不滿1月，以1人次計算)	8,000
110年9月	趙永豐、曾永泰	2	4,000