

臺灣南投地方法院民事判決

113年度簡上字第60號

上訴人 品全保全股份有限公司

品全物業有限公司

共同

法定代理人 吳宗憲

共同

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

李杏如

被上訴人

法定代理人 劉官鑫

訴訟代理人 王木金

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年6月25日本院埔里簡易庭113年度埔簡字第74號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於114年3月19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、被上訴人之法定代理人原為汪國鳳，嗣於本件訴訟繫屬中變更為劉官鑫，有居然社區規約、民國113年11月3日居然社區第六屆管理委員會職務委員推選會議紀錄、南投縣○里鎮○○○○○○○○○○鎮○○○○○○○○○○號函在卷可稽（見本院卷第165至176、251、253頁），劉官鑫具狀聲明承受訴訟（見本院卷第257至259頁），經核尚無不合，應予准許。

二、上訴人主張：上訴人品全保全股份有限公司（下稱品全保全

01 公司)、品全物業有限公司(下稱品全物業公司)與被上訴
02 人分別於111年11月17日簽訂「居然駐衛保全服務契約書」
03 「(下稱系爭保全契約)」、「居然物業維護契約書」(下稱系
04 爭物業契約,與系爭保全契約合稱系爭契約)。約定由上訴
05 人指派管理人員為居然社區進行保全服務與物業管理服務事
06 項,契約期間皆自112年1月1日至112年12月31日,為期1
07 年;每月服務費用分別由居然社區給付品全保全公司新臺幣
08 (下同)12萬9,000元、給付品全物業公司7萬8,000元。因
09 系爭保全契約第5條第2項、系爭物業契約第4條第2項均訂有
10 「本約屆滿前1個月,一方未以書面通知他方不再續約者,
11 視為本約展延1年;嗣後亦同」之約定(下稱系爭展期約
12 定),被上訴人既未於系爭契約屆滿(即112年12月31日)
13 前1個月以書面通知不再續約,系爭契約自依系爭展期約
14 定,自動展延1年。被上訴人於112年12月18日始傳真通知書
15 (下稱系爭通知書),告知不再續約之意思,已屬在系爭契
16 約展期之有效期間內(即113年1月1日至113年12月31日),
17 提前終止系爭契約,爰依系爭保全契約第14條第1項、系爭
18 物業契約第12條第3項之約定(下稱系爭賠償約定),請求
19 被上訴人賠償1個月之服務費用。並於原審聲明:被上訴人
20 應給付品全保全公司12萬9,000元,及給付品全物業公司7萬
21 8,000元。

22 三、被上訴人則抗辯:居然社區的保全、物業業務均係由訴外人
23 陳品宏即上訴人指派擔任社區經理之人為管理,陳品宏於11
24 2年11月13日協助召開管理委員會,經委員會決議113年度之
25 保全、物業業務由星柏物業管理顧問有限公司(下稱星柏物
26 業公司)承接(下稱系爭遴選會議),陳品宏、訴外人林朔
27 緣即上訴人指派擔任社區督導之人既受僱於上訴人,且均出
28 席系爭遴選會議,依該次會議結論,上訴人於是時即應可知
29 悉被上訴人不再續約之意思,不因事後補發系爭通知書而有
30 所影響,故系爭契約並未依系爭展期約定而發生展期效力,
31 而係於112年12月31日契約屆滿時即失其效力,被上訴人自

01 無上訴人所指提前終止契約之情事等語。並於原審聲明：上
02 訴人之訴駁回。

03 四、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法，駁回上訴人之訴。上訴人
04 不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)上廢棄部分，
05 被上訴人應分別給付品全保全公司12萬9,000元、品全物業
06 公司7萬8,000元。被上訴人則答辯聲明：如主文第1項所
07 示。

08 五、兩造不爭執事項（見本院卷第282至283頁）：

09 (一)上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，約定由上訴人指派人員為
10 居然社區進行保全服務與物業管理服務事項，契約有效期間
11 均自112年1月1日至112年12月31日，為期1年；每月被上訴
12 人應分別給付品全保全公司12萬9,000元、品全物業公司7萬
13 8,000元之服務費用。於該契約期間，由品全物業公司派駐
14 陳品宏擔任被上訴人之社區經理。

15 (二)依系爭展期約定，如被上訴人不再與上訴人續約，應於112
16 年11月30日以前，以書面通知不再續約之意思，否則契約視
17 為展延1年。

18 (三)被上訴人曾於112年12月18日以傳真方式通知上訴人，系爭
19 契約於112年12月31日到期，經管理委員會共同決議不再續
20 約（即系爭通知書）。

21 (四)系爭遴選會議由陳品宏擔任會議紀錄，於該次會議紀錄伍記
22 載：「決議：... 確認由星柏物業接手113年度物業合約，
23 並於12月開始交接」。

24 六、兩造爭執事項（見本院卷第283頁）：

25 上訴人依系爭賠償約定，訴請被上訴人分別賠償品全保全公
26 司12萬9,000元、品全物業公司7萬8,000元，有無理由？

27 七、本院之判斷：

28 (一)按使者僅為傳達或受領意思表示，未為意思形成之活動，與
29 代理人性質有別。受領使者受領意思表示時，發生達到本人
30 之效力，誤傳、遲傳或根本未傳達於本人之風險，應由本人
31 承擔之。又受領意思表示之權限，除由本人明示或默示授權

01 外，並得依社會通念與交易習慣認定之。

02 (二)經查：

03 1.系爭契約之契約期間為112年1月1日至112年12月31日，如被
04 上訴人無欲於112年12月31日契約屆滿後展延契約期間，即
05 應112年11月30日前，以書面通知上訴人不再續約之意思等
06 節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(二)），並有系
07 爭保全契約、系爭物業契約附卷可佐（見原審卷第17至50
08 頁），應屬真實。又系爭賠償約定既係約定：被上訴人於契
09 約有效期間內，提前終止契約，應賠償對方1個月管理服務
10 費用等語（見原審卷第31、46頁），是上訴人欲依系爭賠償
11 約定向被上訴人為請求，必係以兩造間有提前終止契約之情
12 事為前提，如兩造間之契約關係已因契約期間屆滿而終止，
13 自無系爭賠償約定之適用。

14 2.觀諸系爭物業契約第8條第1、3、4項、第10條第2項前段約
15 定略以：留駐人員由乙方（即品全物業公司）負責管理運
16 作，並受甲方（即被上訴人）之監督；留駐人員如有怠忽職
17 守或其他不法之情事，甲方得知會乙方按情節輕重予以懲處
18 或調換；甲方認為乙方所派人員不適當或不稱職時，應檢具
19 具體理由，以書面通知乙方更換，逾期未更換，甲方得處乙
20 方罰款，並自該月服務費金額扣除之；乙方派駐人員未能善
21 盡契約所訂定之管理維護業務，洩漏應保守之秘密或其他侵
22 害甲方所屬區分所有權人或住戶權益之情事，乙方應負賠償
23 責任等語（見原審卷第43至44頁）。另參諸系爭物業契約第
24 16條第1、3及第17條第1項約定：該契約之附件、簡報內容
25 均視為契約之一部（按：系爭保全契約第17條第2項就簡報
26 內容為契約之一部，亦有相同約定，見原審卷第33頁）；配
27 置社區經理乙員，除週休二日及國定假日外，每日9至12
28 時、13時至16時上班等語（見原審卷第48頁）。依上訴人之
29 簡報（見本院卷第97、98頁）所示，其派駐社區經理之工作
30 職掌，包含執行區權會、管委會、臨時大會所決議的議題事
31 項；行政維護事項包含製作各項會議紀錄等，可見社區經理

01 雖因執行居然社區管委會等決議事項，相當程度受被上訴人
02 監督，惟對其懲處或調換等人事權限既仍係由品全物業公司
03 統籌運作，而非逕由被上訴人主導，且就其違背管理維護義
04 務時，亦係由品全物業公司向被上訴人負損害賠償責任等
05 節，堪認該社區經理事實上係輔助品全物業公司履行對被上
06 訴人之管理維護服務。

07 3. 又兩造間係就保全、物業業務統一簽約，實質上由同一廠商
08 負責保全及物業業務，僅係以不同公司名義報價、簽約，為
09 兩造所不爭執（見本院卷第64頁），並有證人陳品宏於本院
10 證述可佐（見本院卷第285至286頁），且與上訴人於簡報同
11 時列有品全物業公司、品全保全公司為其服務公司，及系爭
12 契約有其等共同列名蓋印等節相符（見原審卷第35、48頁；
13 本院卷第90頁）。綜合系爭契約之內容、締約過程之情形，
14 足認系爭契約形式上雖區分品全物業公司、品全保全公司之
15 名稱，實則上訴人乃作為企業之整體，共同對被上訴人履行
16 保全、管理維護服務，故居然社區之社區經理雖係由品全物
17 業公司所派駐，惟其職掌業務範圍內，與品全保全公司履約
18 內容相互關聯者，自仍屬上訴人整體履約義務之一環。

19 4. 陳品宏作為上訴人派駐居然社區之社區經理，其工作職掌尚
20 包含會議召開之準備、各項設備之檢查、修繕，及現場督
21 導，以排除突發狀況、處理緊急意外，並需填載每日工作日
22 誌回報社區管委會等事項，此有系爭物業契約之附件、前揭
23 簡報可查（見本院卷第85、97頁）。依其所任職務內容之經
24 常性、即時性而言，被上訴人自可期待當場向其反映意見，
25 可由陳品宏及時妥為處理，而毋庸再轉而向社區督導林朔
26 緣，或需另向上訴人通知，始可獲得處理，堪信陳品宏為上
27 訴人履行系爭契約義務所必要仰賴之現場人員，且上訴人既
28 未派駐其他具相當權限之人員駐點，被上訴人對上訴人之通
29 知、指示及意見反映，自應透過陳品宏為之，是依社區經理
30 之日常事務處理模式，應認陳品宏具有受領使者之地位，即
31 有為上訴人受領被上訴人所為意思表示之權限。

01 5.系爭遴選會議之會議紀錄記載略以：112年度合約到期日為1
02 12年12月31日，由管委會委員依上訴人提供113年度報價內
03 容討論是否續約，如不續約已提供其他物業報價單請委員們
04 討論，並決議確認由星柏物業公司接手113年度物業合約，
05 並於12月開始交接等語（見本院卷第161頁）。酌以系爭展
06 期約定所稱書面通知，僅係形式要求，並未限定以何種書函
07 或特定形式為之。系爭遴選會議之會議紀錄既為管委會正式
08 決議之文書，該會議紀錄即已具書面性質，其上載明將不再
09 續約並另聘新廠商等內容，已可具體表彰被上訴人不再與上
10 訴人續約之明確意思，應合於前開「書面通知」之要求。陳
11 品宏作為上訴人派駐之社區經理，同時擔任系爭遴選會議之
12 紀錄，已作為現場代表人員與會並就不續約之決議有所知
13 悉，自難否認其有為上訴人受領前揭不再續約意思之權限。
14 縱被上訴人事後另作成系爭通知書，亦僅係重申不再續約之
15 意思，並促請上訴人辦理交接一事，尚無從推論被上訴人遲
16 至系爭通知書作成時，始為不再續約之意思。是上訴人既受
17 書面通知不再續約，系爭契約自不發生展期之效力，而於11
18 2年12月31日即因系爭契約期間屆滿而失其效力。

19 (三)基上，被上訴人於系爭遴選會議作成不續約之書面紀錄，已
20 明確表示不再續約，並由上訴人指派之社區經理陳品宏受領
21 該意思，系爭契約自未依系爭展期約定而當然展延，上訴人
22 主張被上訴人於展期之契約期間提前終止契約，即非可採，
23 依前揭說明，上訴人依系爭賠償約定所為請求，自屬無據。

24 八、綜上所述，上訴人依系爭賠償約定，訴請被上訴人分別給付
25 品全保全公司12萬9,000元、品全物業公司7萬8,000元，為
26 無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無
27 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
28 由，應駁回其上訴。

29 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

31 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第

01 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項本文，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

04 民事第二庭 審判長法官 徐奇川

05 法官 曾瓊瑤

06 法官 魏睿宏

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

10 書記官 張堯振