

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2874號

原告 景文公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 郭紀子

被告 新大皇建設股份有限公司

法定代理人 賴林素蘭

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應給付原告新臺幣(下同)1,473,864元，及自民國109年11月25日起至清償日止，依法定利率計算之遲延給付利息」。嗣110年12月24日言詞辯論期日當庭將利息部分縮減為：「自支付命令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」(見本院卷第219頁)，核原告所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：兩造於107年9月1日訂立公寓大廈管理維護公司
02 受任管理維護業務契約(下稱系爭契約)，由被告委任原告管
03 理維護新北市中和區映象太和公寓大廈(下稱系爭大廈)，
04 原告於108年4月依被告指示派駐人員提供服務後，兩造曾於
05 109年7月2日召開協調會議，達成5項決議，其後被告於109
06 年7月14日以皇字第1090714001號函文要求原告依決議內容
07 改善之事項，原告即於109年7月21日以景文寓字第10907210
08 01號函文逐一回覆會配合被告要求辦理。詎被告竟於109年9
09 月7日以皇字第1090907001號函向原告表示系爭契約於109年
10 10月1日終止。為此，依系爭契約第12條第3項約定，請求被
11 告賠償2個月全額服務費用1,473,864元等語。其聲明為：被
12 告應給付原告1,473,864元，及自支付命令送達翌日起至清
13 償日止，按年息5%計算之利息。

14 二、被告辯稱：(一)兩造於107年9月1日簽訂系爭契約，約定由原
15 告就系爭大廈提供管理維護業務，依系爭契約第7條第1、2
16 項、第8條第2項約定，原告就系爭契約所定應提供之管理維
17 護服務(含治安維護及緊急事故處理)，應善盡善良管理人注
18 注意義務；及執行業務時，應遵守信用之原則；留駐人員應遵
19 守原告之管理規章及勤務準則外，並應服從被告之管理規
20 定。詎原告履約期間有持續不符合系爭契約要求而未善盡系
21 爭契約第7條注意義務之情形。嗣兩造於於109年7月2日定期
22 會議中，被告告知原告需改善之事項為：「4.教育訓練的落
23 實、流程建立(SOP)七月份將對現場人員作全面稽核(文件檔
24 案等)，日後跟新大皇回報稽核內容及模式、回報時間/每
25 月」，並經被告於109年7月14日以皇字第1090714001號函文
26 具體敘明：「...五、貴公司務必落實保全值勤教育訓練，並
27 針對現場人員之作業流程及文件檔案等項目稽核，每月回報
28 本公司稽核結果及改善方式。六、上述內容請於文到後14日
29 內提出改善說明，...」，而原告則於109年7月21日以景文
30 寓字第109072101號函文覆稱：「5.對於現場務業人員工作
31 流程及文件檔案等，將加強稽查，持續不斷檢討改善，目前

01 包括日常檢討、每周例會以及與貴司主管舉行臨時會議等，
02 部分會議有書面紀錄可參，日後將依貴司指示將稽核紀錄送
03 呈貴司備查。6.關於社區住戶陳情抗議之事，我司已詢問現
04 場主管經理，了解來龍去脈，近日將會就類似事情發生情
05 形，結合既往處理經驗與相關法令精神，制定處理原則，供
06 現場執行參考」。詎原告迄109年9月初仍未依被告之改善要
07 求及原告自行函覆承諾之內容，按月將稽核紀錄送呈被告備
08 查、針對陳情抗議提出處理之具體改善措施，被告方於109
09 年9月7日以皇字第1090907001號函文以原告違反系爭契約第
10 7條、第8條規定，且未依兩造於109年7月2日會議協商內容
11 及被告於109年7月14日所發函命限期改善內容，依系爭契約
12 第12條第1項第2款約定終止系爭契約。(二)原告於接獲被告終
13 止系爭契約之函文後，雖於109年9月23日以景文寓字第1090
14 923001函文檢具相關文件，惟其所提現場物業人員工作流程
15 之SOP大多為改善前之舊流程，並無依上開會議結論提出任
16 何改善，且未按月提出工作流程SOP之教育訓練及人員管考
17 稽核紀錄(109年7、8月)，僅新增提出住戶抗議事件危機處
18 理指導原則及檔案管理稽核清冊，由此更可證原告並未按約
19 定於109年7、8月份提出上開指導原則及稽核清冊，亦未落
20 實員工執行教育訓練，違反系爭契約第7、8條之事實明確，
21 是被告依系爭契約第12條第1項第2款約定終止系爭契約，並
22 無不當，原告依系爭契約第12條第3項請求被告賠償其2個
23 月之服務費用為無理由等語。其聲明為：原告之訴駁回。

24 三、原告主張兩造訂有系爭契約之事實，業據提出系爭契約為
25 證，並為被告不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告於系爭
26 契約有效期間屆至前任意終止系爭契約，依系爭契約第12條
27 第3項約定，被告應賠償原告2個月全額服務費用乙情，則為
28 被告否認，並以因原告違反系爭契約第7、8條規定，經被告
29 發函要求原告限期改善，原告遲未改善，被告係依系爭契約
30 第12條第1項第2款約定終止系爭契約等語資為抗辯。

31 四、本院之判斷：

01 (一)系爭契約第7條第1、2項約定：「乙方（即原告）之注意義
02 務。□乙方對於本約所訂應提供之管理維護服務(含治安維
03 護及緊急事故處理)，應善盡善良管理人注意義務。....□
04 乙方執行業務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當
05 行為或廢弛其職務」；另系爭契約第12條第1項第2款及第3
06 項約定：「□因歸責乙方事由之終止契約：...定，甲方
07 （即被告）得逕行終止本約。...2.乙方違反本約第7條、第
08 8條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於7日內改善
09 者，甲方得終止本約。...□任意終止：甲、乙雙方於本約有
10 效期間內，得一個月以前以書面通知他方後，提前終止本約。
11 提出方應賠償他方2個月之全額服務費用」（見本院卷第5
12 5、59頁），先予指明。

13 (二)查：兩造於109年7月2日定期會議中，被告曾告知原告就系
14 爭契約之履行需為：「教育訓練的落實、流程建立(SOP)七
15 月份將對現場人員作全面稽核(文件檔案等)，日後跟新大皇
16 回報稽核內容及模式、回報時間/每月」，嗣被告並於109年
17 7月14日以皇字第1090714001號函文予原告，具體敘明：
18 「...五、貴公司務必落實保全值勤教育訓練，並針對現場
19 人員之作業流程及文件檔案等項目稽核，每月回報本公司稽
20 核結果及改善方式。六、上述內容請於文到後14日內提出改
21 善說明，...」之改善事項乙情，業據提出上開會議紀錄、
22 函文為憑（見本院卷第77頁至81頁），原告亦不爭執。而觀
23 諸上開109年7月2日會議記錄記載：「4、5、6月份未打卡扣
24 款、文具請購、清潔用具及人員17,000費用/延續之前會議
25 記錄執行/結論，不予請款」；被告於109年7月14日以皇字
26 第1090714001號函文記載：「□有關貴公司於請款資料上所
27 註記之108<9?>年4-6月份人員未打卡扣款金額，文具先行採
28 購後向本公司請款，清潔人員增派未先告知爾後請款費用，
29 上述合計共一萬七千元。□人員未打卡扣款為本公司檢核罰
30 則的一部分，不予請款，另文具採購為現場人員採購後向本
31 公司請款，因未遵守文具採購流程本公司不予請款，清潔人

01 員增派及清潔用品採購皆未事先告知本公司，事後向本公司
02 請款無依據不予請款」等語，並參諸被告所提系爭大廈生活
03 祕書之投訴信、系爭大廈保全人員之投訴貼文內容顯示原告
04 所派駐系爭大廈人員有諸多違失行為乙節（見本院卷第25
05 7、259頁），堪認被告辯稱原告於系爭契約履約期間有未盡
06 系爭契約第7條所定之注意義務情事，其方於109年7月2日之
07 定期會議及於109年7月14日函知原告應予改善事項之具體內
08 容乙節，應屬可信。

09 (二)原告雖稱其有依被告於109年7月14日之函文內容辦理云云，
10 惟觀諸原告於收受被告於109年9月7日以皇字第1090907001
11 號函終止系爭契約之通知後，於109年9月23日以景文寓字第
12 1090923001號函文表示：「4. 工作稽核一事，我司已派總
13 公司幹部正在進行現場稽核，詳細資料表單如（附件3），
14 因收到前貴司終止契約函文而暫停，社區稽核內容此次仍未
15 完成」等語（見本院卷第91頁），足見於被告終止契約前，
16 原告尚未完成被告前以109年7月14日函知原告：「對現場人
17 員之作業流程及文件檔案等項目稽核，每月回報本公司稽核
18 結果及改善方式」之改善項目，原告復未能提出其有何不可
19 歸責事由致無法於期限內完成稽核以回報被告，因此，被告
20 辯稱其係以原告違反系爭契約第7條規定，經其函知要求原
21 告限期改善，原告未予改善為由，依系爭契約第12條第1項
22 第2款約定逕行終止系爭契約，核屬有據。

23 五、從而，原告依系爭契約第12條第3項約定，請求被告賠償2個
24 月全額服務費用1,473,864元及自支付命令送達翌日起至清
25 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
27 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述
28 ，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
31 民事第四庭 法 官 古秋菊

01 以上正本係照原本作成
02 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.
03 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
04 書記官 蔡叔穎