

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3186號

原告 泰翔公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 蕭德銘

訴訟代理人 黃良池律師

被告 遠雄京都社區管理委員會

法定代理人 林長生

訴訟代理人 周福珊律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，本院於民國113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣73萬5,000元，及自民國112年12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔86%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣24萬5,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣73萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款分別定有明文。查原告起訴後，追加民法第179條規定之訴訟標的（見本院卷第179頁），業經被告同意（見本院卷第184頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊與關係企業即訴外人泰翔保全股份有限公司（下稱泰翔保全公司）承包遠雄京都社區之物業管理及駐衛保全等服務項目，並各自簽立受任物業管理維護服務契約書

(下稱系爭管理契約)及受任駐衛保全服務契約書(下稱系爭保全契約,與系爭管理契約合稱系爭契約),2份契約之服務期間均自民國111年7月31日起至112年7月31日止。依系爭管理契約第6條第5項約定,伊應提供新臺幣(下同)85萬元銀行本票予被告,作為系爭契約之履約保證金,被告可於契約簽訂後兌現,於契約期滿解除契約關係後無息退還伊。被告已將該本票兌現,收受伊給付之85萬元。詎被告於112年4月17日來函以伊違約為由,通知伊於112年5月31日解除及終止系爭契約,並沒收履約保證金85萬元。然就被告所稱回饋項目未施作之違約事由,伊僅「以洗地面或高壓水槍等機具,清洗中庭及廊道地面(每3月1次)」、「垃圾及資源回收室消毒(每3月1次)」各1期遲延未施作,同意扣款11萬5,000元,其餘部分均有施作,或係因被告提前解除及終止契約致無從施作,自不可歸責於伊。至被告所稱伊派駐人員更迭頻繁之違約事由,係因與被告委員間之互動問題,並非伊無故異動人員,且伊未懈怠對社區應執行之事務,亦未造成社區任何損害。爰依系爭管理契約第6條第5項約定或民法第179條規定,提起本件訴訟等情。並聲明:(一)被告應給付原告85萬元,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;(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以:原告、泰翔保全公司均自111年7月31日起分別承攬遠雄京都社區之物業管理維護工作、駐衛保全服務工作。詎原告更換社區經理12次(6人)、更換社區副理21次(8人,其中3次無人接任)、更換社區財務秘書13次(8人),影響社區營運,顯未提供符合系爭契約約定品質之服務,自屬瑕疵。關於上開服務缺失事項,伊曾於112年1月13日、3月7、18、24日之例會多次向原告反應未果,並於112年3月5日通知原告改善及扣款,然原告所派人員仍更換頻繁,且非專業,伊自得依系爭管理契約第7條第1、6、7款約定終止契約並沒收履約保證金85萬元。又伊否認原告派駐人員遭委員或住戶侮辱謾罵,且依系爭管理契約第8條第6項第7、9、10

款約定，原告應提供「以洗地機及高壓水槍等機具，清洗中庭及廊道地面」、「垃圾及資源回收室消毒」、「以洗地機及高壓水槍等機具，清洗社區外圍地面」、「清洗水塔」、「實施公共區域消毒」、「使用機具清洗停車場」、「各棟1F梯廳，使用機具予以晶化處理」等服務。伊曾於111年11月21日函請原告分別於111年12月15日、112年1月15日前完成上開作業，然原告逾期未施作，並同意自履約保證金85萬元中扣除11萬5,000元，自屬違約等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)被告於111年4月辦理遠雄京都社區物業、保全、清潔管理維護服務招標（4月6日前投標、4月6日資格審查、4月8日開決標），投標須知第5條記載「投標公司須於投標時同時檢附押標金新台幣捌拾伍萬元整，…得標者於簽約時轉為履約保證金；未得標者當場退回」等詞；上開招標由原告與泰翔保全公司得標，由被告與原告簽訂系爭管理契約、與泰翔保全公司簽訂系爭保全契約；原告開立之85萬元銀行本票，已由被告提示兌現；被告於112年4月17日以京（十三）函字0000000000號函通知原告於112年5月31日終止及解除系爭契約等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第68、69、144頁），並有系爭管理契約、系爭保全契約、被告112年4月17日京（十三）函字0000000000號函為憑（見本院卷第15至49頁），自堪信屬實。

(二)原告請求給付，為被告所前詞所拒。茲就爭點論述如下：

1.原告有無終止或解除事由？

(1)按依系爭管理契約第7條第1項、第6項、第7項分別約定：

「除本契約另有規定外，於委託期間，非經雙方同意，任何一方不得任意終止本約，否則應賠償他方壹個月之管理服務費用。但因可歸責於乙方（即原告，下同）之違約事由，經甲方（即被告，下同）以書面要求改善，而乙方

01 未能於15天內改善時，甲方得沒收履約保證金及逕行終止
02 本約，乙方並對甲方因此所受之損害應負賠償責任。」、
03 「若因乙方之事由，致無法提供本契約之服務，則甲方有
04 權立即終止或解除本契約並沒收履約保證金，並可立即委
05 託他人提供服務，乙方對甲方因此所受之損害應負賠償責
06 任。」、「乙方派駐本社區人員，如因頻繁異動，致造成
07 本社區嚴重危安顧慮或有業務無法推動之虞時，本會得經
08 決議後辦理解約，廠方不得異議。」等詞（見本院卷第21
09 至23頁）。

10 (2)被告抗辯原告逾期未施作之事由：

11 被告抗辯原告未依系爭管理契約第8條第6項第7、9、10款
12 約定提供服務等節，原告固自認「以洗地面或高壓水槍等
13 機具，清洗中庭及廊道地面（每3月1次）」、「垃圾及資
14 源回收室消毒（每3月1次）」各1期遲延未施作（見本院
15 卷第216頁），然否認其他項目未施作或係可歸責於原告
16 未施作。而觀之被告雖提出其111年11月21日京（十二）
17 管字第1111121001號函、回饋項目執行期程表為主要論據
18 （見本院卷第135、137頁），然上開文書均為被告自行製
19 作，且被告未提出其他證據以資佐憑，已難遽信可採，更
20 何況系爭契約原訂於112年7月31日屆滿，被告卻早於112
21 年5月31日解消契約關係，原告稱其於7月31日前原可履約
22 乙節，尚非全然無據，自難認其具有可歸責之事由，故僅
23 能以原告上開自認而認定其有「以洗地面或高壓水槍等機
24 具，清洗中庭及廊道地面（每3月1次）」、「垃圾及資源
25 回收室消毒（每3月1次）」各1期遲延未施作之情形，被
26 告辯稱其他未施作之部分既未舉證以實其說，自難採信。

27 (3)被告抗辯原告人員頻繁更迭之事由：

28 被告抗辯原告頻繁更換社區經理12次（6人）、更換社區
29 副理21次（8人，其中3次無人接任）、更換社區財務秘書
30 13次（8人），影響社區營運等節，原告固不否認有更換
31 人員乙事，惟主張係因與被告委員間之互動問題，且未造

成社區損害等情。稽之證人即原告前員工賴信宏結證稱：伊曾受僱於原告，派駐至遠雄京都社區擔任經理，離開社區與被告有部分關係，因為陳姓行政委員表示不喜歡伊，對伊口氣很差，伊覺得壓力很大，不想待在社區，黃姓工務委員常常找原告派駐社區的副理繞社區，看有什麼缺失，還有管到其他部分，超過工務的權限，副理受不了，導致副理一直更換等語（見本院卷第200至202頁）；證人即原告前員工李金誼結證稱：伊前為原告之經理，未被派駐至遠雄京都社區現場，曾因人員短缺至社區代班，被告之陳姓行政委員曾在開會時拍桌，且聽聞派駐人員抱怨陳姓行政委員、黃姓工務委員在言語上比較苛責，副主委、監察委員、機電委員態度方面比較苛責，勤務值勤方面比較刁難，財務委員對財報比較不滿意，有經理表示無法與委員配合而離職等語（見本院卷第204、205、207頁），足見原告主張派駐人員更換係因與被告委員相處之互動問題所致乙節，要非子虛，自難遽認可歸責於原告。更何況被告未舉證證明原告更換派駐人員對於社區造成嚴重危害顧慮或有業務無法推動之虞之情形，亦與系爭管理契約第7條第7項約定之要件不符，自不能據此解除或終止契約。

2.原告之請求有無理由？

(1)按系爭管理契約第6條第5項約定：「乙方應提供新臺幣捌拾伍萬元銀行本票予甲方，為本契約及同案關聯之『遠雄京都社區受任駐衛保全服務契約書』之履約保證金。甲方可於契約簽訂後予以兌現，於契約期滿解除契約關係後無息退還乙方。」等詞（見本院卷第21頁）。經查，被告所指原告符合之解除或終止契約事由，經本院認定僅有「以洗地面或高壓水槍等機具，清洗中庭及廊道地面（每3月1次）」、「垃圾及資源回收室消毒（每3月1次）」各1期遲延未施作，業如前述，且兩造均不爭執該二項目之費用為11萬5,000元，原告同意扣款（見本院卷第148頁），被告亦曾表示扣款後返還其餘履約保證金（見本院卷第153

頁）。故原告依系爭管理契約之法律關係，請求被告返還73萬5,000元，自屬有據。逾此金額範圍之請求，則不應准許。原告另依民法第179條規定而為請求，業據其陳明係與系爭管理契約之法律關係請求本院擇一為有利之判決（見本院卷第179頁），就前揭已准許之部分，不能使原告受更有利之判決，本院自毋庸審究，至就前揭未准許之部分，既經原告同意扣款，自無不當得利可言，亦不得據此請求給付，均併此敘明之。

(2)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。故原告主張自起訴狀繕本送達翌日即112年12月26日（見本院卷第63、65頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭管理契約之法律關係，請求被告給付73萬5,000元，及自112年12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
民事第三庭 法 官 賴 彥 魁

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

03 書記官 黃頌棻