

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3165號

原告 怡盛公寓大廈管理維護股份有限公司

怡盛保全股份有限公司

共同

法定代理人 李岱容

共同

訴訟代理人 呂理標

被告 福樺謙邸社區管理委員會

法定代理人 李明哲

訴訟代理人 蔡玫真律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國114年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告起訴請求：(一)被告應給付原告怡盛公寓大廈管理維護股份有限公司新台幣（下同）21萬4,982元，並自民國113年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告怡盛保全股份有限公司31萬5,616元，並自113年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告怡盛公寓大廈管理維護股份有限公司30萬5,424元，並自起訴狀送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應給付原告
02 怡盛保全股份有限公司44萬265元，並自起訴狀送達翌日起
03 至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於114年1月20日言詞
04 辯論期日當庭以言詞撤回第一項及第二項請求，並經被告當
05 庭同意等情，有言詞辯論筆錄附卷可按（本院卷第58頁）。
06 揆諸上述說明，第一項及第二項請求部分已生撤回效力，本
07 院即無庸就其此部分請求為判決，併予敘明。

08 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
09 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
10 其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受
11 時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
12 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第
13 1項、第176條分別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員
14 會或推選管理負責人，公寓大廈成立管理委員會者，應由管
15 理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員
16 會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項前段亦分別定有
17 明文。經查，被告即福樺謙邸社區管理委員會之法定代理人
18 於本院審理期間由林福添變更為李明哲等情，有新北市林口
19 區公所114年1月24日報備事項存參函文附卷可參(本院卷第2
20 37至238頁)，並業據李明哲具狀聲明承受訴訟（本院卷第2
21 35至236頁），並續行訴訟，核無不合，先予敘明。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：原告怡盛公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱
24 怡盛公寓大廈管理公司)及原告怡盛保全股份有限公司(下稱
25 怡盛保全公司，與怡盛公寓大廈管理公司合稱原告)，前於1
26 13年5月28日分別與被告簽訂受任管理維護契約(下稱系爭管
27 理維護契約)、駐衛保全服務契約(系爭保全服務契約，與系
28 爭管理維護契約合稱系爭服務契約)，契約服務期間均為113
29 年6月1日起至114年5月31日止。原告本預定113年7月1日起
30 始開始進駐服務被告社區，提前於113年6月1日進駐係應被
31 告因與前服務物業暨保全提前終止契約，原告不得已在人力

01 未招募完成前即提早進駐被告服務社區，並完成前物業暨保
02 全之交接工作，進駐前即向被告前社區管理委員會說明後續
03 可能會有人力不足，但原告會盡力補足及支援應有人力維持
04 社區正常運作。原告對於被告所提出之缺失通知，已於113
05 年7月12日及同年7月19日管委會例會由原告總經理即訴外人
06 黃俊雅向被告說明，並於113年7月23日以函文回覆15日內完
07 成改善，後續確實也未發生相同缺失應改善之情形。依照系
08 爭服務契約約定被告如無正當理由提前終止系爭服務契約應
09 賠償一個月服務費，被告113年7月22日所列缺失原告已改
10 善，113年7月22日以後缺失表表均為被告為遂行提前終止契
11 約，臨訟所製作均與事實不符，縱使部分事實為真（原告否
12 認之），也非嚴重缺失到可為終止契約之事由，原告後續確
13 實已完成改善，係不得已接受被告提前終止契約之意思表
14 示，並依被告通知完成交接，原告並未同意被告提前終止契
15 約不需賠償1個月違約金。原告於113年8月22日收到被告終
16 止雙方服務契約之函文及終止協議書，已於113年9月4日回
17 函被告如要合意終止仍須賠償原告一個月服務費。爰依系爭
18 管理維護契約第4條第3款、系爭保全服務契約第14條第2款
19 提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付怡盛公寓大廈管
20 理公司30萬5,424元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，
21 按年息5%計算之利息。(二)被告應給付怡盛保全股份有限公司44萬265元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年
22 息5%計算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告於113年6月1日起進駐被告社區後至同年9月
25 22日退場期間，其所派駐之人員包括社區經理、財務秘書、
26 生活秘書、門哨保全均不斷發生重大缺失，造成社區及住戶
27 人身及財產重大危害，顯然未盡善良管理人責任。原告已違
28 反公寓大廈維護契約第2條、第5條第4款、第8、9條，及駐
29 衛保全服務契約第3、4條約定，被告主任委員已於同年7月8
30 日以line通訊軟體發出「重大服務缺失通知」予原告派駐在
31 被告社區經理即訴外人楊美玲，楊美玲已轉知原告。被告又

01 於同年7月22日以書函列舉諸多事項通知並限期原告改善，
02 原告均未改善，竟又於同年8月1日至2日間令保全人員違法
03 超時工作。被告與原告代表人員已於同年8月21日會議中，
04 合意達成提前終止契約，並同意訂於一個月後即9月22日為
05 契約終止日。被告於會議翌日即8月22日依會議結論發函予
06 原告，嗣後兩造亦依約履行於同年9月22日辦理交接、原告
07 退場。兩造已合意提前終止服務契約，並符合系爭管理維護
08 契約第4條第3款、系爭保全服務契約第14條第1款提前終止
09 契約之要件，原告訴請被告賠償1個月損失，顯屬無據等
10 語，資為抗辯，應予駁回。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回。(二)若受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為
12 假執行。

13 三、兩造不爭執事項（本院卷第181頁、188至189頁）：

- 14 (一)、被告於113年5月28日與怡盛公寓大廈管理公司簽訂系爭管理
15 維護契約；與怡盛保全公司簽訂系爭保全服務契約。
- 16 (二)、原告於113年6月1日起進駐被告社區，至113年9月22日退場
17 期間。原告於同年7月6日及7日連續兩日，未派駐任何人員
18 到場。
- 19 (三)、被告時任之主任委員即訴外人林福添於113年7月8日以line
20 通訊軟體發出「嚴重服務缺失通知」予原告派駐在被告之社
21 區經理楊美玲，並請楊美玲轉知原告。原告已收到該訊息，
22 並請公司總經理黃俊雅以Line通訊軟體回復林福添：「以上
23 通知公司已收到，…7/6-7實因同仁確認之因素未能安排妥
24 當」。
- 25 (四)、被告以113年7月22日書函通知原告，該書函列舉原告之諸多
26 缺失事項，並請原告應於文到十五天內完成改善並提出服務
27 保證。
- 28 (五)、被告於113年9月間向新北市政府勞動檢查處檢舉原告違反勞
29 動法令，經新北市政府勞動檢查處對原告實施勞動檢查，原
30 告確實有勞工超時工作之違法情形。
- 31 (六)、113年8月21日被告時任主任委員林福添等人，與原告公司之

01 代表人黃俊雅(總經理)及華正期(副處長)於被告社區開會，
02 共同協商討論兩造提前終止公寓大廈維護契約及保全服務契
03 約事宜，雙方合意達成提前終止契約，並同意訂於一個月後
04 即113年9月22日為契約終止日，被告於翌日即113年8月22日
05 依會議結論，正式發函予原告。

06 (七)、被告於113年9月16日委託律師發函予原告，原告已於同年9
07 月19日收受。

08 (八)、原告之人員已依兩造於113年8月21日會議達成之結論，於11
09 3年9月22日撤離本社區及辦理交接。

10 四、本院之判斷：

11 (一)、經查，系爭管理維護契約第8條約定怡盛公寓大廈管理公司
12 之注意義務為：「一、對於本約所訂應提供之管理維護服務
13 (含治安維護及緊急事故處理)，應善盡善良管理人之注意義
14 務。二、執行業務時，應遵守誠信之原則，不得有不正當行
15 為或廢弛其職務。三、對於各項管理維護配合防範注意事
16 項，怡盛公寓大廈管理公司應對被告盡告知說明之義務」；
17 第9條：怡盛公寓大廈管理公司留駐人員之紀律：「一、留
18 駐人員由怡盛公寓大廈管理公司方負責管理運作，並受被告
19 之監督。二、留駐人員除應遵守怡盛公寓大廈管理公司之管
20 理規章及勤務準則外，並應服從被告之管理規定。三、留駐
21 人員如有怠忽職守或其他不法之情事，被告得通知怡盛公寓
22 大廈管理公司按情節輕重予以懲處或調換」；第13條契約終
23 止約定為：「2. 怡盛公寓大廈管理公司違反本約第8、第9條
24 規定，經被告以書面要求改善，怡盛公寓大廈管理公司未能
25 於15日內改善時，被告得終止本約。」。又依系爭管理維護
26 契約附件福樺謙邸物業暨安全管理服務人力編制與費用約
27 定：「行政服務組配置：社區經理1名（費用94,500元、實
28 際薪資7萬元）、財務秘書1名（費用69,400元、實際薪資4
29 萬8,000元）、生活秘書2名（費用63,490元、實際薪資45,0
30 00元），編制4人次。現場主管具社區服務、財務管理、裝
31 潢管制經驗。被告需同意按照政府勞基法規定，當上列派駐

01 社區之物業人員申請特休、病、婚、喪、公、公傷、產、育
02 嬰等相關法令規定假別時，得予准假」等語，有系爭管理維
03 護契約附件在卷可證（本院卷第23頁）。準此，怡盛公寓大
04 廈管理公司依據服務契約必須提供被告公寓大廈一般事務管
05 理服務，且必須盡善良管理人之注意義務，包括公共事務服
06 務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員督導指揮（即管理
07 服務中心配置及人員勤務管理），應配置之人員應有社區經
08 理、財務秘書、生活秘書，不管於任何情況下每天不得少於
09 兩人上班；派駐被告社區之物業人員即社區經理、財務秘
10 書、生活秘書，依勞動基準法規定，向被告提出相關法令規
11 定假別之申請時，應向被告提出申請，被告方得掌握派駐之
12 物業人員之出缺勤。次查，依據系爭保全服務契約第3條約
13 定駐衛保全義務為：「一、怡盛保全公司應確保提供本契約
14 所定之各種駐衛保全服務。二、怡盛保全公司就各項安全配
15 合防範注意事項，須對被告盡告知說明之義務」；第4條約
16 定駐衛保全服務作業為：「一、怡盛保全公司受被告之要求
17 或指示，執行門禁管制，並依被告之要求予以登記。二、怡
18 盛保全公司受被告之要求或指示，執行管制車輛進出，必要
19 時並予登記。五、應被告之要求或指示執行標的物之防災、
20 防盜、防火等下列安全措施及經共同議事項，其具體服務項
21 目包括固定哨位。巡邏哨。監看閉路電視、盜警與火災系
22 統，操作錄影、錄音與緊急廣播設備。人員意外之預防與安
23 全。填報工作日誌、通知與其他報告。交通指揮。停車場管
24 理。鑰匙管制。…物品進出管制。其他約定項目。駐衛區內
25 人員意外之預防與安全。十一、怡盛保全公司人員依勞動基
26 準法相關規定執勤休假，缺員時怡盛保全公司應緊急安排人
27 員加班代理缺員，被告並同意配合怡盛保全公司人員依勞動
28 基準法及怡盛保全公司工作規則辦理請假作業」等語，且系
29 爭保全服務契約附件另定就怡盛保全公司人員各項具體勤務
30 缺失情節定有罰則等情，有系爭保全服務契約及乙方勤務缺
31 失罰則在卷可佐（本院卷第26至33頁）。基上，怡盛保全公

01 司必須提供被告駐衛保全服務項目包括契約第3、4條最基本
02 之固定哨位、巡邏、門禁管制、交通指揮、停車場管理、物
03 品進出管制、車輛管制放行、填報工作日誌、熟記住戶及車
04 輛、派駐人員不得有刑案前科紀錄及民事法院扣薪之情形，
05 且不得有附件所示乙方勤務缺失罰則所列之情形。

06 (二)、次查，原告自113年6月1日起進駐被告社區至7月初，並未派
07 駐足額及適任人員至被告社區服務等情，有113年度6月份現
08 場人員時數表及Line對話紀錄在卷可參（本院卷第111至113
09 頁）。其次，原告派駐至被告社區之社區經理、財務秘
10 書、生活秘書、門哨保全等人員，於值勤期間發生車道鐵門
11 於半夜未關閉呈現半開狀態，蛋哨無人看守、住戶貨物包裹
12 無人處理或遺漏登記領取資料、陌生男子衝撞住戶大門、代
13 住戶叫車未與司機聯繫住戶上車地點、於游泳池非開放時間
14 及無救生員情況下未禁止住戶進入、未通報住戶訪客、信件
15 未投入信箱內、保全人員滑手機、管理費無法正常扣款、未
16 完成交辦事項等缺失，有住戶填寫之秘書及保全缺失表在卷
17 可參（本院卷第91至109頁）。甚且怡盛公寓大廈管理公司
18 於113年7月6日及7日兩日未派駐任何人員至被告社區，被告
19 當時擔任主任委員林福添於113年7月8日以line通訊軟體傳
20 送嚴重服務缺失通知原告派駐在被告社區經理人楊美玲，該
21 Line訊息通知內容為：原告承諾自7月1日起一定恢復原來承
22 諾之高服務水準，讓住戶刮目相看，但7月6日原告公司值班
23 秘書從早上8點至晚上8點曠職未到，經主委兩次以Line請原
24 告公司華處長及楊經理說明原因，卻置之不理。7月7日，該
25 日兩位秘書曠職情況仍繼續發生，服務空轉，出現安全漏
26 洞，再度引發住戶強烈不滿。7月8日早上僅出現一位秘書，
27 情況仍未改善。原告對7月6日及7月7日發生的重大缺失，至
28 今仍未主動向本委員報告情況，顯然不夠尊重本社區，上述
29 連續發生重大服務缺失事件，已違反合約第8條約定等語。
30 原告收到該訊息後由總經理黃俊雅以Line通訊軟體回復林福
31 添：「以上通知公司已收到，…7/6-7實因同仁確認之因素

01 未能安排妥當」等情，有Line對話紀錄及嚴重服務缺失通知
02 在卷可佐（本院卷第123至125頁），且為兩造所不爭執（詳
03 兩造不爭執事項(三)、(四)）。基上，被告主張原告於113年6月
04 至7月間執行系爭服務契約時，有違反公寓大廈維護契約第8
05 條、第9條及駐衛保全服務契約第3條、第4條之約定乙節，
06 應屬有據。至於原告辯稱其原預定113年7月1日起始開始進
07 駐服務被告社區，應被告需求始提前於113年6月1日進駐，
08 進駐前即向被告前社區管理委員會說明後續可能會有人力不
09 足，被證2所示之秘書及保全缺失表係被告臨訟製作等與
10 語。然承上所述，怡盛公寓大廈管理公司至113年7月仍發生
11 連續兩日未派駐人員到被告社區服務之事情，而住戶填寫之
12 秘書及保全缺失表亦有部分係於113年7月發生之缺失。足證
13 原告於服務契約期間發生之缺失，並非全然係因提前進駐被
14 告社區所導致。其次，證人即原告總經理黃俊雅於本院證
15 稱：被證2、8與被告發函給原告內容相較，函文內容比較不
16 完整，但是缺失內容在委員會上幾乎有提到等語（本院卷第
17 260頁）。顯見原告於服務契約期間確有發生如被證2及被證
18 8秘書及保全缺失表所記載之缺失。從而，原告上述辯詞，
19 顯屬無據，不足憑採。

20 (三)、又查，被告於7月22日以被證7所示函文（內容詳附件）列舉
21 原告諸多缺失事項，通知原告於文到15天內完成改善並提出
22 服務保證等情，原告公司112年7月23日回覆依來函意旨辦
23 理，並於15日內完成人員加強教育訓練，爾後如有不適任人
24 員，將報請被告同意後替換不適任人員等情，有該兩造函文
25 在卷可證（本院卷第127頁、第219頁）。足證被告主張已通
26 知原告限期改善缺失乙節，應屬有據。證人黃俊雅雖於本院
27 證述：被證2、8及被證7函文缺失內容均已改善，被證7，同
28 樣的內容被告有發函兩次，我有在會議上說明缺失改善，不
29 適任的人員已經汰換有在會議上報告過；缺失改善是不能空
30 哨出現，那天臨時有人請假派不出人等語（本院卷第262
31 頁）。惟證人即被告管委會現任設備委員查恆於本院證稱：

01 被證7函文缺失內容是依據住戶反應，住戶反應方式有寫缺
02 失表，把缺失表拿給管理委員，我會跟住戶講說你可以把缺
03 失表寫好再拿給委員，我沒有收過缺失表，我有去核對缺失
04 表確認有函文所載之缺失，缺失表是文康委員陳欣如是在函
05 文之前整理好拿給我的；原告公司幾乎都沒有完成缺失改
06 善，因為依據群組內的對話，住戶仍在反應缺失，我在社區
07 也有看到他們缺失沒有做好，例如車道出口保全人員指揮不
08 當，造成車禍發生、警衛值班超過36小時，不符合函文第一
09 項門哨保全1.1、在值勤時滑手機一直都有發生這樣情況、
10 沒有跟臨停的車主收停車費，契約有規範保全人員要登記進
11 出車牌號碼，物業人員要跟臨停車主收取停車費。1.5的部
12 分也有缺失，有缺失的依據是本身經驗，及在委員會其他委
13 員的經驗。工作超時是違反1.6。發生太多事情，我們有提
14 出，他們沒有處理也無主動回覆；被證8缺失表第2頁，113
15 年8月缺失情形為社區招待客人的空間沒有服務人員；本院
16 卷第133、134頁管理費無法繳交之缺失情形是提供的繳費單
17 匯款號碼是錯誤的，這個狀況一直持續到7、8月；被證9是8
18 月1日早上發生，缺失是值勤人員超過36小時無休息；被證1
19 1是9月5日發生，缺失是保全指揮動作亂七八糟，警衛沒
20 看，就指揮住戶車子出去，造成車禍發生；被證13的缺失是
21 住戶半夜回來發現大門哨所沒有人，櫃臺也沒有人，有敲監
22 視器設備房間的門，也無人回應，後來保全從房間跑出來，
23 沒有講去哪裡，我去調監視器，看到他們拿便利貼去把鏡頭
24 貼住，有發現他們兩人企圖要把錄影畫面刪除等語（本院卷
25 第265至268頁）；證人即被告管委會現任監察委員林福添於
26 本院證稱：被證7的函文內容，是依據住戶在Line群組反
27 應、口頭說明，及住戶手寫的改善缺失表所彙整出來，原告
28 沒有在15日內完成改善；我有看被證2、8缺失表，很多委員
29 拿給我看，因為住戶會跟不同委員抱怨，缺失表是住戶拿給
30 相關委員，後來才由管委會統一保管等語（本院卷第269至2
31 70頁）。基上，證人黃俊雅雖證述如附件所示之缺失均已改

01 善等語，惟核與證人查恆及林福添證述內容不同，自難以盡
02 信。其次，被告通知原告於15日內改善附件所示缺失後，除
03 有證人查恆所證述未改善之內容外，部分住戶於8月間提出
04 秘書及保全缺失表表示盆栽未澆水，以致枯死、管理費無法
05 正常扣款等情，有秘書及保全缺失表在卷可佐（本院卷第13
06 1頁、第133頁、第135頁）。此外，亦有住戶於Line群組抱
07 怨原告配置人員在工作日誌記載內容曲解事實，經理又將與
08 住戶的私人對話內容，逕自公布在管委會群組，侵害住戶隱
09 私，無法再信任原告，不適合繼續在社區服務；物業人員未
10 將當日收到之包裹，於當日轉交給住戶，導致水果腐爛，卻
11 謊稱有於當日轉交；原告派駐人員製作之簽呈「取款金額」
12 錯誤；原告派駐人員未打掃清潔被告社區R樓，導致抽屜、
13 垃圾桶滋生蟑螂；被告住戶向委員會反應原告公司諸多缺失
14 未改善，請被告應依住戶要求，更換物業公司等情，有Line
15 群組對話紀錄在卷可證（本院卷第295至302頁）。另怡盛公
16 寓大廈管理公司應於113年8月提出之社區7月份財報亦未依
17 約如期提出，而係遲至113年9月10日方製作完成提出等情，
18 亦有113年7月份財務報表在卷可考（本院卷第115至121
19 頁）。復審以證人黃俊雅證稱其改善措施為不能出現空哨，
20 並未進一步說明如附件所示之缺失項目改善情形。原告公司
21 自113年7月7日以後雖未出現空哨情形，但派駐被告之物業
22 或保全人員於執行職務仍有缺失，造成住戶損失或權利受
23 損，顯見並未善盡善良管理人注意義務。從而，被告主張原
24 告對於附件所示違反契約之事項，並未於期限內改善等情，
25 應屬有據。

26 (四)、再查，系爭管理維護契約第4條第3款約定：「委託期間終非
27 經雙方同意及有特別理由，任何一方不得終止本約。如有理
28 由而有意提前終止時，必須附帶明確之依據為證名，並在一個
29 月前以書面通知對方，並經雙方認可後方可終止，否則必須
30 賠償對方一個月服務費損失」等語；系爭保全服務契約第
31 14條第1款：「委託期間中非經雙方同意及非有特別理由，

01 任何一方不得終止本約。如有特別理由而有意提前終止時，
02 必須附帶明確之依據為證明，並在一個月前以書面通知對
03 方，並經雙方認可後方可終止，否則必須賠償對方之損失」
04 等語，有系爭服務契約在卷可參(本院卷第18頁、第30
05 頁)。又被告因原告未於期限內改善缺失，乃於113年8月17
06 日召開臨時會，針對原告服務品質問題進行檢討，並因原告
07 保全及物管人員配置不足，更換頻繁、導致服務品質無法有
08 效改善及住戶對原告之負面意見仍多，要求更換物管，經在
09 場委員7票同意而決議更換物管公司，並邀原告公司溝通提
10 早解約等情，有會議紀錄在卷可佐(本院卷第303頁)。其
11 次，證人查恆於本院證稱：我有參與113年8月21日管委會與
12 原告會議，參加人員有前任主委林福添、原告人員為黃俊雅
13 總經理及處長華正期，開會目的為要跟原告公司解約，解約
14 原因為缺失都無改善，當場有提出沒有改善的資料即住戶LI
15 NE訊息；黃俊雅總經理當場說7天後就可以走了，我們回應7
16 天怎麼可能，我們還要找新的物管公司，雙方討論是否得以
17 延後，後來討論出一個日期作交接等語(本院卷第265至266
18 頁)；證人林福添於本院證稱：我有參與113年8月21日與原
19 告有關保全契約及維護管理契約會議，在場有我與查恆、原
20 告公司人員華正期、黃俊雅，開會目的係告知原告公司，社
21 區住戶對於原告公司的不滿，告知管委會決議更換物業管
22 理，對方同意解約，但7天之內解約，後來經過合意協商
23 後，我爭取到9月22日解約，會議結束後，8月22日正式發公
24 文給原告，原告在9月4日正式發文給社區同意解約，社區依
25 約安排交接事宜，後續在9月20日後雙方進行交接等語(本院
26 卷第270頁)；證人黃俊雅於本院證稱：我有參加被告於113
27 年8月21日會議，開會目的為兩位證人想要提早解約，終止
28 合約的原因為前面所提出之缺失內容，我當時表明會議中已
29 經報告缺失改善等語(本院卷第261頁)。基上，被告因原告
30 未於期限內完成缺失改善，於113年8月21日與原告代表人員
31 於會議中提出住戶對於原告公司服務內容缺失資料供原告確

01 認，及表達提前終止系爭服務契約之表示，經兩造合意於一
02 個月後即113年9月22日終止系爭契約。從而，被告主張系爭
03 服務契約提前終止，符合系爭管理維護契約第4條第3款、系
04 爭保全服務契約第14條第1款約定，由被告提出原告未於期
05 限內改善之資料，並於1個月以前通知原告，經原告認可等
06 情，洵屬有據。至於證人黃俊雅雖證稱，其於管理委員會已
07 經報告缺失改善等語。然證人黃俊雅證稱缺失改善為不能出
08 現空哨，及一再強調原告公司係因提前於6月1日進駐始發生
09 人力不足之情形。然被告委託原告物管及保全事務，除需有
10 人員到場執行事務外，到場執行勤務人員尚須盡善良管理人
11 之注意義務，始符合契約義務之履行。縱原告於113年7月22
12 日以後沒有發生空哨情形，仍有缺失並未改善，被告既於1
13 個月前向原告為提前終止系爭服務契約之意思表示，並提出
14 住戶填寫之缺失表及住戶Line抱怨對話供原告確認，被告即
15 得依據系爭管理維護契約第4條第3款前段、系爭保全服務契
16 約第14條第1款前段約定，終止兩造間之系爭服務契約。

17 (五)、至於原告主張兩造間並非合意終止系爭契約，依系爭管理維
18 護契約第4條第3款後段、系爭保全服務契約第14條第2款後
19 段約定，被告應賠償原告1個月服務費之損失等語。惟查，
20 證人查恆及林福添均證稱：原告公司總經理黃俊雅於113年8
21 月21日會議中表示可於7日內退場（如上第(四)項證述內
22 容）；證人林福添另證稱：我在8月21會議中，有提到雙方
23 合意終止契約，就沒有賠償一個月服務費問題，原告公司代
24 表無回應，無說好或不好(本院卷第270頁)。審以黃俊雅以
25 原告公司總經理身分與被告就系爭服務契約進行協商，足認
26 其有代表原告為意思表示之權利。復審以黃俊雅於被告提出
27 終止系爭服務契約之意思表示時，當即表明可於7日內退
28 場，於被告表達系爭服務契約係經兩造合意終止無賠償問題
29 時，又未為反對之表示等顯示在外之客觀表現態樣。實難認
30 黃俊雅不同意被告提前終止系爭服務契約。

31 五、綜上所述：原告依據系爭管理維護契約第4條第3款、系爭保

01 全服務契約第14條第2款約定請求：(一)被告應給付怡盛公寓
02 大廈管理公司30萬5,424元，並自起訴狀送達翌日起至清償
03 日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付怡盛保全公司44
04 萬265元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
06 假執行之聲請失所依據，應併駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
09 論駁之必要，併此敘明。

10 七、據上論結：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日
12 民事第七庭 法官 王婉如

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日
17 書記官 張育慈