

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3228號

原告 揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 蓋韻文

原告 揚昇保全股份有限公司

法定代理人 蓋韻文

共同

訴訟代理人 魏偉恩

吳于安律師

黃伯堯律師

被告 遠雄CASA社區管理委員會

法定代理人 謝曜陽

訴訟代理人 梁恩泰律師

參加人 陳癸翰

謝翁維

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國114年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣5,530元及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告揚昇保全股份有限公司新臺幣2,200元及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣5,530元為原告公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行，但被告以新臺幣2,200元為原告揚

01 昇保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

02 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
06 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明
07 文。又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟
08 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項
09 亦有明文。查本件原告之法定代理人原為陳癸翰，於訴訟中
10 之民國113年10月14日變更為謝曜陽，並具狀聲明承受訴訟
11 等情，有民事聲明承受訴訟狀、新北市中和區公所113年11
12 月7日新北中工字第1132248795號函附卷可稽（見本院113年
13 度訴字第3228號「下稱訴字」卷一第397至405頁），核與上
14 開規定相符，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 （一）被告應支付原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司（下
18 稱揚昇公司）違約金新臺幣（下同）191萬5,200元：

19 1.原告揚昇公司於113年4月25日與被告簽立管理契約，約定
20 由原告揚昇公司自113年6月1日起至114年5月31日止提供
21 管理維護之服務，並由被告按月給付原告揚昇公司服務費
22 用47萬8,800元。豈料，原告揚昇公司113年6月份之服務
23 費，被告遲至113年8月8日始與113年7月份一起支付，並
24 逕自認定原告揚昇公司缺班，113年6月份扣款3萬5,113元
25 （計算式：缺班扣款17,313元＋缺失扣款17,800元＝35,1
26 13元），113年7月份扣款4萬3,236元（計算式：缺班扣款
27 40,836元＋缺失扣款2,400元＝43,236元），經原告揚昇
28 公司於113年8月13日催告補足欠款，被告未於7日內補
29 足，依管理契約第12條第3項第1款約定，被告應支付揚昇
30 公司2個月服務費之懲罰性違約金95萬7,600元（計算式：
31 478,800×2＝957,600）。

01 2.又被告認原告揚昇公司有管理契約第7條、第8條所約定之
02 缺失，然被告於15日改善期間尚未屆至即向原告揚昇公司
03 表示解除契約，違反管理契約第12條第2項第2款及第12條
04 第1項第1款約定，被告自應依管理契約第12條第1項第2款
05 約定給付原告2個月之服務費違約金95萬7,600元（計算
06 式： $478,800 \times 2 = 957,600$ ）。

07 3.綜上，被告共應支付原告揚昇公司191萬5,200元（計算
08 式： $957,600 \text{元} + 957,600 \text{元} = 1,915,200 \text{元}$ ）

09 （二）被告應支付原告揚昇保全股份有限公司（下略稱揚昇保
10 全）違約金196萬5,600元：

11 1.原告揚昇保全於113年4月25日與被告簽立駐衛保全服務契
12 約，約定由原告揚昇保全自113年6月1日起至114年5月31
13 日止提供保全服務，並由被告按月給付原告揚昇保全服務
14 費用49萬1,400元。豈料，原告揚昇保全113年6月份之服
15 務費，被告遲至113年8月8日始與113年7月份一起支付，
16 並逕自認定原告揚昇保全缺班，113年6月份扣8萬0,203元
17 （計算式：缺班扣66,203元＋缺失扣款14,000＝80,203
18 元），113年7月份扣5萬3,092元（計算式：缺班扣款43,5
19 52元＋缺失扣款9,540元＝53,092元），經原告揚昇保全
20 於113年8月13日催告補足欠款，被告未於7日內補足，依
21 保全契約第14條第3項第1款約定，被告應支付原告揚昇保
22 全2個月服務費之懲罰性違約金98萬2,800元（計算式： 49
23 $1,400 \times 2 = 982,800$ ）。

24 2.又被告認原告揚昇保全有違反保全契約第3條、第4條及第
25 8條所約定之缺失，然被告於15日改善期間尚未屆至即向
26 原告揚昇保全表示解除契約，違反保全契約第14條第2項
27 第2款約定，被告自應依保全契約第14條第1項第2款約定
28 給付原告揚昇保全2個月之服務費違約金98萬2,800元（計
29 算式： $491,400 \times 2 = 982,800$ ）。

30 3.綜上，被告共應支付原告揚昇保全191萬5,200元（計算
31 式： $957,600 \text{元} + 957,600 \text{元} = 1,915,200 \text{元}$ ）

01 (三) 原告揚昇公司、揚昇保全113年6月份及7月份之服務費分
02 別遭原告無故扣款分別為7萬8,349元(計算式:35,113元
03 +43,236元=78,349元)、13萬3,295元(計算式:80,20
04 3+53,092=133,295),爰依管理契約第5條第1項及保全
05 契約第6條第1項約定向被告請求。

06 (四) 被告固主張原告依照招標須知第11條第6項之規定,應將
07 招標須知列為契約之一部份;又主張管理契約第12條第1
08 項第2款、保全契約第14條第1項第2款約定屬「加重他方
09 當事人之責任」以及「使他方當事人拋棄權利或限制其行
10 使權利」;另主張管理契約第12條第3項第1款、保全契約
11 第14條第3項第1款等約定違反誠信、平等互惠原則。惟兩
12 造於簽署管理契約及保全契約時,迄至契約終止前,原告
13 皆未同意將招標須知列為契約之一部份。且依管理契約第
14 13條第2項及第4項、保全契約第19條約定足證兩造間之權
15 利義務悉以本案管理契約及保全契約為準。次查,被告為
16 公寓大廈管委會就其管理維護範圍,並無諉為全非專業而
17 不知,亦非為無選擇權之經濟地位弱勢者,縱認原告受招
18 標須知之拘束,然依管理契約第12條第1項第2款、保全契
19 約第14條第1項第2款約定,兩造任一方違反單向終止契
20 約,均須賠償另一方二個月之服務費,並無偏袒任何一方
21 之情形,且管理契約第12條第2項第2款、保全契約第14條
22 第2項第2款,僅係就1個月前解約之方式再為補充,要求
23 被告於解約前需給予服務廠商補正之機會,並未違反招標
24 須知。

25 (五) 被告固主張其於113年6月19日通知原告公司改善,然未獲
26 原告提出明確改善方案,113年7月25日終止契約生效有
27 據。惟查,被告於113年6月19日函文限期原告改善,然被
28 告並未於15日改善期限後,再於1個月前另以書面通知原
29 告提前終止契約,顯違反依管理契約第12條第1項第1款、
30 保全契約第14條第1項第1款約定,自應給付原告各2個月
31 服務費之賠償。

01 (六) 被告固稱兩造於113年7月25日簽署之撤場證明書，雙方已
02 合意終止契約。惟查，原告於113年7月5日函告被告不同
03 意提前解約及扣款，且參撤場證明書之內容係交接社區之
04 財產清冊及交接清冊（見訴字卷一第271頁），本件係經
05 被告要求終止契約，而非兩造合意。

06 (七) 被告固以管理契約第5條第2項、保全契約第6條第1項抗辯
07 原告有提出請款金額之先給付義務，被告於原告更正請款
08 金額前得依民法第264條拒絕給付。惟查，被告未就原告
09 之缺失提出證據以實其說，縱認原告服務有缺失，惟依管
10 理契約第5條第8項、保全契約第6條第4項約定，服務費之
11 給付及扣款係分開處理，被告應透過管理、保全契約之獎
12 懲規範進行人員之懲處或撤換，故被告主張同時履行抗
13 辯，顯無理由。再退步言，縱被告有按時給付服務費，然
14 113年6月25日至7月7日之缺失部分，被告並未於事發30日
15 以書面向原告反應溯及既往之扣款，違反管理契約第13條
16 第5項、保全契約第6條第4項約定，被告構成任意扣款之
17 違約。

18 (八) 被告請求酌減違約金。查，2個月服務費違約金之金額既
19 經由雙方合意，被告自應受契約之拘束。況被告遲延給付
20 服務費、無故扣款、未給予原告15日之改善期限、提前終
21 止契約，致原告無從調度人員，且仍應支付人員薪水及資
22 遣費，造成原告損失，則原告依約分別請求被告給付4個
23 月服務費之懲罰性違約金顯有理由。

24 (九) 被告固稱原告未建置遠端監控設備以及財會軟體、未依約
25 提供服務，導致被告社區崗位鬧空城、被告無故扣款、被
26 告提出之出勤表、打卡紀錄不符，原告請求被告給付扣款
27 無理由。惟查，原告就被告社區確實已採購遠端監控及e
28 指通財務軟體。此外，保全契約未約定原告缺班及曠職之
29 處理方式，被告無故扣款無據。縱認被告所指摘被告社區
30 崗位鬧空城屬實，實係因被告未給予足夠之人員配置，顯
31 已符合管理契約第11條第12款不可歸責原告之免責事由，

則被告無故扣款自應支付原告違約金。

(十) 聲明：

1. 被告應給付原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司199萬3,549元，及自起訴狀繕本達日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2. 被告應給付原告揚昇保全股份有限公司209萬8,895元，及自起訴狀繕本達日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3. 如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 本件原告係依被告113年3月3日招標須知投標後得標，依招標須知第8條第4項第1款及民法第153條第1項規定，兩造間之物業及保全管理維護服務契約於被告社區決標時意思表示即合致並成立契約。準此，被告社區公告之招標須知內容於被告決標時即已納入契約之一部。依招標須知第11條第6項規定，原告就系爭契約有關事項，均應受被告招標須知之拘束。原告固稱招標須知內容未經兩造合意，然此與原告依照招標須知參加被告所辦理契約採購公開招標此事實行為自相矛盾，且與常情相違，自無足採。

(二) 依管理契約第5條第3項約定，原告揚昇公司應編制社區經理1人、財務秘書1人、生活秘書2人、清潔員5人；依保全契約第6條第3項約定，原告揚昇保全應編制大廳保全員3人、車道保全員3人力、車道保全員3人力。惟原告自113年6月1日接任後，初期僅1位生活秘書到職、財務秘書到班1日後未再到職，且未事先告知被告、契約開始3週內社區鬧空城5次、多次損壞、遺失被告社區住戶包裹與生鮮食品等未依約提供足額之物業管理及保全服務，不完全給付之債務不履行情形。被告於113年6月19日函知原告限期15日改善缺失，否則將終止契約，嗣經被告多次聯繫，遲至原告公司撤場止，均未回應，符合管理契約第12條第2項第1款、保全契約第14條第2項第1款所稱「乙方違反本

約須達到無法履行契約之重大事由，且屬無法補正之情形時；甲方得終止本約」之要件。

(三) 原告雖稱依管理契約第12條第1項第2款及保全契約第14條第1項第2款約定，被告應於15日改善期限後，再於1個月以前另以書面通知原告提前終止契約，然此無異於課予被告更重之契約義務，造成原告違約且明示拒絕改善後，被告至少仍須另行支付原告2個月以上之服務費用（15日+1個月之通知期），亦與契約設計通知條款給予他方調度或支應相關人力之緩衝期限等契約本旨不符。

(四) 原告主張被告依管理契約第5條第8項約定得先給予原告服務費，後續再開立折讓單之方式處理扣款。惟上開規定被告社區扣款需經原告確認同意方得開立折讓單扣抵，課予被告社區行使權利之限制，造成兩造履約期中，僅有原告單方面可行使違約請求權利，卻免受違約處罰之權利義務失衡情形。

(五) 原告公司主張被告未按期給付服務費、未補足欠款，請求被告分別給付原告2個月服務費違約金，均無理由。經查，

1. 原告係於113年6月4日即提前開立6月份發票，然因原告公司多項缺失經被告於113年6月19日通知後，仍未提出上崗人力值勤打卡紀錄供被告核對出勤時數，以利釐清正確之請款金額，故依管理契約第5條第2項、保全契約第6條第1項約定，原告未履行提出正確請款金額為請款程序之先給付義務，被告自得依民法第264條之規定拒絕給付。

2. 被告分別於113年8月8日匯款6、7月份服務費44萬3,657元、34萬2,863元予原告揚昇公司；113年8月9日匯款6、7月份保全費41萬1,168元、34萬3,169元予原告揚昇保全，亦徵被告並無經催告後仍無故拖延服務費之情。

3. 退萬步言，縱認被告積欠6月及7月份服務費之違約情事，惟被告未按時給付服務費，依約需給付2個月服務費之違約金，然就原告違反相關規定，卻僅課予原告公司200元

01 至2,000元不等之罰款，亦無針對原告違約行為應賠付2個
02 月服務費違約金之設計，且若原告單方面不同意扣款，原
03 告更可如同本案對被告社區主張未按時給付服務費之違約
04 金，足見管理契約第12條第3項第1款、保全契約第14條第
05 1項第2款約定課予被告社區違約金之約定屬「加重他方當
06 事人之責任」以及「使他方當事人拋棄權利或限制其行使
07 權利」，違反誠信原則、平等互惠原則。

08 (六) 綜上，依招標須知第8條第4項第2款、民法第247條之1第2
09 款、第3款及消費者保護法第12條等規定，上開條款均因
10 違反招標須知且損及社區權益，對於被告顯失公平而無
11 效，被告仍得依招標須知第1條第10項規定單方提前終止
12 契約，原告請求均無理由。原告固稱被告為公寓大廈管委
13 會就其管理維護範圍，並無諉為全非專業而不知，亦非為
14 無選擇權之經濟地位弱勢者。惟管委會之成員僅係社區一
15 般住戶，對於公寓大廈公共設備之物業及保全管理維護欠
16 缺專業知識，與本身以物業及保全為業之原告相比，自難
17 謂雙方地位平等。至原告於113年8月13日來函否認缺失，
18 顯已超過15日改善期限，甚派員與被告協議終止契約、於
19 113年7月25日簽署撤場證明書，迫使被告行使單方終止
20 權、或誤認雙方已有合意終止契約並配合撤場，再提起本
21 訴請求巨額違約金，實屬權利濫用並違反誠信原則。則被
22 告催告原告限期改善、預告終止契約，並於113年7月25日
23 終止契約有據。

24 (七) 原告請求被告應分別給付揚昇公司7萬8,349元、揚昇保全
25 13萬3,295元之服務費，均無理由。經查，因原告遲未核
26 算正確之付款金額，且否認缺失，致被告僅得依原告保
27 全、管理人員缺班、曠職之情形，扣款6、7月份保全費6
28 萬6,203元、4萬3,552元；6、7月份管理費1萬7,313元、7
29 月份管理費4萬0,836元；又因缺失扣款6、7月份保全費1
30 萬4,000元、9,540元、6、7月份管理費1萬7,800元、2,40
31 0元，合計共扣款保全費13萬3,295、管理費7萬8,349元。

01 原告空言否認缺失，顯無理由。

02 (八) 退萬步言，縱認被告確有原告主張之違約情事，惟參原告
03 於113年6月1日開始履約，至113年7月25日兩造終止契約
04 之日止，期間保留1個月以上之預告期，故原告對於系爭
05 契約之終止，並無特別付出之成本或不利益。反觀原告自
06 履約起即未依債之本旨提出給付，除提起本件訴訟請領全
07 額之保全費、管理費以外，甚要求被告賠償共計4個月之
08 違約金，對於被告顯失公平，爰依民法第252條之規定，
09 審酌原告已受利益及被告所受之損害，酌減違約金。至原
10 告稱被告提前終止契約受有員工制服損害；提前付1年費
11 用、支出成本受有損害。然縱使被告終止契約，原告員工
12 仍需要配給制服，且遲至原告撤場為止，均未實際建置遠
13 端監控設備及財務會計軟體，原告空言主張未就所受損害
14 舉證以實其說，自非可取。

15 (九) 聲明：

16 1.原告之訴駁回。

17 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、參加人部分：

19 (一) 參加人陳癸翰陳述：

20 關於GOOGLE評論部分，曾經有出現用其他不一樣名字留言
21 好評，經由現場秘書告知，係原告揚昇公司魏總拿現場工
22 作人員手機寫好評發在上面。

23 (二) 參加人謝翁維陳述：

24 原告主張：「缺失的部分，在113年6月25日至7月7日間，
25 被告超過30天才跟原告反應，已經不能再扣款」。然參加
26 人於兩造終止契約前即持續將缺失向原告公司反應，且被
27 告於113年7月24日交付3份113年6月1日至113年7月24日缺
28 失紀錄、照片、罰款金額予原告公司，另於113年7月29日
29 與原告就上開文件協商，足徵原告上開主張並非事實。

30 三、得心證之理由：

31 (一) 被告於113年3月3日就113年度物業及保全管理維護服務案

01 出具招標須知（下稱招標須知），嗣經原告得標後，分別
02 與原告揚昇公司簽訂公寓大廈管理維護委任契約書（下稱
03 管理契約），與原告揚昇保全簽訂駐衛保全委任契約書
04 （下稱保全契約），均約定提供服務期間為113年6月1日
05 至114年5月31日等情，有被告113年度物業及保全管理維
06 護服務案招標須知、公寓大廈管理維護委任契約書、駐衛
07 保全委任契約書附卷可稽（見訴字卷一第239頁至第257
08 頁、第137頁至第171頁、第173頁至第211頁），合先敘
09 明。

10 （二）原告揚昇公司依管理契約第12條第3項第1款約定：「甲方
11 （即被告）違反第五條規定，未按時給付服務費予乙方
12 （即原告揚昇公司）或任意扣款之行為，經乙方定期催
13 告，含電話或書面函件或派員催告仍未於七日內給付足額
14 者，即屬違約應負賠償違約金2個月服務費」（見訴字卷
15 一第151頁）；原告揚昇保全依保全契約第14條第3項第1
16 款約定：「甲方（即被告）違反第六條規定，未按時給付
17 服務費予乙方（即原告揚昇保全）或任意扣款之行為，經
18 乙方定期書面催告仍未於七日內給付足額時，以違約論，
19 應賠償乙方違約金2個月服務費」（見訴字卷一第191
20 頁），均認被告未按時支付113年6月及7月之服務費及任
21 意扣款，應依上開約定給付違約金，惟管理契約第5條第2
22 項約定：「付款方式乙方應於每月20日前開立請款單及統
23 一發票向甲方請款，甲方於收受請款單確認無誤後，於次
24 月10日以前以同額現金匯入乙方指定帳戶或即期票據支付
25 前一個月之服務費用予乙方」、第8項約定：「乙方違反
26 本契約之值勤人員懲處條例（附表三），甲方欲懲罰或因
27 故扣款時應以書面通知乙方，雙方確認無誤後，甲方得自
28 給付乙方之當月服務費用中間開立折讓單扣抵之，如甲方
29 未於事後30日內以書面通知，則不得以任何理由抵扣，亦
30 不得溯及既往」（見訴字卷一第145頁）；保全契約第6條
31 第1項約定：「乙方應於每月20日前開立請款單及統一發

01 票向甲方請款，甲方於收受請款單確認無誤後，於次月10
02 日前以同額現金匯入乙方指定帳戶或即期票據支付前一個月之服務費用予乙方」、第4項約定：「乙方違反本契約
03 之值勤人員懲處條例事項，甲方欲懲罰或因故扣款時應於
04 事發當月以書面通知乙方，經雙方確認無誤後，甲方得自
05 給付乙方之當月服務費用中扣抵之，如甲方未於事件發生
06 日30日以內前逕行書面通知，則不得以任何理由抵扣，亦
07 不得溯及既往」（見訴字卷一第181頁至第183頁），查被
08 告因原告揚昇公司及揚昇保全有管理維護及保全服務之缺
09 失，於113年6月19日發函原告揚昇公司及揚昇保全要求改
10 善缺失及預告終止契約，並檢附缺失類型及具體事實（見
11 訴字卷一第67頁至第68頁、第71頁至第76頁），再於113
12 年6月25日發存證信函及函告知原告將於113年7月25日解
13 除契約，並檢附缺失記錄與罰款清單（見訴字卷一第215
14 頁至第237頁），而原告揚昇公司及揚昇保全僅於113年7
15 月5日函覆表示不同意提前解約及附表扣款，但未就被告
16 主張之缺失為任何回應（見訴字卷一第347頁），嗣被告
17 再於113年8月8日發函揚昇公司通知就保全及管理扣除缺
18 班缺失罰款後並結清113年6月1日至113年7月25日服務
19 費，並檢附服務費用計算總表、出勤表、打卡記錄及缺失
20 記錄（見訴字卷一第281頁至第314頁、第273頁至第280
21 頁），然原告揚昇公司及揚昇保全亦僅於113年8月13日函
22 覆表示不同意扣款，以及無缺勤情事或不可歸責乙方所
23 致，仍未就被告主張之缺失加以回應（見訴字卷一第65頁
24 至第66頁），迨至本件起訴後方就上開缺失提出回應（見
25 原告所提附件一，訴字卷一第343頁至346頁），則原告就
26 被告主張之113年6月至7月缺失直至起訴後方加以回應，
27 顯然與上開管理契約第5條第2項、保全契約第6條第1項約
28 定經「甲方於收受請款單確認無誤後」，以及管理契約第
29 5條第8項、保全契約第6條第4項約定自「雙方確認無誤
30 後，甲方得自給付乙方之當月服務費用中間開立折讓單扣
31

01 抵之」、「雙方確認無誤後，甲方得自給付乙方之當月服
02 務費用中扣抵之」相違，否則若原告持續不確認被告主張
03 之缺失，兩造如何從當月服務費用扣抵而確認當月服務費
04 用總額，故原告於起訴前既未就被告主張之113年6月及7
05 月缺失加以確認，自難認上開113年6月及7月服務款項已
06 經被告確認總額無誤而屆期，且被告就其主張缺失均有檢
07 附相關資料，是原告主張被告未按時給付服務費或有任意
08 扣款之行為，難認有據，應予駁回。況兩造簽訂之撤場證
09 明書亦就113年6月1日至113年7月25日服務費用另約定給
10 付時點（見訴字卷一第271頁），更無從認被告有未按時
11 給付服務費之情形。

12 （三）原告揚昇公司依管理契約第12條第1項第2款約定：「甲、
13 乙雙方若無正當理由於不利於他方單向終止契約者，應負
14 擔損害賠償責任，須賠償他方違約金2個月服務費」（見
15 訴字卷一第149頁）；原告揚昇保全依保全契約第14條第1
16 項第2款約定：「甲、乙雙方若無正當理由於不利於他方
17 之單向終止契約者，應負損害賠償責任，須賠償他方違約
18 金2個月服務費」（見訴字卷一第189頁），均認被告未給
19 予15日之改善期間即直接終止契約，應依上開約定給付違
20 約金，惟觀諸兩造招標須知第1條第10項記載：「於本案
21 有效期限內，管理委員會得以一個月書面通知提前解除
22 契約」、第8條第4項第2款記載：「契約樣本得標廠商應
23 於決標日之次日起3日內提供，契約內容不得違反內政部
24 公告之契約範本、招標公告、簡報及答詢，有違反且損及
25 社區權益之處，該條無效」、第11條第6項記載：「本招
26 標公告相關條文皆包含列為契約之一部分」（見訴字卷一
27 第239頁、第247頁、第253頁），是招標須知內約定亦屬
28 兩造間契約一部分，並有違反時無效，而上開招標須知賦
29 予被告於1個月前書面通知即得任意解除契約之權利，然
30 上開管理契約第12條第1項第2款及保全契約第14條第1項
31 第2款則限制被告任意解除契約時需支付2個月違約金，顯

然不利於被告社區權益，自屬無效，則原告依管理契約第12條第1項第2款及保全契約第14條第1項第2款請求被告支付違約金，亦屬無據，應予駁回。至原告另主張被告應以書面通知他方15日內改善，並於原告未改善時應再於1個月前提前終止契約，方與契約相符，然觀諸管理及保全契約，任意終止及可歸責於他方之終止契約均係分項約定，並無要求通知他方15日內改善後需再於1個月前提前終止契約之約定，原告上開主張亦屬無據。

(四) 原告揚昇公司依管理契約第5條第1項及原告揚昇保全依保全契約第6條第1項約定，均認被告惡意扣款，然被告就原告缺勤及缺失業據其提出服務費用計算總表、出勤表、打卡記錄及缺失記錄等證據為證（見訴字卷一第281頁至第314頁），而原告僅提出附件一（見訴字卷一第343頁至第346頁）加以回應，然並未提出任何證據，自難認被告有何惡意扣款情形。惟依上開管理契約第5條第8項及保全契約第8條第4項約定，被告均應於事發30日內以書面通知缺失，而如前述，被告曾於113年6月19日、6月25日及8月8日曾就缺失向原告書面表示，是自113年6月26日至113年7月7日（8月8日前30日之前1日）間缺失被告並未於30日內向原告書面表示，就此部分自不得扣款，是保全部分就113年7月1日車道罰款30元、7月4日櫃台罰款500元、500元、7月5日車道罰款2,000元、7月6日車道罰款2,000元、7月7日櫃台罰款500元，共5,530元，及管理部分就113年7月5日罰款200元、7月7日清潔人員罰款2,000元，共2,200元（見訴字卷一第310頁至第311頁），原告揚昇公司及揚昇保全分別就被告扣除5,530元及2,200元部分，自得請求，逾此部分，則屬無據。

(五) 綜上所述，原告揚昇公司依管理契約第5條第1項約定，請求被告應給付5,530元及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月26日（見訴字卷一第87頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；原告揚昇保全依保全契約第6條第1

項約定，請求被告應給付2,200元及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月26日（見訴字卷一第87頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
民事第五庭 法 官 陳園辰

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 114 年 8 月 28 日
書記官 董怡彤