

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第270號

上訴人 義翔保全股份有限公司

法定代理人 傅家森

上訴人 義翔公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 傅家森

共 同

訴訟代理人 蔡柏雄

被上訴人 文林清境公寓大廈管理委員會

法定代理人 張劭吾

訴訟代理人 廖彩鳳

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年1月26日本院板橋簡易庭112年度板簡字第2827號第一審判決提起上訴，本院於民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、本件上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、按民事訴訟法第168條至第172條關於訴訟程序當然停止之規

01 定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第173條定有  
02 明文。本件被上訴人之法定代理人原為廖彩鳳，於民國113  
03 年3月24日區分所有權人會議選任劉家立為法定代理人，復  
04 於113年8月7日區分所有權人會議選任張劭吾為法定代理  
05 人，有新北市樹林區公所113年4月10日新北樹工字第113247  
06 9471號准予備查函、113年8月13日新北樹工字第1132492550  
07 號准予備查函附卷可稽(見本院卷第133至135頁、第259至26  
08 3頁)，而新任法定代理人雖迄至本件言詞辯論終結均未具狀  
09 聲明承受訴訟，然因被上訴人前已出具委任書，委任廖彩鳳  
10 為訴訟代理人並賦予特別代理權進行訴訟(本院卷第223至2  
11 24頁)，依上開說明，訴訟程序不當然停止，本院仍得進行  
12 言詞辯論及裁判。

## 13 貳、實體方面

### 14 一、上訴人起訴時主張主張：

15 (一)上訴人義翔保全股份有限公司、義翔公寓大廈管理維護股份  
16 有限公司(下合稱上訴人，各稱義翔保全公司、義翔公寓管  
17 理公司)於111年7月21日分別與被上訴人簽立駐衛保全服務  
18 合約書(下稱系爭保全合約)、管理維護服務合約書(下稱  
19 系爭管理合約)，保全服務期間自111年7月31日18時起至11  
20 2年7月31日18時止、管理維護服務則自111年8月1日13時起  
21 至112年7月31日21時止，駐衛保全費用為每月220,500元、  
22 管理服務費用則為每月127,470元。系爭保全合約、系爭管  
23 理合約雖均於112年7月31日屆期，惟被上訴人未依系爭保全  
24 合約第16條，於合約期滿前1個月以書面通知義翔保全公司  
25 不再續約；亦未依系爭管理合約第4條第3、4款規定於1個月  
26 前以書面通知義翔公寓管理公司解約事宜，造成上訴人損  
27 失。被上訴人依據系爭保全合約第14條之約定，應賠償義翔  
28 保全公司違約金即1個月服務費220,500元；又參酌系爭保全  
29 合約之違約金約定及民法第250條規定，被上訴人未提前通  
30 知解約，應賠償義翔公寓管理公司違約金即1個月服務費用  
31 即127,470元；又依系爭保全合約第5條及系爭管理合約第4

01 條第2項規定，系爭保全合約、系爭管理合約不續約時，被  
02 上訴人自應返還義翔保全公司履約保證金10萬元、義翔公寓  
03 管理公司履約保證金5萬元。爰依系爭保全合約第14條、系  
04 爭管理合約第5條之約定提起本件訴訟等語。

05 二、被上訴人於原審及上訴審之答辯略以：

06 被上訴人已於112年5月20日邀請上訴人公司之副總蔡柏雄至  
07 被上訴人管理社區協議清潔用品代墊款，斯時已告知將重新  
08 招標保全物業及清潔公司。被上訴人並訂112年6月3日公開  
09 招標，且同年5月5日義翔保全公司總幹事王乾鑑（下稱王乾  
10 鑑）有貼文公告，被上訴人並請王乾鑑發文與上訴人。嗣義  
11 翔保全公司未得標，係由勤讚保全得標，被上訴人於會議中  
12 已告知王乾鑑合約到期後因配合回饋金及電話回饋金入帳，  
13 須待8月16日後才退還義翔保全公司履約保證金，是系爭保  
14 全合約係屆期終止，被上訴人並無違約，且112年7月2日上  
15 訴人蔡副總通知準備撤哨，並於112年7月31日與下一任勤讚  
16 保全公司完成交接，不得以未書面通知不續約為由請求違約  
17 金等語置辯，並聲明：駁回上訴人之訴。

18 三、原審為上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即命被上訴人給  
19 付義翔保全公司10萬元(即履約保證金部分)、給付義翔公寓  
20 管理公司5萬元(即履約保證金部分)，及均自112年9月20日  
21 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並職權為假執行之宣  
22 告，並駁回被上訴人其餘之訴。被上訴人就其敗訴部分並未  
23 上訴，已告確定。上訴人就其敗訴部分聲明不服，而就事實  
24 之陳述及所用證據，除與原判決記載者相同，予以引用外，  
25 上訴人並補充：被上訴人公開招標並不代表「書面通知」及  
26 「告知解約」。又112年5月20日上訴人之副總蔡柏雄與被上  
27 訴人協商清潔費事宜，斯時有提漲價後之報價單，被上訴人  
28 覺得太高，蔡柏雄表示可以議價，被上訴人則表示要開會討  
29 論，當天主任委任廖彩鳳有允諾蔡柏雄說如將清潔費用退還  
30 就會續約。嗣上訴人於112年6月初收到總幹事通知被上訴人  
31 要公開招標的訊息，因被上訴人背信，上訴人才參與投標，

01 並於112年7月2日由蔡柏雄提出報價單至現場簡報等語。並  
02 上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部  
03 分，被上訴人應再給付義翔保全公司220,500元及自起訴狀  
04 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被  
05 上訴人應再給付義翔公寓管理公司127,470元，及自起訴狀  
06 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被  
07 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、上訴人主張義翔保全公司、義翔公寓管理公司前於111年7月  
09 21日分別與被上訴人簽立系爭保全合約、系爭管理合約，保  
10 全服務期間自111年7月31日18時起至112年7月31日18時止、  
11 管理維護服務則自111年8月1日13時起至112年7月31日21時  
12 止，駐衛保全費用為每月220,500元、管理服務費用則為每  
13 月127,470元等情，業據其提出系爭保全合約、系爭管理合  
14 約等證據為證（見112年度板簡字第2827號卷【下稱原審  
15 卷】第57至87頁），且為被上訴人所不爭執，此部分事實，  
16 自堪信為真實。

17 五、上訴人主張被上訴人未依系爭保全合約第16條規定，於合約  
18 期滿前1個月以書面通知不續約，以及未依系爭管理合約第4  
19 條規定，於合約期滿1個月前書面通知解約事宜，須賠償上  
20 訴人各1個月之服務費作為違約金等語，為被上訴人所否  
21 認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為：(一)上訴人義翔保  
22 全公司請求被上訴人賠償1個月服務費220,500元作為違約  
23 金，有無理由？(二)上訴人義翔公寓管理公司請求被上訴人賠  
24 償義1個月服務費127,470元作為違約金，有無理由？

25 (一)上訴人義翔保全公司請求被上訴人賠償1個月服務費220,500  
26 元作為違約金，有無理由？

27 1.依系爭保全合約第5條約定：「保全服務期間：本合約保全  
28 服務期間自111年7月31日18時00分開始，至112年7月31日18  
29 時00分止，不因甲、乙雙方負責人之變更而失效。」；第14  
30 條第1項明定：「合約履行甲方(即被上訴人)無正當理由而  
31 終止本合約者，應賠償乙方(即義翔保全公司)服務費1個月

01 (不得逾一年應收保全費用與終止前已收費用之差額)」；第  
02 16條約定：「本合約期滿一個月內，甲乙雙方未以書面通知  
03 他方不續約者，本合約繼續有效，自動延長一年，以後亦  
04 同。」，依此可知，系爭保全合約有明確期間，被上訴人  
05 如於契約期間內無正當理由終止契約，依約須賠償服務費，  
06 而於期間屆至，若雙方中一方並無續約之意願下，系爭保全  
07 契約，當無由依據上揭約定延長1年，乃為契約解釋之當  
08 然。

09 2.查，被上訴人於112年6月3日公開招標，上訴人則於同年7月  
10 2日提出報價，並到場簡報乙情，為兩造所不爭執，而上訴  
11 人於本院自承：112年5月20日我至系爭社區商討清潔費用負  
12 擔乙事，當日我有提出次一年度之漲價報價單，但被上訴人  
13 覺得漲價的費用過高，必須考慮，我便回應可以議價，後續  
14 我就回去等消息，112年6月初王總幹事便告知我被上訴人要  
15 公開招標之消息，7月2日我便提出報價單並到現場簡報等語  
16 (見本院卷第115至117頁)，並有被上訴人112年6月3日公開  
17 招標須知、義翔保全公司112年7月2日報價單附卷可參(見本  
18 院卷第141、145頁)，是被上訴人於112年6月3日已決定系爭  
19 保全合約於112年7月31日到期之後，系爭社區之保全契約將  
20 以辦理系爭社區保全暨物業公司招標遴選定之，而義翔保全  
21 公司與被上訴人之窗口即蔡副理自述其於112年6月間知悉被  
22 上訴人欲公開招標等語(見本院卷第116頁)，可知義翔保全  
23 公司於112年6月已得知被上訴人於系爭保全合約屆期後，關  
24 於保全公司之係採重新招標遴選，顯已無依循原系爭保全合  
25 約第16條之約定，使系爭保全合約延長執行1年之意。且義  
26 翔保全公司於此認知下仍然參與招標遴選之投標，足見義翔  
27 保全公司已無再依系爭保全合約第16條約定，以書面通知不  
28 續約，使保全合約延長執行1年之合意。基此，可知義翔保  
29 全公司至遲於112年6月3日以前，應已知悉被上訴人不續約  
30 之意思，且在義翔保全公司領標並參與投標之際，已有不再  
31 依系爭保全合約第16條約定，雙方未以書面通知不續約，使

01 系爭保全合約繼續有效延長1年合意。則義翔保全公司與被  
02 上訴人間自無依系爭保全合約第16條約定，使系爭保全合約  
03 自動延長執行1年之效力。是系爭保全合約並未延長1年，當  
04 於112年7月31日期滿，被上訴人即無期間終止系爭保全合約  
05 情形，當無系爭保全合約第14條第1項約定適用之可能。則  
06 義翔保全公司主張依系爭保全合約第14條第1項約定，以被  
07 上訴人在合約期間終止系爭保全合約為由，請求1個月服務  
08 費用之賠償，並無理由。

09 (二)上訴人義翔公寓管理公司請求被上訴人賠償義1個月服務費1  
10 27,470元作為違約金，有無理由？

11 1.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表  
12 示當事人真意，無須別事探求外，應通觀契約全文，斟酌訂  
13 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資  
14 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
15 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

16 2.依系爭管理維護合約第4條第3項約定：「本約屆滿前一  
17 個月，甲方得安排乙方於管理委員會議簡報續期(含議價)事  
18 宜，雙方若達成共識則合約得以延續續約一年。」，依此文  
19 義得知，於系爭管理維護合約屆滿前一個月，義翔公寓管理  
20 公司得經被上訴人同意後優先具有提案續約、議價等權利，  
21 且於契約雙方均無異議時，契約始續約。而系爭管理維護契  
22 約既訂有明確服務期間，且在契約屆期前義翔公寓管理公司  
23 仍需再次簡報，其目的在於契約期間屆滿後是否繼續續約，  
24 應視當年度服務結果以及再次簡報內容、報價而定，且系爭  
25 管理維護契約亦訂明「於契約雙方達成共識」契約始續約，  
26 足認系爭管理維護契約之雙方當事人原則上均得於當期屆滿  
27 時，視義翔公寓管理公司提供之保全及管理務狀況，以及可  
28 否與被上訴人及社區住戶妥適配合之情況決定是否續約，始  
29 合於前開約定之目的。是系爭管理維護合約屆期並非當然續  
30 約，被上訴人亦無負有以書面通知不續約或解約之義務，故  
31 義翔公寓管理公司以此主張被上訴人有違約之情事，自屬無

01 據。從而，其請求被上訴人應比照系爭管理維護合約第5條  
02 給付1個月服務費作為違約金，難認有理由，應予駁回。

03 六、綜上所述，義翔保全公司依系爭保全合約第16條、第14條之  
04 約定請求被上訴人給付違約金220,500元及自起訴狀繕本送  
05 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨義翔公  
06 寓管理公司依系爭管理維護合約第4條、第5條約定請求被上  
07 訴人給付違約金127,470元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由。原判決為  
09 上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，從而，上訴意旨指  
10 摘原判決不當，難認為理由，自應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟  
12 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘  
13 明。

14 八、據上論結：本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第  
15 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
17 民事第六庭 審判長法官 許瑞東  
18 法官 許映鈞  
19 法官 陳幽蘭

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日  
23 書記官 李淑卿