

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1567號

原告 大昆保全股份有限公司

法定代理人 沈根本

原告 大坤公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 沈志昇

原告 沈詩音即台灣清潔企業社

上三人共同

訴訟代理人 吳于安律師

李明峰律師

被告 大安敦南公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃欽聖

訴訟代理人 徐康勝

上列當事人間請求給付服務費等事件，於民國111年11月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告大昆保全股份有限公司新臺幣211,000元，及自民國111年6月28日起至清償日止，按年息5%之利息。

被告應給付原告大坤公寓大廈管理維護有限公司新臺幣54,000元，及自民國111年6月28日起至清償日止，按年息5%之利息。

被告應給付原告沈詩音即台灣清潔企業社新臺幣69,000元，及自民國111年6月28日起至清償日止，按年息5%之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年4月1日簽訂如附表一所載之契約，原定由附表一契約乙方欄所示之原告提供如附表一所示

01 的服務，被告並每月支付如附表一所示的服務費用，契約期
02 間亦如附表一所示。又依兩造間契約規定，被告應於契約屆
03 滿前30日以書面或傳真(用印)通知原告是否續約，倘未於
04 期限內通知，視同續約一年，若契約期限中無故終止契約，
05 則原告有權要求一個月之服務費用，而本件被告未於111年3
06 月31日的30日前通知原告是否續約，故視為續約一年，然被
07 告卻於111年3月22日通知原告不再續約，顯然違反契約約
08 定，故原告可依照契約約定，請求各一個月的違約賠償金，
09 爰依兩造如附表一所示的契約法律關係提起本件訴訟，並聲
10 明如下：

11 (一)、被告應給付原告大昆保全股份有限公司(下稱大昆保全公司)
12 新臺幣(下同)211,000元，及自111年6月28日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息。

14 (二)、被告應給付原告大坤公寓大廈管理維護有限公司(大坤管理
15 公司)54,000元，及自111年6月28日起至清償日止，按年息
16 5%計算之利息。

17 (三)、被告應給付原告沈詩音即台灣清潔企業社(下稱台灣清潔企
18 業社)69,000元，及自111年6月28日起至清償日止，按年息
19 5%計算之利息。

20 (四)、若受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：如附表一所示的合約，雖然均有規定被告應於契
22 約屆滿前30日以書面或傳真(用印)通知原告是否續約，但
23 這規定的真意是為了雙方有任何一方避免被突擊而受有損
24 害，本件原告大坤管理公司派駐在被告社區的總幹事李逸秋
25 有參加被告社區於111年2月8日的社區會議，該會議有討論
26 到重新招標保全、管理等服務廠商，原告早就已知悉被告不
27 會續約，且原告於111年2月9日也有登記要競標，顯係已經
28 知悉不再續約，故原告並沒有被突擊而受有損害。又若原告
29 對於其終止契約有意見，為何於111年3月31日撤哨移交時不
30 提出，卻隨後提出本件訴訟，有違反誠信原則。復本件違約
31 金過高，應予酌減，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項(本院卷第191頁):

02 兩造於上開契約附表一所示的時間簽定如契約附表一所示的
03 契約。

04 四、爭執事項(本院卷第191頁):

05 (一)、原告大昆保全股份有限公司請求被告未於時限內通知終止契
06 約的違約金有無理由？

07 (二)、原告大昆公寓大廈管理維護有限公司請求被告未於時限內通
08 知終止契約的違約金有無理由？

09 (三)、原告沈詩音即台灣清潔企業社請求被告未於時限內通知終止
10 契約的違約金有無理由？

11 五、本院之判斷:

12 (一)、本件應先審酌被告是否有違約:

13 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
15 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
16 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
17 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
18 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。查本件
19 原告三人與被告訂立之契約，均有關於續約、於契約進行中
20 解除契約的規範(詳見附表二)，可知道該等條款係以被告未
21 於期滿前三十天先以書面或傳真通知對方到期不再續約等違
22 約前提之情形下，原告始得請求被告給付一個月之管理服務
23 費或保全服務費或清潔服務費，故其性質應為違反契約所生
24 之違約金賠償條款，亦即可視為因不履行契約而生損害之賠
25 償總額，則本件被告倘確有違約情事，原告依約自得請求被
26 告賠償違約金。是本件應審究者厥為：被告是否確有違約？
27 若有違約，則再進一步審酌違約金之請求。

28 (二)、原告大昆保全公司與被告間的駐衛保全服務契約部分，被告
29 有違約，被告應賠償原告大昆保全公司1個月之服務費即21
30 1,000元:

31 1、被告並不爭執渠等有簽立如附表一編號1所示的契約，然抗

01 辯原告大坤管理公司派駐於被告處的員工即總幹事李逸秋，
02 既然有參與社區於111年2月8日招開的社區會議，會議內容
03 亦提及被告要就保全服務、機電保養公開招標，即可說明被
04 告不願意與原告大昆保全公司續約(否則何需要另外公開招
05 標)，況李逸秋於同年2月9日亦替原告大昆保全登記招標，
06 故被告實質上已經完成契約的通知義務，並無違約等語。

07 2、然李逸秋係原告「大坤管理公司」派駐到被告處所的員工，
08 並非原告「大昆保全公司」的員工，考量到原告大昆保全公
09 司、大坤管理公司、台灣清潔企業社所經營之服務項目皆不
10 相同，縱使這三家公司係關係企業，在法律上仍屬不同之法
11 人格而各自獨立，尚難逕認原告「大坤管理公司」的員工知
12 悉被告社區的保全服務要重新招標乙節，即任意推論原告
13 「大昆保全公司」亦已知悉，故被告之抗辯，並無理由。

14 3、又本件被告遲至111年3月22日，於接近原合約期滿的時間始
15 通知原告大昆保全公司不再續約，亦經原告大昆保全公司提
16 出存證信函為證(本院卷第45頁)，顯然被告並未遵守雙方之
17 間如附表二編號1所示的契約約定，原告大昆保全公司自得
18 請求被告賠償以一個月服務費為限之違約金。

19 (三)、原告大坤管理公司與被告間的管理維護服務契約部分，被告
20 有違約，被告應賠償原告大坤管理公司1個月之服務費即54,
21 000元：

22 1、被告並不爭執渠等有簽立如附表一編號2所示的契約，然抗
23 辯原告大坤管理公司派駐於被告處的員工即總幹事李逸秋，
24 既然有參與社區於111年2月8日招開的社區會議，會議內容
25 提及要就保全服務、機電保養公開招標，被告既然就保全服
26 務要另外公開招標，即代表不願意與原告大坤管理公司續
27 約，況李逸秋於同年2月9日亦替原告大坤管理登記招標，故
28 被告實質上已經完成契約的通知義務，並無違約等語。

29 2、然細譯被告所提出的會議紀錄，內容僅提及「保全、機電、
30 機械車位」等服務廠商要公開招標，並無任何言詞提及「管
31 理維護服務」亦要公開招標，故尚難認此開會議內容為被告

01 已經通知其不欲與原告大坤管理公司續約的意思。又李逸秋
02 雖然有在投標通知登記表上，替原告大坤管理公司作登記，
03 然該投標通知登記表之標案內容為「保全服務合約」，亦非
04 「管理維護服務」，故此開投標通知登記表，亦不能視為被
05 告就「管理維護服務」部分已經通知原告大坤管理公司不再
06 續約之意思表示，被告之抗辯，本院無從逕予採認。

07 3、又本件被告未提出其有於時限內為不再續約通知的證據，即
08 難認被告確實有遵守雙方之間如附表二編號2所示的契約約
09 定，故原告大坤管理公司自得請求被告賠償以一個月服務費
10 為限之違約金。

11 (四)、原告台灣清潔企業社與被告間的清潔服務契約部分，被告有
12 違約，被告應賠償原告台灣清潔企業社1個月之服務費即69,
13 000元：

14 1、被告並不爭執渠等有簽立如附表一編號3所示的契約，然抗
15 辯原告大坤管理公司派駐於被告處的員工即總幹事李逸秋，
16 已經知悉被告不欲再續約，因此原告台灣清潔企業社也應該
17 知悉等語。

18 2、然根據被告提出的文件，並沒有任何一份文件指出被告就清
19 潔服務方面，有要更換廠商的意思，李逸秋如何得知被告有
20 不再與原告台灣清潔企業社意思，未見被告詳實舉證，佐以
21 李逸秋係原告「大坤管理公司」的員工，其縱使知悉被告有
22 無與原告台灣清潔企業社續約之意思，亦不能任意推論原告
23 台灣清潔企業已知悉，故被告之抗辯，並無理由。

24 (四)、又被告抗辯若原告對於其終止契約有意見，為何於111年3月
25 31日撤哨移交時不提出，卻隨後提出本件訴訟，有違反誠信
26 原則之嫌等語。然原告認為被告有違反兩造間的契約約定，
27 在雙方和平的撤哨、移交後，於111年4月間提出本件訴訟，
28 其依據法律、契約，透過司法以資救濟，而非透過其他不法
29 手段主張自己之權利，依照社會通念，實在難以認定一個合
30 法合規的行為，有何違反誠信原則之處。

31 (五)、另被告抗辯本件違約金過高乙節，本院不予採納，說明如

下：

1、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，然違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準。

2、本件被告未依照約定通知原告不再續約乙節已如前述，本院考量到此類服務合約，原告若要轉與他人簽約並提供服務，除了要調度人力外，尚要去尋覓下一個願意與之訂約的社區、場所，並非被告今日與原告解除或終止契約，原告就能馬上無縫接軌下一家社區繼續提供服務，況被告認為本件違約金過高，有相當一部分是被告同時對原告3人違反契約，使得被告要同時負擔原告3人的違約金，但此部分違約狀況是由被告自己造成的，被告應該自己承擔同時與三家廠商違約的後果，另審酌原告3人受損程度、被告違約情節及雙方經濟地位等一切狀況，本院認為原告3人各請求1個月的服務費作為違約金，並無過高之情形，故就違約金部分，不予酌減。

六、綜上所述，(一)原告大昆保全公司依照駐衛保全服務契約之法律關係，請求被告應給付原告大昆保全公司211,000元，及自111年6月28日起(調解日的翌日，此時被告已經完全知悉原告的主張)至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告大坤管理公司依照管理維護服務契約之法律關係，請求被告應給付原告大坤管理公司54,000元，及自111年6月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)原告台灣清潔企業社依照清潔服務契約之法律關係，請求被告應給付原告台灣清潔企業社69,000元，及自111年6月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。又當事人於言詞辯論終結後所提出之主張或證據，既為言詞辯論

終結後提出，即無從予以審酌，附此敘明。

八、本判決原告全部勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

九、訴訟費用的負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 沈 易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 111 年 12 月 9 日
書記官 劉美蘭

附表一（金額均為新臺幣）：

編號	契約甲方	契約乙方	每月費用	契約期間	乙方提供的服務	契約書名稱
1	被告	大昆保全股份有限公司	211,000元	110年4月1日至111年3月31日	安全維護	駐衛保全服務契約書
2	被告	大昆公寓大廈管理維護有限公司	54,000元	同上	維護與執行住戶公約及管理規章服務	管理維護服務契約書
3	被告	沈詩音即台灣清潔企業社	69,000元	同上	清潔維護服務	清潔服務契約書

附表二：

編號	契約甲方	契約乙方	本件爭執的條款
1	被告	大昆保全股份有限公司	保全服務契約書第10條第2項：約期滿續約與否，甲方應於期滿前30天以書面或傳真（用印）通知乙方，若未接獲通知，則視同續約一年；甲方在契約進行中不得無故擅自解約，否則賠償乙方一個月之服務費

2	被告	大昆公寓大廈管理維護有限公司	管理維護服務契約書第9條第2項:合約期滿續約與否, 甲方應於期滿前30天以書面或傳真(用印)通知乙方, 若未接獲通知, 則視同續約一年; 甲方在契約進行中不得無故擅自解約, 否則賠償乙方一個月之服務費
3	被告	沈詩音即台灣清潔企業社	清潔服務契約書第9條第2項:合約期滿續約與否, 甲乙雙方應於期滿前30日以書面或傳真(用印)通知對方是否續約, 否則視同續約一年, 合約進行中雙方不得擅自要求對方毀約, 不然應賠償對方一個月之清潔服務費