

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2827號

原告 義翔保全股份有限公司

法定代理人 傅家森

訴訟代理人 蔡柏雄

于茲修

原告 義翔公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 傅家森

上二人共同

訴訟代理人 王乾鑑

被告 文林清境公寓大廈管理委員會

法定代理人 廖彩鳳

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年1月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告義翔保全股份有限公司新臺幣拾萬元，及自民國
一百一十二年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

被告應給付原告義翔公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣伍萬
元，及自民國一百一十二年九月二十日起至清償日止，按週年利
率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元，由被告負擔新臺幣壹仟陸佰貳拾柒
元，及自本判決確定之翌日起，至清償日止，加給按週年利率百
分之五計算之利息；餘由原告負擔。

原告其餘之訴駁回。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如各以新臺幣拾萬元為原
告義翔保全股份有限公司供擔保；以新臺幣伍萬元為原告義翔公

01 寓大廈管理維護股份有限公司供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基
06 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，
07 此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查，
08 本件原告義翔保全股份有限公司（下稱義翔保全公司）起訴
09 時，原聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）200,50
10 0元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按週年利率百分
11 之5計算之利息。」，嗣於112年9月11日以民事起訴（二）
12 狀追加原告義翔公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱義翔
13 公寓大廈公司），變更聲明為：「被告應給付原告497,970
14 元，及自112年9月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計
15 算之利息。」，再於本院113年1月16日言詞辯論期日，當庭
16 變更訴之聲明為：「(一)被告應給付原告義翔保全公司320,50
17 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告義翔公寓大廈公司1
19 77,074元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
20 利率百分之5計算之利息。」等語。經核原告所為訴之變
21 更，揆之前開規定，核無不合，均應予准許。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：

24 (一)、原告義翔保全公司、義翔公寓大廈公司前於111年7月21日分
25 別與被告簽立駐衛保全服務合約書（下稱系爭保全合約）、
26 管理維護服務合約書（下稱系爭管理合約），保全服務期間
27 自111年7月31日18時起至112年7月31日18時止、管理維護服
28 務則自111年8月1日13時起至112年7月31上21時止，駐衛保
29 全費用為每月220,500元、管理服務費用則為每月127,470
30 元。依系爭保全合約第14條前段規定，合約履行被告無正當
31 理由終止本合約者，被告應賠償原告義翔保全公司1個月服

01 務費，計220,500元。依系爭管理合約第4條第4款規定，委
02 託期間中，非經雙方同意及非有特殊理由時，任一方不得終
03 止本約。如有特殊理由需終止本約時，需提具明確依據之證
04 明，並於1個月前書面通知對方；查兩造所簽立之契約雖訂於
05 112年7月31日屆期，惟被告並未依兩造所簽立系爭保全合約
06 第16條，於合約期滿前1個月以書面通知原告義翔保全公司
07 不再續約，被告亦未依照系爭管理合約第4條第3、4款規定
08 辦理，於1個月前書面通知解約事宜，造成原告損失。比照
09 系爭保全合約及民法第250條第2項規定，視為因不履行而生
10 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
11 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
12 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
13 務所生損害之賠償總額，依系爭管理合約第5條第1款規定推
14 算被告賠償原告義翔公寓大廈公司一個月服務費用即127,47
15 0元，又依系爭保全合約第5條及系爭管理合約第4條第2項規
16 定，原告義翔保全公司、義翔公寓大廈公司分別提供履約保
17 證金100,000元、50,000元，由被告保管，於不續約時，被
18 告自應返還之。

19 (二)、原告義翔保全公司依系爭保全合約第14條及第5條規定，請
20 求被告應賠償1個月服務費220,500元之違約金，並返還保證
21 金100,000元；原告義翔公寓大廈公司依系爭管理契約第4、
22 5條及民法250條第1項規定，請求被告賠償一個月服務費12
23 7,074元之違約金，並返還保證金50,000元。爰依系爭保全
24 合約、系爭管理合約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：
25 (一)被告應給付原告義翔保全公司320,500元，及自起訴狀繕
26 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
27 息。(二)被告應給付原告義翔公寓大廈公司177,074元，及自
28 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
29 算之利息。

30 二、被告則以：被告已於112年5月20日邀請原告公司蔡柏雄副總
31 到被告社區協議清潔用品代墊款時已告知將重新招標保全物

業及清潔。被告重新招標時，係由勤讚保全得標，原告義翔保全公司亦有參與投標然未得標，被告於會議中已告知原告義翔保全公司王總幹事合約到期後因配合回饋金及電話回饋金入帳後須待8月16日以後才退還原告義翔保全公司履約保證金，是系爭合約係屆期終止，被告並無違約。又原告義翔保全公司於合約期間因保全業務有掛號信疏失及冷氣商維修施工照成地磚損毀、未盡保管責任、有拖哨放空哨、提前於7月20日撤除巡邏哨等情扣款5,000元，是義翔保全公司顯然違約未不履行合約義務；另原告義翔公寓大廈公司未依照系爭管理合約第15條回饋事項1. 中庭/公設人行道地面~高壓水柱清洗（每年2次），原告僅施作1次，應賠償10,000元，原告二公司因違約而遭被告管委會決議扣罰15,000元，被告前要求原告義翔保全公司應先匯入被告帳戶，然原告置之不理故，被告並未將保證金退還原告等語置辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、原告主張：原告義翔保全公司、義翔公寓大廈公司前於111年7月21日分別與被告簽立系爭保全合約、系爭管理合約，保全服務期間自111年7月31日18時起至112年7月31日18時止、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時止，駐衛保全費用為每月220,500元、管理服務費用則為每月127,470元。依系爭保全合約第14條前段規定，合約履行被告無正當理由終止本合約者，被告應賠償原告義翔保全公司1個月服務費，計220,500元。依系爭管理合約第4條第4款規定，委託期間中，非經雙方同意及非有特殊理由時，任何一方不得終止本約。如有特殊理由需終止本約時，需提具明確依據之證明，並於1個月前書面通知對方等語，業據其提出系爭保全合約、系爭管理合約等證據為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)、違約金部分：

1.原告義翔保全公司部分：

原告義翔保全公司雖主張被告被告並未依兩造所簽立系爭保全合約第16條規定，於合約期滿前1個月以書面通知原告義翔保全公司不續約，是被告應依系爭保全合約第14條前段規定賠償原告義翔保全公司1個月服務費220,500元云云。惟查，被告於合約屆滿前即於112年5月30日與原告義翔保全公司就環境維護工具與清潔品材料費用開會，並與原告義翔公寓大廈公司簽立協議確認書時，已告知會就被告社區保全暨物業樓管進行公開招標，而原告義翔保全公司副總蔡柏雄亦向被告提出報價日期為112年5月20日之參與招標之報價單，又被告於111年6月3日進行公開招標，原告義翔保全公司並於112年5月20日向被告提出參與招標之報價單，此有協議確認書、文林清境公寓大廈保全暨物業樓管112年6月3日公開招標須知、原告義翔保全公司112年5月20日報價單在卷可參。則原告義翔保全公司既然有就被告社區保全暨物業樓管公開招標進行報價參與投標，則被告公開招標之行為應足認定通知原告義翔保全公司不續約而重行招標之意思表示，而原告義翔保全公司在獲悉被告公開招標之訊息後，進而參與提出書面報價單參與投標，亦可認定係符合合約第16條書面通知不予續約之意思表示，兩造均依上述契約條文，就系爭保全合約於112年7月31日屆期終止不續約而為意思表示，是原告義翔保全公司主張被告未書面通知不續約，而依系爭保全合約第14條前段規定，請求被告賠償1個月服務費作為違約金，顯無理由。

2.原告義翔公寓大廈公司部分：

原告雖主張被告未依照系爭管理合約第4條第4款規定辦理，於1個月前書面通知解約事宜，被告應賠償1個月服務費。惟查，系爭管理合約第4條地3款、第4款係規定：「三、本約屆滿前一個月，甲方得安排乙方於管理委員會議簡報續期(含議價)事宜，雙方若達成共識則合約得以延續續約壹年。四、委託期間中，非經雙方同意及非有特殊理由時，任一方不得終止本約。如有特殊理由需終止本約時，需提具明確依

據之證明，並於1個月前以書面通知對方。」。是依照前開契約條文約定，並無課予被告應於合約期間屆滿前以書面通知原告解約之義務，是原告義翔公寓大廈公司此節主張顯屬無據。再者，被告就社區保全暨物業樓管重新辦理公開招標時，原告義翔保全公司亦有代表參與投標並提出報價單，業如前述，是原告義翔公寓大廈公司主張被告未書面通知不續約進而請求被告賠償1個月服務費作為違約金主張，顯與事實有違，而無可採。

(二)、原告請求返還履約保證金有理由

按原告義翔保全公司、義翔公寓大廈公司分別提供履約保證金100,000元、50,000元由被告保管，於不續約時，被告自應無息返還之。此為系爭保全合約第5條及系爭管理合約第4條第2項所明定。被告雖主張原告有上開違約情事，應予扣款。惟查：

- 1.按系爭管理契約服務人員異常罰扣基準說明第4點規定「本罰則扣款時，委員會須書面通知為準。且經雙方同意後，始得扣款。」等語，有系爭管理契約服務人員異常罰扣基準說明附卷可參，查被告雖以原告提前於112年7月20日撤除巡邏哨而扣款5,000元，然被告所提出之疏失合約協議書並無原告簽章，被告並未舉證證明原告公司有具體違約之事實，且該扣款並未經雙方同意，是依前開服務人員異常罰扣基準說明第四點規定，被告自不得率爾扣款，被告此節主張尚屬無據。
- 2.又系爭管理合約第15條固然載明「回饋事項：1. 中庭/公設人行道地面~高壓水柱清洗（每年2次）」。是依該合約條文文義解釋，此條款顯然係原告義翔公寓大廈公司同意於合約期間無償提供，不屬於合約內容，今合約既已屆期終止，原告義翔公寓大廈公司縱未完全履行，被告亦不得據此主張扣款。
- 3.承上所述，系爭保全合約及系爭管理合約均已屆期終止，原告義翔保全公司、義翔公寓大廈公司分別依據系爭保全合

約第5條及系爭管理合約第4條第2項規定，請求被告返還履約保證金100,000元及50,000元，依法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告系爭保全合約及系爭管理合約之法律關係，請求：(一)被告應給付原告義翔保全公司100,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，(二)被告應給付原告義翔公寓大廈公司50,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年9月20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。

六、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，併依職權宣告被告得以相當之擔保金額免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 許珮育

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院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）。

中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
書記官 林宜宣