

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1267號

原告

即反訴被告 峰匯國際保全股份有限公司

峰匯國際物業股份有限公司

峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 彭煜恆

共同

訴訟代理人 楊一帆律師

被告

即反訴原告 東方明珠社區管理委員會

法定代理人 洪櫻月

訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間給付服務費等事件，本院於民國114年1月22日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告峰匯國際保全股份有限公司新臺幣98,560元、給付原告峰匯國際物業股份有限公司38,500元、給付原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司24,255元，及均自民國112年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之4，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣98,560元為原告原告峰匯國際保全股份有限公司預供擔保、如以新臺幣38,5

00元為原告峰匯國際物業股份有限公司預供擔保、如以新臺幣24,255元為原告峰匯國際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、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

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者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告之法定代理人原為黃釋緯，嗣於訴訟程序進行中變更為洪櫻月，有新竹市東區區公所函附卷可稽（見本院卷第263頁），並經被告具狀聲明承受訴訟（見本院卷第259頁），經核於法尚無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

（一）原告峰匯國際保全股份有限公司（下稱峰匯保全公司）、原告峰匯國際物業股份有限公司（下稱峰匯物業公司）、原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱峰匯管理維護公司）等3人前與被告簽訂管理維護契約，約定由原告3人負責被告社區共用部分與約定共用部分之派駐保全、公寓及物業服務，契約期間自民國112年6月1日起至113年5月31日止。又約定被告應於原告3人每月服務完畢後，次月5日給付原告峰匯保全公司保全管理類費用新臺幣（下同）268,800元（含稅）；給付原告峰匯物業公

01 司物業管理類費用105,000元（含稅）；給付原告峰匯管
02 理維護公司公寓管理類費用66,150元（含稅），總計439,
03 950元（含稅）。兩造間契約存續期間，被告於112年8月1
04 1日寄發函文通知原告3人，概以：原告3人經被告以書面
05 通知後一個月內未改善缺勤等情形，依約終止兩造間管理
06 維護契約，並要求原告3人應在112年9月11日前交接完成
07 等語；原告3人則函覆被告：其終止並未合乎兩造間管理
08 維護契約之約定，若被告執意終止契約者，將給付原告3
09 人相當未完成合約總金額數額之違約金，然被告仍堅持終
10 止兩造間管理維護契約，是以原告3人即不得已於112年9
11 月11日服務完畢後，將派駐人員撤離被告社區。然被告事
12 後不僅未給付契約終止前即112年9月1日至9月11日之保全
13 管理類費用98,560元、物業管理類費用38,500元、公寓管
14 理類費用24,255元，亦未給付其片面終止契約所生之違約
15 金，即112年9月12日至113年5月31日之保全管理類費用2,
16 320,640元、物業管理類費用906,500元、公寓管理類費用
17 571,095元。

18 （二）原告針對被告所稱之空哨情形，已分別詳列缺哨情形羅列
19 並開立6、7、8月之折讓單予被告，而被告亦確實依照缺
20 哨之情形及折讓之金額進行扣款，有被告匯款紀錄可稽，
21 依照管理維護契約第11條第4項約定，被告已進行罰款扣
22 款措施，自不得終止契約。況缺哨僅保全部分，被告並未
23 指出原告指派之社區經理（總幹事）有何違誤之處，且於
24 原告離場後甚至留用總幹事為被告服務，足認此部分並無
25 任何履約上之瑕疵，被告自不得以保全部分之缺哨為由終
26 止物業、管理維護公司之合約。至9月秘書缺勤情況，係
27 因行政秘書提出辭職，原告已緊急調派公司職員代理行政
28 秘書一職，並無被告所稱11天均無行政秘書之情況，況依
29 管理維護契約第7條第6項約定，服務人員自請離職屬非可
30 歸責於原告之事由，原告已盡所能調班補足缺額、被告亦
31 未依契約約定以書面通知原告改善，自不得以此作為終止

01 契約之事由。再者，此事由發生於被告112年8月11日發函
02 終止以後，自不得以後之事由補足先前終止之合法性。

03 (三) 被告就契約之簽立及契約是否繼續進行均有絕對的自主權
04 限，原告一方並無締約上之優勢，且原告均已折讓予被告
05 且為被告自行進行扣款，被告理應無非要違約之必要，況
06 被告亦未舉證說明違約金究竟有何過高之情形，自不得片
07 面主張違約金之酌減。

08 (四) 綜上，爰依兩造間管理維護契約之法律關係提起本件訴
09 訟，並聲明：

10 1. 被告應給付原告峰匯國際保全股份有限公司2,419,200
11 元，及自民事訴訟狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率百分之5計算之利息。

13 2. 被告應給付原告峰匯國際物業股份有限公司945,000元，
14 及自民事訴訟狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息。

16 3. 被告應給付原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司
17 595,350元，及自民事訴訟狀繕本送達翌日起至清償日
18 止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一) 原告保全人員分別於112年6月4日、6月7日及6月9日發生
22 未執勤出現空哨情形，被告於112年6月9日函請原告改
23 善，原告於112年6月20日函覆被告，承認前開缺失，並允
24 諾改善，且願意折讓扣除服務費用，詎料，原告112年6月
25 18日起至8月8日止，陸續發生未執勤出現空哨情形共計6
26 人次，為此被告以原告違反管理維護契約第7條第3項約
27 定：「駐衛人員如有怠忽職守或其他不法情事」、第4項
28 約定：「乙方（原告）按本合約時數（段）履行勤務」，
29 依第11條第4項約定：「乙方（原告）或乙方人員違反本
30 契約約定事項，經甲方（被告）書面通知一個月內改善
31 者，仍不為改善（改善與否，由甲方委員會決議）甲方得

01 終止契約，乙方不得請求任何賠償或違約金」，於112年8
02 月11日函知原告終止契約，並請原告於112年9月11日前完
03 成交接事宜撤離服務人員，但原告秘書人員於112年9月1
04 日至9月11日又發生缺勤情形22人次，故被告於112年6月9
05 日函請原告改善缺失，至112年8月11日函知原告終止契
06 約，2個多月期間原告均未改善保全人員缺勤缺失（超過
07 契約第11條第4項約定之「1個月改善期間」），被告依約
08 終止契約，原告請求違約金無理由。退步言之，若原告請
09 求有理由，因原告未依約派遣值勤人員，請依民法第252
10 條規定酌減違約金。

11 （二）依管理維護契約第3條約定，被告應於112年10月5日前給
12 付9月服務費，原告起訴時尚未屆期，且原告秘書人員於1
13 12年9月1日至9月11日發生缺勤情形22人次，原告未依契
14 約第7條第3項約定，開具折讓單予被告，扣除服務費用，
15 原告此部分請求亦無理由。

16 （三）綜上，爰答辯聲明：

17 1.原告之訴駁回。

18 2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

19 貳、反訴部分：

20 一、反訴原告主張：反訴原告因反訴被告違約而提前終止管理維
21 護契約，致反訴原告重新招標委任克莉絲汀國際公寓大廈管
22 理維護股份有限公司執行社區物業管理事宜，每月服務費18
23 5,850元，委任皇家遊騎兵保全股份有限公司執行社區保全
24 事宜，每月服務費313,740元，合計每月服務費499,590元，
25 超出兩造管理維護契約合計每月服務費439,950元，每月差
26 額為59,640元，反訴原告依民法第227條第1項、第2項、第2
27 16條規定，及管理維護契約第9條第1款約定，請求反訴被告
28 賠償因債務不履行之損害即自終止契約之112年9月11日起至
29 原契約屆期之113年5月31日止，所受重新聘請物業保全之差
30 額損失共計477,120元（59,640元×8月）。並聲明：（一）反訴
31 被告應給付反訴原告477,120元，及自反訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請
02 准宣告假執行。

03 二、反訴被告則以：反訴原告終止契約為不合法，其請求因終止
04 契約而生之服務費差額，自係不可歸責於反訴被告所生之損
05 害。退步言之，此服務費差額損害與反訴原告所主張反訴被
06 告違反管理維護契約第7條第3款、第4款、未盡善良管理人
07 注意義務之行為間無因果關係，縱反訴被告有違反上開約款
08 之情形，亦僅生扣款效果，反訴原告並非當然取得終止契約
09 之權利。爰答辯聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利之
10 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 參、本院之判斷：

12 一、本訴部分：

13 (一)原告主張被告終止兩造間管理維護契約不合法，依契約第
14 11條第3項前段約定請求被告給付112年9月1日至11日之服
15 務費、依契約第11條第1項前段約定請求被告給付相當於
16 未完成合約總金額之違約金等語；被告則以原告於112年6
17 月18日起至8月8日止陸續發生未執勤空哨情形，已依契約
18 第11條第4項約定合法終止管理維護契約，且112年9月仍
19 有缺勤情形，被告得以契約第7條第3項約定扣款服務費等
20 語置辯，是本件首應審究者為被告於112年8月11日發函終
21 止兩造間管理維護契約，是否合法？茲認定如下：

22 1.按兩造簽訂之管理維護契約第11條約定：「1.甲乙雙方未
23 經對方之同意，不得終止本契約，如終止本契約者，應賠
24 償對方未完成之合約總金額，如有損害，亦得請求損害賠
25 償。但因非可歸責於該當事人之事由致不得不終止契約
26 者，不在此限。3.契約終止時，甲方（即被告，下同）應
27 依合約一次給付乙方（即原告，下同）於服務期間尚未給
28 付之委託管理服務費用，如甲方未如期給付時，經乙方書
29 面催告後仍未給付者，甲方須加計契約期間尚未給付之委
30 託管理服務費用以法定利率5%利息給付。4.乙方或乙方人
31 員違反本契約約定事項，經甲方書面通知一個月內改善

者，仍不為改善（改善與否，由甲方委員會決議）甲方得終止契約，乙方不得請求任何賠償或違約金。但乙方或乙方人員違反本契約約定事項，其情節輕微者，或甲方已對乙方或乙方人員違反本契約約定事項，採取『罰款（扣款）』等措施者，甲方不得終止契約。」，有契約一份在卷可稽（見本院卷第22頁）。

2. 查原告對於其保全或行政秘書於112年6月至8月期間有缺勤情形並不爭執，惟主張已分別詳列缺勤情形並開立6、7、8月之折讓單予被告，而被告亦確實依照缺勤之情形及折讓之金額進行扣款，並提出原證4所示缺勤紀錄、營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單、原證5所示存摺內頁影本為證，足證原告主張本件已符合管理維護契約第11條第4項但書後段情形，被告不得再以原告人員缺勤未改善為由終止契約，所言非虛；被告雖抗辯其非依管理維護契約第11條第4項約定予以罰款，而係依原告於112年6月20日回函表示願意「折讓扣除服務費用」，並非罰款云云（見本院卷第167頁），然查，關於原告留駐人員之紀律於管理維護契約第7條係約定：「…3.駐衛人員如有怠忽職守或其他不法情事，甲方得通知乙方按情節輕重予以懲處或調換；若甲方認為駐衛人員不適任，以電話或書面/LINE通知，乙方需於7日內作人員調整；如7日內無法更換時，需另行派駐帶班人員服務，若未做更換或派代班時則『依日扣除服務費』。4.乙方按本合約時數（段）履行勤務，若原值班人員因故無法執勤時乙方應另派員代理，甲方不得因而『扣款』。」等語，顯見原告上開回函所指如仍有發生缺員時，將會予以折讓扣除服務費用即是依照兩造間管理維護契約約定所為之回應，且綜觀契約全文用語一致，原告人員違反契約第7條約定事項，經被告採取扣款措施者，依契約第11條第4項但書後段約定，被告自不得終止合約，被告上開辯詞似有託辭強辯之嫌。再者，本件僅原告派駐保全或行政秘書人員有缺勤狀況，被告得否

以此為由終止與原告關於公寓及物業管理服務之契約，亦有可議。是被告以原告經通知改善保全缺勤情形仍未改善為由，於112年8月11日發函通知原告終止管理維護契約，為不合法，應可認定。

3.被告終止合約雖不合法，然被告已自112年9月11日起另與克莉絲汀國際公寓大廈管理維護股份有限公司簽訂管理維護契約、自112年9月10日起與皇家遊騎兵保全股份有限公司簽訂駐衛保全服務定型化契約，有契約兩份可參（見本院卷第171-191頁），顯見被告客觀上已無意願原告繼續提供服務，應認兩造契約於原告退場時之112年9月11日終止。是原告依管理維護契約第11條第1項、第3項約定，請求被告賠償原告未完成之合約總金額，及於原告服務期間被告尚未給付之委託管理服務費用，均屬有據。

（二）茲就原告各項請求有無理由，說明如下：

1.原告請求被告給付112年9月1日至9月11日之保全管理類費用98,560元（268,800元 $\times$ 11/30）、物業管理類費用38,500元（105,000元 $\times$ 11/30）、公寓管理類費用24,255元（66,150元 $\times$ 11/30），經被告抗辯於112年9月有行政秘書及財務秘書缺勤之情形，本院審酌兩造簽訂之管理維護契約就原告應派駐被告社區之保全人員幾名、秘書人員幾名、未派駐如何扣款等節，均未明確約定或提出契約附件人力配置表供參，兩造對此亦未加以說明，致縱有被告所述缺勤之情事，本院亦難以現有卷證資料加以認定應扣款項及金額為何。參以被告僅抗辯有秘書缺勤情形，然依原告提出之112年9月份實績表（見本院卷第145、147頁）觀之，原告於上開期間確有派駐保全或代理秘書值勤，則原告依值勤日數請求上開費用，為有理由，應予准許。

2.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。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。所謂約定之違約金過高者，法院得減至相當之

數額，其是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。查兩造管理維護契約無法順利進行履約之緣由起因於原告應派駐之保全人員時有未執勤出現空哨情形，每月缺勤情形約為40小時左右，此有原告提出之原證4缺勤紀錄暨折讓證明單可稽（見本院卷第123-131頁），且被告就此違約情事早於112年6月9日即發函通知原告改善（見本院卷第51頁），原告仍連續3個月每月均有約40小時之保全缺勤情形，顯見改善成果不彰，雖原告同意被告進行扣款，致被告依約無法以此為由合法終止契約，然原告違約情節仍屬嚴重，是本院綜合上情，認原告請求被告賠償相當於未完成合約總金額之違約金應酌減至零。

（三）綜上，原告依管理維護契約約定，請求被告給付原告峰匯保全公司保全管理類費用98,560元、給付原告峰匯物業公司物業管理類費用38,500元、給付原告峰匯管理維護公司公寓管理類費用24,255元，及均自起訴狀繕本送達翌日即112年9月29日（見本院卷第39頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

（四）兩造分別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款規定依職權宣告假執行，原告之聲請僅係促使本院依職權為之，自無庸諭知供擔保，另被告聲請宣告免為假執行，亦無不合，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，既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

二、反訴部分：

（一）按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠

償請求權存在(最高法院106年度台上字第2330號判決參照)。查反訴被告固有前揭保全人員空哨之違約情事，然反訴原告於採取扣款措施後，貿然終止兩造間之管理維護契約亦不合法，業經認定如前，反訴被告抗辯反訴原告可扣款處理，沒有非要違約終止契約之必要，反訴原告不因反訴被告有上開違約情形，當然發生須另尋其他保全物業公司之結果，兩者間並無因果關係，實有理由。再者，反訴原告於契約終止前夕即另覓其他保全物業公司接替反訴被告之服務工作，新契約所約定之服務費縱高於原契約約定之服務費，亦不當然認屬為損害，蓋影響服務費高低原因甚多，包含約定之服務內容多寡、反訴原告之議價能力等因素，是反訴原告以其重新聘請物業保全受有服務費差額損失為由，請求反訴被告賠償損害，難認有理由。

(二)從而，反訴原告依民法第227條第1項、第2項、第216條規定，及管理維護契約第9條第1款約定，請求反訴被告給付477,120元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

三、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
民事第一庭 法 官 林哲瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 3 月 12 日
書記官 林怡芳