

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第829號

原告 峰匯國際保全股份有限公司

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

被告 家美生活家管理委員會

法定代理人 白芳銘

訴訟代理人 鄭洋一律師

呂雅莘律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年11月12日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；次按第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。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。被告原法定代理人許秉禾變更為白芳銘，此有被告提出之新竹市北區區公所民國113年8月29日北經字第1130011817號同意備查函影本在卷可稽（見本院卷第109頁），並經原告於113年10月1日當庭具狀聲明由白芳銘承受訴訟（見本院卷第105-106頁），經核尚無不合，應予准許。

二、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯
02 論而為判決。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：

05 (一)、原告峰匯國際保全股份有限公司（下稱峰匯保全公司）、峰
06 匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱峰匯公寓公
07 司）與被告簽訂「家美生活家社區管理維護契約」（下稱系
08 爭契約），約定於民國（下同）113年4月1日起至114年3月3
09 1日止，由原告提供被告社區共有部分與約定共有部分之駐
10 衛保全及公寓服務，被告則應於每次月5日以匯款轉帳方
11 式，匯入保全管理類費用新台幣（下同）206,325元予原告
12 峰匯保全公司、公寓管理類費用60,900元予原告峰匯公寓公
13 司。未料，原告於113年4月1日接手管理被告社區未滿一個
14 月，被告即於113年4月23日以書面通知原告種種管理缺失，
15 並限期命原告改善及更換相關人員，原告於同年月26日以書
16 面答覆被告其所指缺失尚需被告協力方得改善，豈料被告未
17 再共商解決方法，於翌日即以書面通知原告將於同年月30日
18 起片面終止系爭契約。原告深感錯愕，惟僅能迫於無奈而於
19 同年月29日寄發存證信函告知被告同意終止系爭契約，然被
20 告自應依系爭契約第11條第1項之規定，賠償原告未完成之
21 系爭契約總金額，亦即應給付原告峰匯保全公司2,269,575
22 元（計算式：206,325元×11個月＝2,269,575元）、原告峰
23 匯公寓公司669,900元（計算式：60,900元×11個月＝669,90
24 0元）。被告迄今猶未給付，原告始依系爭契約第11條第1項
25 之約定及民法第250條第1項之規定提起本件訴訟，請求被告
26 給付上開違約金及法定遲延利息。

27 (二)、而被告於本件所指，原告於系爭契約服務期間，持續發生保
28 全人員未確實登記郵件包裹以致住戶錯領包裹、甚有住戶包
29 裹遺失情事、保全人員未按時開關社區大廳電燈、住戶交託
30 之金錢短少、社區經理就消防局申請展延送件、社區事務公
31 告、社區管理費帳戶等公共事務延宕未處理；社區配合廠商

01 核送至社區之文件與合約遲未處理，廠商亦無從及時聯繫上
02 社區經理等情，均未善盡舉證之責，自難採信。況縱被告就
03 被告住戶包裹曾有錯領或遺失情事提出相關事證，然所涉包
04 裹送達時間僅有原告夜班保全人員值班，其等並無就放置於
05 被告大廳之包裹有管理之責，是縱有遺失，原告亦不需就此
06 負責，被告自難據此作為原告未盡善良管理人注意義務之佐
07 證。又被告要求原告保全人員按時開關社區照明乙節，因其
08 所要求之開關時點，多落在原告夜班保全人員值班時間，然
09 依系爭契約約定，夜班保全人員值勤範圍僅限於被告社區車
10 道內，是被告大樓內照明管制自當不在原告服務之範疇內。
11 又縱認原告於系爭契約服務期間未盡系爭契約所約定之要
12 求，然因被告亦未協力原告建置用以管理被告社區生活事務
13 之智生活系統，原告自得據此作為免責之依據。又縱使原告
14 履約未盡系爭契約約定之標準，然被告所主張上開事項皆屬
15 輕微尚可改善之程度，自與系爭契約第11條第1項但書所訂
16 「致不得不終止」之條件尚有未符，況且被告指摘原告未盡
17 義務之事項，亦不乏需被告協力之事項，然被告未善盡其協
18 力義務，故亦難謂僅可歸責於原告等語。

19 (三)、並聲明：1.被告應給付原告峰匯保全公司2,269,575元，及
20 自本件民事起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年
21 利率百分之5計算之利息。2.被告應給付原告峰匯公寓公司6
22 69,900元，及自本件民事起訴狀繕本送達被告翌日起至清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准
24 宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 原告於系爭契約服務期間中有諸多嚴重怠忽職守之情事，均
27 經被告陸續於兩造間之line群組提出，並當下要求原告能即
28 時督導及改善，惟原告均百般推拖、未圖改善，始遭被告住
29 戶紛紛於區分所有權人會議中具體要求被告應積極處理原告
30 不適任之處置。被告遂於113年4月23日以書面通知原告應儘
31 速改善，否則將要求無條件提前解除系爭契約。原告始應被

01 告要求派其王姓督導於同年月26日前來被告社區，除當面向
02 被告提出原證3之函文外，並表示原告同意於同年月30日24
03 時終止兩造間系爭契約中關於公寓管理合約之部分，惟就被
04 告進一步詢問原告保全人員怠忽職守部分應如何改善乙節，
05 則要求被告另以書面函詢後方會裁決後告知等情，此由原告
06 所提原證3、4即足得證。未料被告竟遲至同年月30日16時始
07 收到原告寄發之存證信函（下稱系爭存證信函即原證5），
08 告知原告同意終止系爭契約，且於同日19時即直接全面撤
09 哨。被告收文後根本不及應變，自此被告社區頓入毫無保全
10 駐守之狀態，被告迫於無奈始於同年5月3日發函予原告表示
11 即刻起終止兩造間之契約關係。兩造雖於系爭契約第11條第
12 1項約定不得單方終止契約，惟按上情可知，原告已於113年
13 4月26日同意終止系爭契約公寓部分，而被告亦得據原告前
14 於113年4月30日直接全面撤哨的行為，作為系爭契約第11條
15 第1項但書之單方終止系爭契約保全部份之依據。是被告無
16 庸賠償違約金，原告提起本訴即無理由。又如本院認被告應
17 予賠償者，則因原告於113年4月30日後即未提供任何服務，
18 即無庸支付相關的社區經理及保全人員之薪水，本件所請顯
19 然具違約金請求過高及損益相抵之問題，理應予以酌減等語
20 置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願
21 供等值之現金或臺灣銀行可轉讓之定期存款單為擔保，請准
22 免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)、原告主張被告曾將家美生活家社區之共用及約定共用部分公
25 寓管理及保全事宜交由原告處理，並簽訂系爭契約，惟被告
26 事後竟以有原告於系爭契約服務期間，持續發生保全人員未
27 確實登記郵件包裹以致住戶錯領包裹、甚有住戶包裹遺失情
28 事、保全人員未按時開關社區大廳電燈、住戶交託之金錢短
29 少、社區經理就消防局申請展延送件、社區事務公告、社區
30 管理費帳戶等公共事務延宕未處理；社區配合廠商核送至社
31 區之文件與合約遲未處理，廠商亦無從及時聯繫上社區經理

01 等情事，而片面終止系爭契約，應按合約約定賠償未完成之
02 合約總金額2,939,475元等情（下合稱系爭缺失），雖據其
03 提出系爭契約、兩造函文等件為證；而被告固不否認確有終
04 止系爭契約之事實，惟仍以前詞置辯。是本件所應審究者
05 為：被告終止系爭契約，有無理由？原告請求被告賠償未完
06 成之合約總金額2,939,475元，有無理由？茲論述如下。

07 (二)、按兩造簽訂之系爭契約第11條第1項約定：「甲（即被告）
08 乙（即原告）雙方未經對方之同意，不得終止本契約，如終
09 止本契約者，應賠償對方未完成之合約總金額，如有損害，
10 亦得請求損害賠償。但非因可歸責於該當事人之事由致不得
11 不終止契約者，不在此限。」（見本院卷第26頁）。由此可
12 知，兩造係約定契約當事人原則上不得未經他方同意而終止
13 系爭契約，惟如有非可歸責於己之事由致不得不終止合約
14 者，則例外得單方終止之，且無庸賠償未完成之合約總金
15 額，合先敘明。

16 (三)、次按，系爭契約第6條約定：「乙方之注意義務：1. 乙方對
17 於本約所訂應提供之管理維護服務（含治安維護及緊急事故
18 處理），得善盡善良管理人之注意義務。2. 乙方執行業務
19 時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職
20 務。…」、第7條：「乙方留駐人員之紀律：1. 留駐人員由
21 乙方負責管理運作，並受甲方之監督。2. 留駐人員得遵守乙
22 方之管理規章及勤務準則，並得服從甲方之管理規定。3. 留
23 駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得知會乙方按
24 情節輕重予以懲處或調換。…」（見本院卷第24頁）。另系
25 爭契約附件1「保全人員配置與服務內容」，第1條即明訂人
26 力配置與工作時間，即日夜班保全人員共3名（日班大廳及
27 車道各1名、夜班車道1名，休假採代班制）上班時間：07:0
28 0至19:00、19:00至07:00。第2條則明訂原告派駐之保全人
29 員管理維護項目，包括門廳管制系統管理；突發狀況處理；
30 大樓照明管制；維護社區安寧；業主交辦事項等；另「工作
31 職掌」則包括緊急突發事故之處置與通報；社區內住戶意見

01 之轉達；社區e化系統操作與郵件收發管理等（見本院第28
02 頁）。另「駐衛服務作業」則包括乙方受甲方之要求或指
03 示，執行門禁管制，並依甲方之要求予以登記；緊急狀況處
04 理與應變規劃；物品進出管制；其他約定項目等（見本院第
05 29頁）。系爭契約附件2「公寓類人力配置與服務內容」，
06 第2條明訂工作項目，日常管理工作包括承管委會之指揮辦
07 理管委會有關事宜；管委會會務之通知、紀錄、備檔；負責
08 督導協助現場管理員、清潔員之勤務；緊急突發事故之處置
09 與通報；社區內住戶意見之轉達與協調。行政總務部份則包
10 括協助統合調派警衛、清潔、機電、行政社區事務，運作督
11 導之責；協助管委會就本社區事務對外發函之書寫與寄發；
12 通知事項之製作與公佈；維修廠商等有關資料之建立與存
13 檔；公共收發函信件之告示與存檔；管委會交辦和服務人員
14 反應之問題執行或協調。財務管理部份則包括協助社區財務
15 報表製作、管理費催收。公寓大廈一般事務管理服務事項部
16 份則包括1.公共事務服務：含通知事項之公佈、電話接聽、
17 郵件、物品之代收及交付、失物招領、各項定期檢查報告之
18 提出、緊急事件之聯絡及報告、會議召開之準備事項…。2.
19 公共設施管理：公共設施、設備的使用與保管、安全維護。
20 …。3.檢查修繕及清潔監督與執行：建物及各項設備之檢查
21 與修護時之監督…。4.人員督導指揮等（見本院卷第30-31
22 頁）。

23 (四)、查原告雖主張被告就系爭缺失未盡舉證之責，且縱屬為真，
24 系爭缺失亦屬輕微，無足構成系爭契約第11條第1項但書所
25 訂得單方終止系爭契約之程度云云。惟細觀被告於113年4月
26 23日發文通知原告之函文即原證2所示，被告於斯日即向原
27 告要求限期改善人員疏失及要求人員更換，所具理由略以：
28 1.因保全未確實填寫登記表收發，以致住戶領錯包裹，且迄
29 今仍有住戶遺失包裹，已多次反應，問題依舊。2.住戶多次
30 投訴社區大廳電燈開關時間未遵照SOP公告確實執行，迄未
31 改善。3.住戶投訴總幹事無心於職務，並以前總幹事未確實

01 交接為由，未積極處理住戶帳務問題（含管理費之查帳、銷
02 帳）。4.委員反應總幹事就其職務內之工作，如消防局展延
03 送件，社區事務公告，區權會議主持，廠商合約簽回，等事
04 項，皆以自身工作繁忙為由未積極處理，交給委員處理，社
05 區事務為此延宕多時。5.社區合作廠商反應找不到聯絡窗
06 口，也無總幹事手機聯繫，近期送到社區的文件、合約都未
07 能及時回覆及回簽，致對社區管理失去信心，日後恐難為社
08 區提供服務等情，明確限期原告7日內另重新安排總幹事，
09 並叮囑應確實處理上開被告社區已延宕之事務，否則即無條
10 件提前解除系爭契約等情，此有原告所提被告113年4月23日
11 書面通知在卷可稽（見本院卷第33頁）。而被告就系爭缺失
12 確已即時向原告反映，並要求改善等情，亦已於本件另提出
13 原告與被告社區住戶之共同line群組對話紀錄截圖、被告社
14 區智生活包裹收件APP截圖在卷為佐（見本院卷第65-69
15 頁），復與被告社區之保全人員證人萬永慶證述相符（見本
16 院卷第131-138頁），復另審酌原告於回覆被告上開指摘之
17 函文中，就所指被告應協力釐清住戶帳務問題，與系爭缺失
18 實無必然關聯，且原告亦未就被告指述之系爭缺失予以辯
19 駁，即同意終止系爭契約公寓管理部份等情，有原告所提11
20 3年4月26日函文在卷可按（見本院卷第35-36頁），綜上足
21 認被告所指原告有系爭缺失乙節為真實。原告雖又另以被告
22 所指住戶包裹遺失及其未依被告指示時間開關社區大廳電
23 燈，因非屬原告夜間保全人員職責範圍內，而無履約之義務
24 云云置辯。然由系爭契約規範之內容可知，原告理應就被告
25 大樓照明管制、物品之代收及交付，以及被告交辦和服務人
26 員反應之問題，有執行與進行協調之責，縱所涉包裹抵達處
27 及大樓照明處皆係位被告大廳、而非夜間保全人員執勤轄區
28 內，原告亦應有所屬人員交辦相關事項之應有流程，方得及
29 時適式處理至明。本院細觀系爭缺失所涉遍及被告社區整體
30 安全及住戶生活中的大小事項，原告自陳其係於113年4月1
31 日始開始接管被告社區，被告於同年月23日即具文向原告表

01 達有系爭缺失、且縱即時反映亦未見改善等情，顯見原告於
02 到任未足一個月內，即毫無保留地展現其並無良善管理被告
03 社區之意願與能力，是原告主張系爭缺失實屬輕微，無足構
04 成系爭契約第11條第1項但書所訂得單方終止系爭契約之程
05 度云云，並不足採信。按此，被告據原告有系爭缺失、且縱
06 即時反映亦未見改善等情，主張原告未能善盡系爭契約所訂
07 應提供之管理維護服務義務，依系爭契約第11條第1項但書
08 單方終止系爭契約，且亦無庸賠償未完成之合約總金額，為
09 有理由。

10 四、從而，被告係因非可歸責於己之事由致不得不終止系爭契
11 約，是原告依據系爭契約之約定，請求被告賠償未完成之合
12 約總金額2,939,475元，及自起訴狀送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又
14 原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁
15 回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
17 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

18 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
21 民事第一庭法 官 黃致毅

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
26 書 記 官 魏翊洳