

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第244號

上訴人 捷順保全股份有限公司

法定代理人 王明揚

上訴人 捷聖公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 王明揚

上2人共同

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 林恆碩律師

王茲斯律師

被上訴人 市政香榭管理委員會

法定代理人 謝忻岑

訴訟代理人 林羿帆律師

複代理人 何彥騏律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國113年2月23日本院臺中簡易庭112年度中簡字第785號第一審判決提起上訴，本院於民國114年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人捷順保全股份有限公司新臺幣23萬6,000元及自民國111年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被上訴人應給付上訴人捷聖公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣18萬4,000元及自民國111年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

上訴人捷順保全股份有限公司其餘上訴駁回。

01 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之93，餘由上訴人捷順
02 保全股份有限公司負擔。

03 事實及理由

04 一、上訴人方面：

05 (一)於原審起訴主張：

06 1.上訴人捷順保全股份有限公司（下稱捷順公司）、捷聖公寓
07 大廈管理維護股份有限公司（下稱捷聖公司）於民國110年9
08 月1日，分別與被上訴人簽訂駐衛保全服務定型化契約書
09 （下稱系爭保全契約）、受任管理維護業務契約書（下稱系
10 爭管理契約），由上訴人捷順公司負責社區保全、捷聖公司
11 負責社區一般事務與清潔，契約期間均至111年8月31日止，
12 其中駐衛保全費每月新臺幣（下同）23萬6,000元；管理服
13 務費每月18萬4,000元（均含稅），應於次月5日、15日前給
14 付。惟被上訴人111年7月份之駐衛保全費及管理服務費均未
15 按時給付，上訴人捷順公司依系爭保全契約第6條、捷聖公
16 司依系爭管理契約第5條之約定，自得向被上訴人請求給付
17 駐衛保全費、管理服務費。

18 2.上訴人捷順公司同意以回饋金方式替被上訴人支付園藝植栽
19 之費用，並請求被上訴人如期給付7月份管理費，兩造間屬
20 附解除條件之贈與契約關係。上訴人捷順公司於111年7月29
21 日安排園藝植栽予被上訴人，惟被上訴人迄未如期給付管理
22 費，被上訴人既未履行贈與契約所應附給付之管理費，本件
23 贈與契約之解除條件已成就，兩造間贈與契約失其效力，上
24 訴人捷順公司得依不當得利之規定，請求被上訴人返還園藝
25 植栽之費用。

26 3.兩造於被上訴人111年7月6日之111年7月份管理委員會會議
27 （下稱系爭會議）中，同意提前於111年7月31日合意終止契
28 約，並由上訴人回饋地下道清潔及植栽變更，此由被上訴人
29 提出之被證3即111年8月10日香榭管字第11108001號函（下
30 稱被證3）附件二第4點記載及被證6系爭會議紀錄第6頁議案
31 四、五可見兩造已經協議由新任物管公司處理，兩造已經達

01 成要更換物管公司之意思表示，新任公司將於111年7月31日
02 接任，被上訴人請上訴人行文給社區同意在111年7月31日提
03 早解約，上訴人依此於111年7月20日以捷管字第019號函予
04 被上訴人，故兩造間契約於111年7月31日經兩造合意終止。
05 又依照我國一般社會交易習慣，管理維護公司於受管理委員
06 會委任執行管理維護工作時，為方便執行業務，通常一併簽
07 屬保全、維護兩份契約，本件亦是如此。上訴人捷順公司係
08 受上訴人捷聖公司之委任，為其執行保全業務，兩者間執行
09 業務細節不可各自獨立，雖各自具有獨立法人資格，惟就業
10 務行為上仍應視為整體，故上訴人捷順公司既已依被上訴人
11 所請發函予被上訴人，足認上訴人捷聖公司亦為相同表示，
12 始符合社會通念。

- 13 4.兩造既已合意提前終止契約，上訴人自無義務負擔111年8月
14 份之保全及管理服務。又依系爭保全契約第8條第4項約定，
15 被上訴人之同意權應限縮於形式同意，並無實質人事同意
16 權；另系爭管理契約，並未約定上訴人捷聖公司需負責清理
17 頂樓泳池，且泳池因疫情關係已關閉，並無影響居住品質，
18 被上訴人謂減少建物價值並未提出真實損害之鑑定報告；至
19 未經同意調派社區經理乙事，係該名人員自行離職，致上訴
20 人公司需緊急加派人手，且業已告知主委，已盡通知義務，
21 系爭管理契約所指情形應限定為人員經公司指示之轉任或就
22 任，不包含人員突然離職之情形。被上訴人指上訴人有違約
23 情事應賠償1個月服務費並得抵銷7月份服務費，為無理由。

24 (二)於本院補陳：

- 25 1.被上訴人於被證3函附件二第4點清楚載明：111年7月6日管
26 委會月例會中，經協調同意雙方解約等語，兩造確有提前終
27 止契約之意思合致，上訴人於原審已提出系爭會議記錄錄音
28 及錄音譯文，在在證明兩造確有提前終止契約之意思合致。
29 被上訴人先於附件二承認有提前終止契約之合意，後於被證
30 3函文說明二稱並未同意提前解約，被證3附件二第4點另記
31 載「…須由捷聖公司與捷順公司提出6月份所有人員出勤

01 表，以利確認是否有違反合約須扣除之服務款項」等語，惟
02 依系爭會議紀錄錄音，被上訴人全然未提起上訴人須提供6
03 月份出勤表始得終止契約，且該記載僅係為確認是否有違反
04 合約須扣除費用，亦非供被上訴人決議是否提前終止契約，
05 是以被上訴人之說詞主張前後矛盾，自難憑信。

06 2.系爭保全契約已提前合意終止，上訴人捷順公司自得依系爭
07 保全契約向被上訴人請求7月份報酬。縱被上訴人另以111年
08 8月10日香榭管字第11108001號函，及111年9月29日以存證
09 信催告上訴人捷順公司處理善後事宜，稱上訴人捷順公司於
10 111年7月期間派駐之人員無故曠職，且有未經同意擅自更換
11 人員、未履行系爭保全合約最後1個月即111年8月份之駐衛
12 保全服務等情事云云，惟系爭保全契約既經終止，上訴人捷
13 順公司無義務繼續負擔111年8月份之保全義務，自無違反系
14 爭保全契約第3條第1項；又被上訴人所指保全無故曠職，該
15 名派駐人員係自己離職，上訴人亦緊急加派人手並提出公告
16 予被上訴人，已盡通知義務，不能歸責於上訴人，上訴人捷
17 順公司並無違反系爭保全契約第8條第3、4項，被上訴人所
18 列缺失均無理由。末查，倘上訴人捷順公司之服務確有被上
19 訴人所指之缺失（假設語氣，上訴捷順公司否認），該缺失
20 上訴人均已在服務期間完成改正，被上訴人主張依系爭保全
21 契約第14條第3項約定，上訴人應賠償1個月服務費，要無足
22 採，且依上開約定之整體文義，係倘被上訴人因可歸責於上
23 訴人之情事而終止契約，上訴人應賠償1個月服務費，惟本
24 件係兩造合意終止契約，與上開約定要件不符。另園藝植栽
25 費用部分，上訴人同意以回饋金方式替被上訴人支付園藝植
26 栽之費用，係因被上訴人同意提前終止契約及被上訴人應如
27 期給付服務費，兩造屬附解除條件之贈與契約，依系爭會議
28 紀錄錄音內容，被上訴人顯然同意與上訴人達成附解除條件
29 之贈與契約，惟被上訴人於系爭會議結束後翻異其決議，該
30 贈與契約解除條件已成就，兩造間贈與契約顯然失效，被上
31 訴人自應返還此部分費用。

01 3.系爭管理契約並未包含游泳池之維護及清淤，被上訴人要求
02 上訴人捷聖公司需負維護責任云云，於法無據，且依上訴人
03 捷聖公司執行勤務之工作日誌，上訴人員工有預防頂樓泳池
04 積水而實施抽水作業，足徵上訴人捷聖公司確有履行管理維
05 設公設之責，被上訴人主張額外委請訴外人整理泳池花費15
06 萬2,250元，提出之支出傳票為112年5月25日，系爭管理契
07 約原定期限至111年8月31日，縱兩造未提前終止（假設語
08 氣），於契約關係消滅後泳池之管理維護責任自非上訴人捷
09 聖公司負擔，且訴外人整理泳池之時間距兩造契約終止已逾
10 半年以上，泳池之汙泥與上訴人捷聖公司之何行為有因果關
11 係，亦屬不明，被上訴人主張其額外花費為上訴人捷聖公司
12 未盡注意義務所致云云，自無理由；被上訴人謂上訴人捷聖
13 公司未經同意調派社區經理之事並非真實，係該名人員自行
14 離職，離職原因為個人因素，致上訴人捷聖公司需緊急加派
15 人手，並非合約書約定之轉任或就任情形，且上訴人捷聖公
16 司於加派人員時業已告知主委，已盡通知義務，顯非可歸責
17 上訴人捷聖公司之事由，自未違反系爭管理契約。被上訴人
18 依系爭管理契約第11條之約定請求損害賠償，並未舉證實際
19 損害金額；被上訴人另依系爭管理契約第13條第2項請求賠
20 償服務費，惟被上訴人自始未依13條約定向上訴人表示終止
21 契約，兩造是合意提前終止契約，故與上開條文不符，其主
22 張自屬無理由。

23 4.退步言之，若鈞院認定系爭契約之約定為違約金，該約定之
24 違約金亦屬過高，被上訴人並無實際損失，上訴人於契約期
25 間均有維持勤務，且被上訴人於兩造契約約止後另聘新任物
26 管公司就任，被上訴人主張上訴人應各賠償1個月服務費用
27 並抵銷應給付上訴人之7月份報酬，自屬無理由。

28 二、被上訴人方面：

29 (一)於原審辯稱：

30 1.上訴人捷順公司無正當理由，且未經被上訴人同意，即於11
31 1年7月20日以111捷管字第19號函向被上訴人為終止系爭保

全契約之意思表示，顯係對系爭會議紀錄產生誤解，故該終止契約之意思表示不生效力。而上訴人捷順公司於111年7月期間派駐之保全人員無故曠職，且有未經同意擅自更換人員情事，違反系爭保全契約第3條第1項、第8條第3項、第4項之約定，經被上訴人以111年8月10日香榭管字第11108001號函通知上訴人捷順公司改善而未為改善，且其更怠於履行111年8月期間之駐衛保全服務，依約應賠償被上訴人1個月服務費即23萬6,000元，並得抵銷7月份之保全費用。另系爭保全契約對於園藝植栽服務回饋金應如何處理並無相關約定，無從認定兩造均同意依約履行保全服務費用作為贈與之條件，是上訴人捷順公司主張被上訴人未依約給付保全服務費用而解除條件成就，據此請求被上訴人返還2萬9,800元園藝植栽服務費，即非有據。

2.上訴人捷聖公司於服務期間存有多項缺失，其中頂樓游泳池長期疏於管理而導致汙泥淤積，嚴重影響社區生活品質及建物價值；且未經同意而調派社區經理及秘書，更怠於履行8月期間之管理維護服務致被上訴人權益受損，已違反系爭管理契約第2條、第3條、第7條之善良管理人之注意義務，依契約第11條、第13條約定，被上訴人總計得請求賠償3個月之服務費，並得抵銷尚未給付之服務費用。

3.被證3函文所示系爭會議內容係上訴人單方記載，被上訴人並未同意，且該函文說明二，被上訴人有否認終止之意思；至被證3函文附件二第4點雙方確實有談及解約，但前提係針對上訴人缺失，必須由上訴人說明並提出相關文件，但上訴人事後並未依約履行，而是直接發函要求解約，故被上訴人始會在函文說明二表示並未同意解約。系爭會議紀錄固有「議案五、邀請新任物業管理公司進行合約商討事宜」提及「請物管公司行文給社區雙方同意7月31日提早解約，委員決議由捷順物管公司提出誠意地下室車道清洗及一樓植栽更換回饋社區」等語，然系爭會議紀錄並非經出席管理委員會委員同意，故管理委員會之主任委員拒絕簽署，系爭會議紀

錄係物業管理人員單方面製作，且依兩造間通訊軟體LINE聯繫群組所示，主任委員有向物業公司表示未經核可，足見上訴人捷順公司與被上訴人自始對合意終止內容與安排尚未達成合致，並未於111年7月31日合意終止契約。

- 4.上訴人捷聖公司與捷順公司各為獨立之法人格，無相互代為、代收意思表示之可能，上訴人捷聖公司要無將上訴人捷順公司之法律行為效力歸屬於己之理。兩造間未曾有合意終止之事實，上訴人捷聖公司迄今未曾以書面為終止契約之意思表示，難認上訴人捷聖公司有合法終止系爭管理契約。縱認上訴人捷聖公司得以片面終止契約，依系爭管理契約第13條第1項之約定，終止一方需提前1個月書面通知，並應賠償1個月費用。

(二)於本院補陳：

1.上訴人捷順公司部分：

- ①系爭會議紀錄涉及兩造合意終止之部分即「議案五」，惟議案五自始未經過被上訴人之管理委員會委員決議通過，雙方仍在磋商階段，並無合意終止之情事。而被證3函內容已足認被上訴人未曾同意兩造終止契約，被上訴人於該函附件二亦再次重申前開磋商會議之立場，即願與上訴人捷順公司協商積極處理，並促請上訴人捷順公司「提出書面解約資料與六月份所有人員出勤表」，以利被上訴人之管委會委員決議是否提前終止系爭保全契約，詎上訴人捷順公司不僅未提出實據以證其說，甚將各事實予以割裂觀察，並強行曲解文義，自不可採。系爭保全契約未經兩造合意終止，上訴人捷順公司擅自怠於履行111年8月期間之駐衛保全服務，111年7月期間派駐之保全人員無故曠職，且對於安排就任之保全未於就任前告知被上訴人，未經同意擅自更換人員違反系爭保全契約第3條第1項、第8條第3、4項，應依系爭保全契約第14條第3項賠償被上訴人1個月服務費之違約金，另參考上訴人捷順公司對於每位保全人員報價金額為每月11萬8,000元，上訴人捷順公司未經意更換及遲未補足保全人員總計2

01 位，計算損害金額亦相當於每位保全人員報價之金額即23萬
02 6,000元，被上訴人藉此主張與上訴人順捷請求之保全費用
03 抵銷。

04 ②被上訴人受領園藝植栽，乃上訴人捷順公司單純基於商業優
05 惠等其他原因而贈與給付，用以增進彼此情誼，增加雙方合
06 意終止之機會，而該贈與契約自始均無附解除條件，且與被
07 上訴人是否履行給付保全服務費用無涉，故上訴人捷順公司
08 自不得請求返還。

09 2.上訴人捷聖公司部分：

10 ①上訴人捷聖公司與捷順公司各為獨立之法人格，權利義務非
11 可相互混同，自無相互代為意思表示或代收意思表示之可
12 能，渠與被上訴人所簽訂之契約效力，基於債之相對性原
13 則，自僅能拘束該契約主體與他造當事人，上訴人捷聖公司
14 要無藉口將上訴人捷順公司之法律行為效力歸屬於己身進而
15 拘束他造當事人之理。況上訴人捷順公司終止合約是否有
16 效，即屬有疑，難認兩造已終止系爭管理契約。

17 ②上訴人捷聖公司怠於履行8月期間之管理維護服務；依系爭
18 管理契約第2條第1項第1款及其附件約定，上訴人捷聖公司
19 應提供被上訴人公寓大廈一般事務管理服務事項，包含執行
20 每日例行巡查、公共設施管理與安全維護、記錄各項設施缺
21 失，反應相關單位改善、代課修繕諮詢及家事服務，上訴人
22 捷聖公司明知頂樓泳池屬社區公共設施，竟未確實巡視、記
23 錄設施缺失並反應改善，長期疏於「管理」致致汙泥淤積，
24 上訴人捷聖公司未盡善良管理人注意義務甚明；另上訴人未
25 經同意更換社區經理及秘書。上訴人捷聖公司違反系爭管理
26 契約第2條、第7條，應依系爭管理契約第11條賠償1個月服
27 務費之損害及依第13條第2項第1款賠償2個月服務費之違約
28 金。被上訴人委請訴外人整理社區頂樓泳池，額外花費15萬
29 2,250元，為上訴人捷聖公司未盡注意義務所生之損害，另
30 參考上訴人捷聖公司管理費於每位社區經理及秘書之報價金
31 額為每月4萬7,000元、3萬6,500元，總計為8萬3,500元，合

計被上訴人之損害為33萬6,200元，被上訴人藉此主張與上訴人順捷請求之保全費用抵銷。

三、原審對於上訴人之請求，為敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人捷順公司23萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人捷順公司2萬9,800元。(三)被上訴人應給付上訴人捷聖公司18萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第245-248頁），並配合訴訟資料及判決用詞調整部分文字：

(一)兩造不爭執事項：

- 1.上訴人捷順公司及捷聖公司與被上訴人於110年8月20日分別簽立系爭保全契約（原審卷第27-40頁）、系爭管理契約（原審卷第41-51頁），約定契約有效期間均自110年9月1日起至111年8月31日止，為期12個月。
- 2.系爭管理契約第2條第1項第3款約定公寓大廈之清潔及環境衛生之維護事項如後附件。附件公寓大廈之清潔及環境衛生之維護事項第2條：清潔人員工作範圍及內容為：1.大樓門廳及管理服務中心、2.洗手間、3.KTV會議室、4.公共走道、5.樓梯、6.垃圾處理室、7.電梯廂、8.大樓外圍、頂樓陽台、9.園藝花圃、10.停車空間及車道。
- 3.上訴人捷順公司派駐社區經理高明輝於111年7月1日曾藉通訊軟體line聯繫群組向被上訴人表示：「社區經理及秘書六月中旬遞送離職，經慰留原本願意繼續留任交接的，六月底就突然告知已經找到新工作。公司才決定六月30日趕緊完成業務交接及勤務接替」（原審卷第149頁）。
- 4.上訴人捷順公司於111年7月6日曾列席參與系爭會議（原審卷第211頁），會議記錄載有「議案五邀請新任物業管理公司進行合約商討事宜」，決議第二段提及「請物管公司行文

給社區雙方同意七月三十一日提早解約，委員決議由捷順物管公司提出誠意地下室車道清洗及一樓植栽更換回饋給社區」等語，惟無主任委員之簽署（原審卷第216頁）；主任委員於111年8月9日曾藉通訊軟體LINE聯繫群組表示：「會議記錄管委會未認可，我未核簽」（原審卷第218頁）。

5.上訴人捷順公司於111年7月20日寄發（111）捷管字第019號函予被上訴人，內容記載：「主旨：社區年度保全服務於111年07月31日提前終止合約關係案。說明：一依據年度定型化契約第十五條第三項及第四項辦理。二111年07月6日月例會貴我雙方同意於111年07月31日提前一個月解約，請貴社區按時給付服務費。三請輔鼎力保全於111年07月31日前與我司完成交接，以確保社區事務正常運作」（原審卷第145頁）。

6.被上訴人於111年8月10日向上訴人捷順公司寄發被證3函文，內容記載：「主旨：貴公司111年7月份服務費暫緩給付，請查照。說明一貴公司與本社區簽訂管理保全服務合約，期間為110年9月1日至111年8月31日止。惟依貴公司來函-發文字號：（111）捷管字第019號，說明二111年07月6日月例會我雙方同意於111年07月31日提前一個月解約，請貴社區按時給付服務費。二本社區管委會回覆是我方並未同意提前解約及貴公司諸多缺失（附件一、附件二），待罰則由管委會討論後扣多少款，才予放款。三依此故111年7月份服務費暫緩給付，尚請配合辦理！」；其中附件2內容記載：「…四一一一年七月六日管委會月例會中，經協調同意雙方解約，但須由捷聖公寓大廈管理維護公司與捷順保全股份有限公司提出書面解約資料與六月份所有人員出勤表，以利確認是否有違反合約須扣除之服務費用款項。五因遲遲未能收到書面解約資料與六月份所有人員出勤表，財委與監委未能確認是否有空哨、事務交接不清等事項…故暫時保留七月份服務費用，待管理委員會月例會中提出此議案，由管委會決議後再行放款」（原審卷第153-157頁）。

01 7.被上訴人於111年9月29日向上訴人捷順公司、捷聖公司寄發
02 台中何厝第000466號存證信函，並表示聯繫協商事宜（原審
03 卷第219頁-225頁）。

04 (二)兩造爭執之事項：

- 05 1.被上訴人與上訴人捷順公司、捷聖公司間系爭保全契約、系
06 爭管理契約是否均於111年7月31日終止？
- 07 2.上訴人捷順公司請求被上訴人支付111年7月份保全費236,00
08 0元，及返還植栽費用29,800元，有無理由？
- 09 3.上訴人捷聖公司請求被上訴人支付111年7月份管理服務費18
10 4,000元有無理由？
- 11 4.被上訴依系爭管理契約第11條、第13條第2項第1款之約定，
12 主張抵銷應支付予上訴人捷聖公司之7月份服務費，有無理
13 由？
- 14 5.上訴人於111年7月31日停止提供服務，若系爭保全、管理契
15 約未終止，被上訴主張上訴人應賠償一個月份之違約金，是
16 否過高？被上訴人主張損害賠償，是否受有實際損害及損害
17 金額為何？

18 五、法院之判斷：

19 (一)系爭保全、管理契約業經兩造提前終止：

- 20 1.關於系爭會議是否決議兩造提前於111年7月31日終止契約乙
21 事，證人高明輝即上訴人捷順公司經理於本院證稱：「有我
22 們物業管理公司合意提早解約的議題、園藝整理的議題及其
23 他社區的議題。因為社區每月的例行會議，議題相關有鼎力
24 物業管理公司，討論交接過程。」、「…也決議邀請新任物
25 業公司於7月20日（時間我不太確定），提早進駐進行交
26 接，鼎力公司總經理也有到現場。」、「（問：香榭社區11
27 1年8月1日後之保全、管理業務由何人負責？）就是由鼎力
28 公司來負責。」、「（問：當日管委會成員是否決議表示捷
29 順保全股份有限公司合約應該持續至111年8月31日？）沒
30 有。之前雙方有合意提早1個月來結束合約…，明確8月1
31 日接管，提早10天辦理交接，鼎力公司好像是蕭經理交接，

有提供交接」（本院卷第287-288頁）、證人馬台生即系爭會議時任被上訴人委員證稱：「5月份開區權人會議，區權會改選委員會委員及遴選9月份接管物業公司。…新的委員產生，有人提議公司服務不理想，要提早解約，經理提早離職、缺失一堆，經過決議提早終止，新的物業公司提早接管。5月份區權會決定鼎力公司，鼎力公司只是提早接手，因為當天會議要討論兩造提前終止的事項，所以通知鼎力公司一併來參與，當天開會確實有決議要提前終止合約。」、「（問：提前終止的議案是否經過管委會表決？）是的。」、「（問：管委會對於公司的服務有不滿意，也有酌情扣款情事，為何雙方提前終止？）社區認為公司服務不理想，希望先行離開換後手接管。」、「認為服務不理想請上訴人公司離開，因為新公司產生，我們的要求沒有達到，群組內已經形成共識，請上訴人公司提早離開已成為定案。」、「大家達成共識，我只能配合委員會的意見，我同意提前終止。」等語（本院卷第292、294-295頁），2人所述互核相符，另證人賴芸姿即爭會議時任被上訴人主任委員固證稱：當天沒有作成任何決議等語（本院卷第296頁），明顯與前述2位證人之證述內容相左，本院審酌上訴人於原審提出之系爭會議錄音光碟及錄音譯文（原審卷證物袋、原審卷第259-298頁）內容所示，兩造於系爭會議關於議案五之討論多次提及於7月31日交接（原審卷第277、282、286頁）、雙方同意（原審卷第288、289）之意旨，核與證人高明輝、馬台生前揭證述內容吻合，故3位證人關於證述不相符之處，應以證人高明輝、馬台生之證述內容較為可採。

- 2.又被上訴人於原審提出被證3函文說明二雖記載「本社區管委會回覆是我方並未同意提前解約及貴公司諸多缺失（附件一、附件二），待罰則由管委會討論後扣多少款，才予放款。」（原審卷第153頁），惟該函文之附件二第4、5點則記載：「四一一一年七月六日管委會月例會中，『經協調同意雙方解約』，但須由捷聖公寓大廈管理維護公司與捷順保

全股份有限公司提出書面解約資料與六月份所有人員出勤表，以利確認是否有違反合約須扣除之服務費用款項。五因遲遲未能收到書面解約資料與六月份所有人員出勤表，財委與監委未能確認是否有空哨、事務交接不清等事項…故暫時保留七月份服務費用，待管理委員會月例會中提出此議案，由管委會決議後再行放款」（原審卷第157頁），已申明兩造於系爭會議中協調同意解約（按：應為終止之意），關於須由上訴人提出書面解約資料乙事，上訴人已於111年7月20日提出提早終止合約關係函文予被上訴人（原審卷第145頁），至於上訴人應提出六月份所有人員出勤表乙事，依系爭會議錄音譯文所示，兩造當時均無此表述內容，且綜合被證3函文附件二第4、5點內容以觀，被上訴人要求上訴人提出六月份所有人員出勤表，係用以確認上訴人是否有違反契約須扣除之服務費用款項，並非據以排除兩造「經協調同意雙方解約」之效力。

- 3.再依被上訴人提出與訴外人鼎力保全股份有限公司、鼎力公寓大廈管理維護企業有限公司（下合稱鼎力公司）簽署之保全服務契約書、管理服務契約書均記載「本契約於中華民國111年7月7日經雙方攜回審閱」、「委託契約有效期間一自民國111年7月31日19：00時起，至民國112年7月31日19：00時止。」（本院卷第348、356頁）暨鼎力公司亦有參與系爭會議及表明於7月31日與上訴人交接之意旨（原審卷第272、277頁），證人賴芸姿亦證稱：「（問：當天有達成共識讓鼎力公司提早交接？）是希望鼎力公司可以來，確實上訴人公司沒有人手，後來鼎力有提早交接。」等語（本院卷第297頁），顯見被上訴人及鼎力公司於系爭會議翌日即111年7月7日即各自攜回服務契約審閱，且被上訴人與鼎力公司簽署之服務契約所定契約有效期間之始期為111年7月31日19：00時，鼎力公司亦確實於契約始期開始履約，均與前述證人高明輝、馬台生之證述內容暨系爭會議錄音譯文所示相符。
- 4.綜合前述本院調查證據之結果，上訴人主張兩造於系爭會議

01 合意提前於111年7月31日終止契約之情，應堪信屬實。未按
02 系爭會議雖僅由上訴人捷順公司派員參與及111年7月20日提
03 出提早終止合約關係函文亦係由上訴人捷順公司寄發，惟依
04 證人馬台生證稱：「（問：7月6日會議當日討論提前終止合
05 約等事項，是僅為捷順保全股份有限公司，抑或是捷聖公寓
06 大廈管理維護股份有限公司；還是都有？）二家都有。」、
07 證人賴芸姿證稱：「（問：這個（註：即被證3）是以你為
08 主任委員發函？發函對象是只有捷順保全股份有限公司或捷
09 聖公寓大廈管理維護股份有限公司？）是的，我們發函給捷
10 順保全股份有限公司為代表，發函對象應該是上訴人兩家公司
11 公司。」等語（本院卷第293、297頁），足見兩造協調提前終
12 止契約事宜，係由上訴人捷順公司為代表，兩造間之真意係
13 併使終止契約之法律效果及於上訴人捷聖公司，附此說明。

14 (二)上訴人捷順公司、捷聖公司請求被上訴人給付111年7月份駐
15 衛保全費用、管理服務費用，為有理由：

16 1.兩造間系爭保全、管理契約業經合意提前於111年7月31日終
17 止，業經本院認定如前，則兩造間契約應自終止時起向後失
18 效，但契約終止前兩造間之法律關係仍應依系爭保全契約、
19 管理契約之約定為據。

20 2.系爭保全契約第6條約定駐衛保全費用為每月23萬6,000元，
21 當月費用應於次月5日給付；系爭管理契約第5條約定服務費
22 用為每月18萬4,000元，應於次月15日前給付（原審卷第29
23 頁、第43頁），被上訴人迄未支付111年7月份之駐衛保全費
24 用及管理服務費用，為被上訴人所不爭執，則上訴人分別依
25 系爭保全契約、管理契約之約定，請求被上訴人支付111年7
26 月份之駐衛保全費用23萬6,000元、管理服務費用18萬4,000
27 元，洵屬有據。

28 (三)上訴人捷順公司請求返還植栽費用，為無理由：

29 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
30 事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人捷順公司主張其同
31 意以回饋金方式替被上訴人支付園藝植栽之費用，係因被上

01 訴人同意提前終止契約及請求被上訴人應如期給付服務費，
02 兩造屬附解除條件之贈與契約關係，被上訴人於系爭會議後
03 翻異其決議且未如期給付服務費，該贈與契約之解除條件已
04 成就，被上訴人應返還植栽費用乙情，為被上訴人所否認，
05 依前揭說明，即應由上訴人捷順公司就兩造間贈與契約附有
06 上訴人捷順公司所指條件之事實負舉證責任。

07 2.上訴人捷順公司前揭主張，業據提出簽呈、收據及系爭會議
08 錄音光碟及譯文為證（原審卷第53頁、第55頁、第289-292
09 頁、原審證物袋），復據證人高明輝證稱：「副主委提出提
10 早終止，說委員會幫忙公司解套提早解約，要我們公司回
11 饋，要展現誠意，我們公司也同意，公司是基於雙方都同意
12 提早終止，才同意提供回饋給社區。若雙方沒有提早終止，
13 公司不需要提供回饋，只需要依約履行。」（本院卷第291
14 頁）、證人賴芸姿證稱：「副主委有在會議中提出要求上訴
15 人公司提供回饋，雙方願意提前終止合約。（問：若兩造未
16 提前合意終止合約，上訴人是否仍須提供回饋？）不需
17 要。」（本院卷第298-299頁），依證人高明輝、賴芸姿上
18 開證述及系爭會議錄音譯文有關上訴人捷順公司提供回饋部
19 分之對話內容，堪信上訴人提供回饋之前提係兩造合意提前
20 終止契約，惟系爭會議錄音內容中並無任何關於上訴人提供
21 回饋係以被上訴人如期給付駐衛保全費用為解除條件之討
22 論，自難認為兩造間有同意以被上訴人如期支付駐衛保全費
23 用作為上訴人捷順公司贈與植栽之解除條件，而兩造業於系
24 爭會議合意提前於111年7月31日終止契約，已據本院認定如
25 前，則上訴人捷順公司與被上訴人間植栽贈與契約，並無因
26 解除條件成就而失效之情事，上訴捷順公司以兩造間贈與契
27 約之解除條件成就，被上訴人應依不當得利之法律關係返還
28 所受利益，殊無可採。

29 (四)被上訴人所為抵銷抗辯，均無理由：

30 1.被上訴人主張上訴人捷順公司未提供111年8月份之保全服
31 務、擅自更換人員及保全曠職，違反系爭保全契約第3條第1

項、第8條第3、4項約定，應依系爭保全契約第14條第3項賠償1個月服務費之違約金等情，均為上訴人順捷公司所否認，本院判斷如下：

①系爭保全契約業經兩造合意於111年7月31日終止如前所述，契約效力應向後失效，上訴人捷順公司於系爭保全契約失效後，自無再提供111年8月份保全服務之義務，被上訴人據此主張上訴人順捷公司違反系爭保全契約第3條約定之駐衛保全義務，自屬無據。

②系爭保全契約第8條約定：「三駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不合法情事，甲方（即被上訴人，以下同）應以書面通知乙方（即上訴人捷順公司，以下同）按情節輕重予以懲處或調換。四乙方調派駐衛人員轉任或就任，須經甲方同意行之。」（原審卷第30頁），而上訴人捷順公司於111年7月期間派駐之保全人員確有無故曠職及未經被上訴人同意更換人員等情，有兩造通訊軟體LINE聯繫群組之對話紀錄截圖可佐（原審卷第151頁），且為上訴人捷順公司所不爭執，被上訴人指摘上訴人捷順公司有違反系爭保全契約第8條第3、4項約定情事，並非無據，堪信屬實。

③系爭保全契約第14條第3項約定：「甲方因乙方違反本契約之約定，經甲方書面通知乙方改正而未於十五日內改正者，得以書面終止契約時，於通知到達乙方後生效，逾期未修正者，乙方賠償甲方新台幣壹個月服務費。」（原審卷第32頁）。準此，被上訴人以上訴人捷順公司有違反契約情事，依系爭保全契約第14條第3項請求上訴人捷順公司賠償1個月服務費之違約金，應符合以書面通知上訴人捷順公司改正，上訴人捷順公司逾15日未改正之要件，被上訴人雖主張以被證3函文通知上訴人捷順公司改正，並提出被證3函文為據，惟被證3函文之內容，固有記載上訴人公司有諸多缺失等語，然並無任何通知上訴人捷順公司限期改正之意旨，且係於兩造合意終止契約後之111年8月10日所為，則被上訴人上

開通知，難認符合系爭契約第14條第3項約定之要件，被上訴人復未舉證證明於兩造契約存續期間內，被上訴人有依上開約定以書面通知改正，而上訴人捷順公司逾期未改正之情事，是故，被上訴人依上開約定請求上訴人賠償1個月服務費，據以抵銷上訴人捷順公司請求給付之111年7月份駐衛保全費用，尚屬無據。

2.被上訴人主張上訴人捷聖公司未提供111年8月份之管理服務、泳池未管理維護、未經同意調派經理及秘書，違反系爭管理契約第2條、第7條約定，應依系爭管理契約第11條賠償1個月服務費之損害及依第13條第2項第1款賠償2個月服務費之違約金，亦均為上訴人順聖公司所否認，本院判斷如下：

①系爭管理契約業經兩造合意於111年7月31日終止如前所述，契約效力應向後失效，上訴人捷聖公司於系爭管理契約失效後，自無再提供111年8月份管理服務之義務，被上訴人據此主張上訴人捷聖公司違反系爭管理契約，自屬無據。

②被上訴人主張上訴人捷聖公司違反系爭管理契約，被上訴人得依系爭管理契約第13條第2項第1款請求上訴人捷聖公司賠償2個月服務費之違約金云云，惟系爭管理契約第13條第2項第1款係約定：「乙方（即上訴人捷聖公司，以下同）違反本約第三條規定，甲方（即被上訴人，以下同）得逕行終止本約，並由乙方賠償貳個月之之服務費（清潔服務外包則不在此限）。」（原審卷第45頁）。是故，被上訴人依上開約定請求上訴人捷聖公司賠償違約金，須以上訴人捷聖公司有違反系爭管理契約第3條情事為限，而系爭管理契約第3條係關於管理維護服務之專屬或轉委任之約定，即兩造約定上訴人捷聖公司就管理維護服務事項，非經被上訴人事先以書面同意，不得轉委任予第三人執行（原審卷第42頁），而本件被上訴人指摘上訴人捷聖公司之違約行為，均非上訴人捷聖公司有何轉委任之行為，則被上訴人依系爭管理契約第13條第2項第1款約定請求上訴人捷聖公司賠償違約金，並無理

01 由。

02 ③被上訴人依系爭管理契約第11條請求損害賠償部分：

- 03 a. 被上訴人主張上訴人未管理維護頂樓泳池乙節，按依系爭管
04 理契約第2條約定上訴人捷聖公司同意提供以下服務項目：
05 公寓大廈一般事務管理服務事項。（如後附件）；公寓大廈
06 之清潔及環境衛生之檢查及修護事項。（如後附件）；公寓
07 大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。（參照：駐衛保
08 全服務契約書）。復依系爭管理契約附件之「公寓大廈一般
09 事務管理服務事項」、「公寓大廈之清潔及環境衛生之維護
10 事項」所示（原審卷第42頁、第49-50頁、本院卷第259-261
11 頁），上訴人捷聖公司依系爭管理契約第2條應提供之一般
12 事務管理服務事項包含執行每日例行巡查、公共設施管理與
13 安全維護，記錄各項設施之缺失，反應相關單位改善（公寓
14 大廈一般事務管理服務事項1.(4)），被上訴人公寓大廈之頂
15 樓泳池為社區之公共設施，則上訴人捷聖公司對社區頂樓泳
16 池應提供例行巡查、管理、維護及記錄缺失反應相關單位改
17 善之義務；惟上訴人捷聖公司應提供之清潔及環境衛生之檢
18 查及修護事項並不包含頂樓泳池之清潔、修護（工作範圍及
19 內容詳不爭執事項2.）。準此，上訴人捷聖公司就社區頂樓
20 泳池，應僅負巡查、管理及記錄缺失反應相關單位改善等義
21 務，但不負有頂樓泳池之清潔及缺失修護等義務，合先說
22 明。被上訴人主張上訴人捷聖公司未管理維護泳池，固據提
23 出泳池照片及媒體報導為證（原審卷第159-164頁），惟泳
24 池照片並無拍攝日期，而媒體報導係111年12月23日，已在
25 兩造契約終止後數月，尚無從遽認照片及媒體報導之缺失係
26 在兩造契約存續期間內所生。復依上訴人提出之值勤人員工
27 作日誌簿所示，上訴人之值勤人員於109年11月7日、109年1
28 2月9日、110年8月7日、111年1月24日之工作日誌有提示注
29 意泳池排水孔有無堵住、頂樓抽水、頂樓巡查等記載（本院
30 卷第185-191頁）及系爭會議紀錄貳工作報告記載於111年6
31 月2日進行頂樓泳池放水投綠清理青苔等語（原審卷第212

頁），則上訴人捷聖公司主張其值勤人員有執行巡查、管理等義務，應非虛妄，被上訴人指摘上訴人捷聖公司未管理維護泳池乙情，所為舉證仍有不足，本院無從遽為被上訴人有利之認定。況依前述，上訴人捷聖公司並不負有泳池清潔及缺失修護之義務，縱認上訴人捷聖公司就泳池之巡查、缺失反應等管理維護事項有未盡注意義務情事，然被上訴人嗣後委請訴外人整理泳池之花費，核屬被上訴人本應自行負擔之泳池清潔、修護費用，並非上訴人捷聖公司未盡注意義務致生之損害，被上訴人復未提出其他具體事證證明就泳池管理維護部分實際受有何種損害及其數額，則其請求上訴人捷聖公司賠償損害，洵屬無據。

- b. 系爭管理契約第7條第5項約定：「乙方調派社區經理、秘書轉任或就任，須經甲方同意行之。」（原審卷第44頁），而被上訴人捷聖公司原派駐被上訴人社區之經理及秘書更換未事前取得被上訴人同意乙事，業據被上訴人提出兩造通訊軟體LINE聯繫群組之對話紀錄截圖為憑（原審卷第147-150頁），且為上訴人捷聖公司所不爭執，被上訴人指摘上訴人捷聖公司有違反上開約定情事，並非無據，堪信屬實。惟上訴人依系爭管理契約第11條約定請求上訴人賠償損害，仍應以有具體損害發生為前提，被上訴人雖主張依社區經理及秘書報價金額計算損害額，惟依兩造通訊軟體LINE聯繫群組之對話紀錄截圖所示，上訴人捷聖公司派駐之經理及秘書於111年6月底請辭，上訴人捷聖公司業於111年6月30日完成業務交換及勤務接替，顯見上訴人捷聖公司更換社區經理及秘書雖未經被上訴人事前同意，惟上訴人捷聖公司仍有調派人員提供管理服務，自不能以上訴人捷聖公司就社區經理及秘書之報價金額逕認為係被上訴人因此所受損害，被上訴人並未舉證證明被上訴人因上訴人捷聖公司未經其同意調派社區經理、秘書所實際受有何種損害及其數額，則其請求上訴人捷聖公司賠償損害，亦屬無據。

六、綜上所述，兩造間系爭保全契約及管理契約，業經兩造合意

01 提前於111年7月31日終止，被上訴人仍應給付終止前111年7
02 月份之駐衛保全及管理服務費用，從而，上訴人捷順公司、
03 捷聖公司分別請求被上訴人給付23萬6,000元、18萬4,000元
04 及自起訴狀繕本送達（起訴狀繕本於111年10月19日送達，
05 原審卷第69頁）翌日即111年10月20日起算之法定遲延利
06 息，為有理由，應予准許。上訴人捷聖公司另請求被上訴人
07 返還植栽費用部分，則無理由，應予駁回。就上開應准許部
08 分，原審所為不利上訴人之判決，容有未洽，上訴意旨指摘
09 原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如
10 主文第2、3項所示；上訴人捷順公司請求不應准許部分，原
11 審為上訴人捷順公司敗訴之判決，並無不合，上訴人捷順公
12 司其餘上訴，為無理由，應予駁回。

13 七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提
14 證據，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論列，附此敘
15 明。

16 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
17 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
20 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

21 法官 王奕勳

22 法官 陳僑舫

23 以上為正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
26 書記官 陳建分