

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度中簡字第785號

原告 捷順保全股份有限公司

法定代理人 王明揚

原告 捷聖公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 王明揚

上二人共同

訴訟代理人 林柏漢律師

莊慶洲律師

複代理人 吳宗澤

被告 市政香榭管理委員會

法定代理人 謝忻岑

訴訟代理人 鄧郁璵

林羿帆律師

複代理人 何彥騏律師

王一珊

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年12月22日
言詞辯論終結，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、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受
其訴訟以前當然停止；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條分別定有明文。本件原告起訴時被告之法

01 定代理人為賴芸姿，嗣被告於訴訟程序進行中變更法定代理
02 人為謝忻岑，經被告具狀聲明承受訴訟（本院卷第193-194
03 頁），均與上開規定相符，應予准許。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
06 條第1項但書第3款定有明文。原告原起訴聲明第1項係請求
07 被告應給付原告捷順保全股份有限公司（下稱捷順公司）新
08 臺幣（下同）236,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息；暨按年息3%計算之違約金
10 （本院卷第1-2頁），嗣於民國112年4月19日言詞辯論期日，
11 當庭言詞更正聲明將違約金部分之請求捨棄，其餘請求不變
12 （本院卷第117頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與首
13 揭法條規定相符，應予准許。

14 貳、實體方面

15 一、原告2人主張：

16 (一)原告捷順公司、捷聖公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱
17 捷聖公司）於民國110年9月1日，分別與被告簽訂駐衛保全
18 服務定型化契約書（下稱系爭保全契約）、受任管理維護業
19 務契約書（下稱系爭管理契約），由原告捷順公司負責社區
20 保全，捷聖公司負責社區一般事務與清潔，契約期間均自11
21 0年9月1日起至111年8月31日止，其中駐衛保全費每月新臺
22 幣（下同）236,000元；管理服務費每月184,000元（均含
23 稅），並均應於次月15日前給付。惟被告111年7月份之駐衛
24 保全費及管理服務費均未按時給付，原告捷順公司依系爭保
25 全契約第6條、捷聖公司依系爭管理契約第5條之約定，自得
26 向被告請求上開未繳之駐衛保全費、管理服務費。另原告捷
27 順公司同意以回饋金方式替被告支付園藝植栽之費用，並請
28 求被告如期給付管理費，兩造間屬附解除條件之贈與契約關
29 係。原告捷順公司於111年7月29日安排園藝植栽予被告，惟
30 被告迄未如期給付管理費，被告既未履行贈與契約所應附給
31 付之管理費，本件贈與契約之解除條件已成就，兩造間贈與

01 契約失其效力，原告捷順公司得依不當得利之規定，請求返
02 還園藝植栽之費用。為此，爰依系爭保全契約、系爭管理契
03 約、不當得利之法律關係，請求被告如數給付等語。

04 (二)並聲明：1. 被告應給付原告捷順公司236,000元，及自起訴
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 被
06 告應給付原告捷順公司29,800元；3. 被告應給付原告捷聖公
07 司184,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 年息5%計算之利息；4. 願供擔保，請准宣告假執行。

09 (三)對被告抗辯之陳述：

10 1. 被證3函文有說明於被告111年7月6日管委會例會記錄（下稱
11 系爭會議紀錄），雙方同意於111年7月31日提前1個月解
12 約，該函文附件二第4點由被告提出之資料可見雙方有解約
13 意思，係經雙方協調終止契約。另植栽29,800元之證據為原
14 證3之簽呈及收據，而回饋金係指兩造提早終止合約並結清
15 服務費為解除條件，而剩餘服務以地下道清洗與植栽更換為
16 給付，故被告仍應受該贈與約定條款之約束，自有給付遲延
17 之適用。原告依法得不經催告，解除契約，並請求被告返還
18 所受領之給付物。

19 2. 又原告捷聖公司與被告所簽訂之系爭管理契約，並未約定原
20 告捷聖公司需負責清理頂樓泳池，且泳池因疫情關係已關
21 閉，並未影響居住品質，至所謂減少建物價值，被告僅憑仲
22 介所提供之訊息，未提出真實損害價值之鑑定報告。另未經
23 同意調派社區經理乙事，係該名人員自行離職，致原告捷順
24 公司需緊急加派人手，且業已告知主委，已盡通知義務，並
25 未違反契約約定。

26 3. 兩造間係成立類似委任之法律關係，兩造得隨時終止委任關
27 係，且兩造亦已就終止委任達成合意，有被證6會議記錄第6
28 頁議案四、五，足見兩造已經協議由新任物管公司處理，雙
29 方已經達成要更換物管公司之意思表示，係基於系爭會議記
30 錄通過新任保全公司將於111年7月31日接任，管委會有請物
31 管公司行文給社區同意在111年7月31日提早解約，故兩造間

01 契約於111年7月31日已經終止。倘該決議未通過，為何無紀
02 錄？又倘被告主委當時在場，為何未表示反對意見。原告2
03 人係以111年7月20日111捷管字第19號函向被告為終止合約
04 之意思表示。原告既係合法終止契約，自無義務負擔111年8
05 月份之保全服務。況依系爭保全契約第8條第4項約定，被告
06 之同意權應限縮於形式同意，並無實質人事同意權，即被告
07 經原告通知有人員調動即應同意。契約既經合法終止，被告
08 主張原告逾期未修正即應賠償1個月服務費並得抵銷7月份服
09 務費，為無理由。

10 二、被告抗辯：

11 (一)原告捷順公司無正當理由，且未經被告同意，即於111年7月
12 20日以111捷管字第19號函向被告為終止系爭保全契約之意
13 思表示，顯係對被告管委會即被證6之系爭會議紀錄產生誤
14 解，故該終止契約之意思表示不生效力。而原告捷順公司於
15 111年7月期間派駐之保全人員無故曠職，且有未經同意擅自
16 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
17 項、第4項之約定，經被告以111年8月10日香榭管字第11108
18 001號函通知原告捷順公司改善而未為改善，且其更怠於履
19 行111年8月期間之駐衛保全服務，依約應賠償被告1個月服
20 務費即236,000元，並得抵銷7月份之保全費用。另系爭保全
21 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
22 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，
23 是原告捷順公司主張被告未依約給付保全服務費用而解除條
24 件成就，據此請求被告返還29,800元園藝植栽服務費，即非
25 有據。

26 (二)原告捷聖公司於服務期間存有多項缺失，其中頂樓游泳池長
27 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
28 價值；且未經同意而調派社區經理及秘書，更怠於履行8月
29 期間之管理維護服務致被告權益受損，已違反系爭管理契約
30 第2條、第3條、第7條之善良管理人之注意義務，依契約第1
31 1條、第13條約定，被告總計得請求賠償3個月之服務費，並

01 得抵銷尚未給付之服務費用。再被證3函文所示管委會會議
02 內容係原告單方記載，被告並未同意，且該函文說明二，被
03 告有否認終止之意思；說明一則係為函覆原告所為記載。至
04 於附件二第4點雙方確實有談及解約，但前提係針對原告缺
05 失，必須由原告說明並提出相關文件，但原告事後並未依約
06 履行，而是直接發函要求解約，故被告始會在函文說明二表
07 示並未同意解約。

08 (三)依被告管委會系爭會議紀錄議案五、邀請新任物業管理公司
09 進行合約商討事宜，記載「請物管公司行文給社區雙方同意
10 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
11 室車道清洗及一樓植栽更換回饋社區」等語，然系爭會議紀
12 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
13 員拒絕簽署，會議紀錄係物業管理人員單方面製作，且依被
14 證7所示，當時主任委員亦有向物業公司表示未經核可，足
15 見原告捷順公司與被告自始對合意終止內容與安排尚未達成
16 合致，並未於111年7月31日合意終止契約。對於類似委任關
17 係無意見，惟依系爭管理契約第13條第1項之約定，倘原告
18 可以單方終止意思表示，終止一方需提前1個月書面通知，
19 並賠償1個月費用，另依系爭保全契約第15條之約定有限縮
20 終止事由，且從會議紀錄及歷次書面往來，雙方對於終止意
21 思表示尚未達成合意，並無書面或是正式口頭終止。系爭會
22 議紀錄並未經過參與人員簽名同意。

23 (四)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 原告主張被告於110年9月1日分別與原告捷順公司、捷聖公
27 順司簽訂系爭保全契約、系爭管理契約，由原告捷順公司負
28 責社區保全，捷聖公司負責社區一般事務與清潔，契約期間
29 均自110年9月1日起至111年8年31日止。駐衛保全費每月23
30 6,000元，管理服務費每月184,000元（均含稅），均應於次
31 月15日前給付等情，業據其提出系爭保全契約書、系爭管理

01 契約書等各1份附卷可稽（本院卷第27-48頁），且為被告所
02 不爭執，堪認為真正。至於原告主張被告積欠原告捷順公司
03 111年7月保全費236,000元及植栽費用29,800元，被告積欠
04 原告捷聖公司111年7月管理服務費184,000元，被告則以前
05 詞置辯。是本院應審究者厥為：1. 兩造間之系爭保全契約、
06 系爭管理契約是否均已於111年7月31日提早合法終止？2. 原
07 告捷順公司請求被告支付111年7月份保全費236,000元，及
08 返還植栽費用29,800元，有無理由？3. 原告捷聖公司請求被
09 告支付111年7月份管理服務費184,000元有無理由？經查：
10 (一)兩造間之系爭保全契約、系爭管理契約均未於111年7月31日
11 提早合法終止。

12 ①按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。民法第
13 258條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之。
14 民法第258、263條分別定有明文。又合意終止契約與終止權
15 之行使不同，效果亦異。前者為契約當事人以契約終止其原
16 有契約，使原有契約之法律關係歸於消滅，後者則係契約當
17 事人之一方以單方之意思表示，消滅原有契約之法律關係。
18 合意終止契約之損害賠償，應依雙方當事人之約定定之，至
19 於行使終止權之損害賠償，除當事人另有約定者外，應依法
20 律有關之規定(如民法第263條準用第260條)，最高法院105
21 年度台上字第820號民事判決參照。

22 ②本件原告主張依被告111年8月10日香榭管字第11108001號函
23 (被證3，本院卷第153-161頁)內容，敘明被告於111年7月6
24 日系爭會議紀錄中，兩造同意於111年7月31日提前1個月解
25 約，該函文附件二第4點亦可見兩造有解約意思，本件係經
26 兩造協調終止契約等情，然依卷內該函文所載，內容略以：
27 「…說明…二、本社區管委會回覆是我方並未同意提前解約
28 及貴公司諸多缺失(附件一、附件二)，待罰則由管委會討論
29 後扣多少款，才予放款。三、依此故111年7月份服務費暫緩
30 給付，尚請配合辦理！」，該函文附件二內容略以：「…
31 四、111年7月6日管委會月例會中，經協調同意雙方解約，

01 但須由原告提出書面解約資料與六月份所有人員出勤表，以
02 利確認是否有違反合約須扣除之服務費用款項。五、因遲遲
03 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
04 委未能確認是否有空哨、事務交接不清等事項…故暫時保留
05 七月份服務費用，待管委會月例會中提出此議案，由管委會
06 決議後再行放款」(本院卷第153-157頁)，足認被告雖曾於
07 該文附件二中表示兩造經協調同意解除契約，然須由原告依
08 被告要求提出書面解約資料與六月份所有人員出勤表，經被
09 告確認是否有違反合約及得否扣除服務費用後，始發生終止
10 合約之效力，亦即兩造事後曾有意終止系爭保全契約，並以
11 「原告須依被告要求提出書面解約資料與六月份所有人員出
12 勤表，經被告確認是否有違反合約及得否扣除服務費用」為
13 停止條件，惟依上述函文及附件資料所載，原告顯然未依被
14 告要求履行停止條件，且被告於該函文說明欄第二點亦清楚
15 表示「我方並未同意提前解約」等語，在在證明兩造關於提
16 早終止系爭保全契約一事並未達成意思表示合致，是原告主
17 張兩造已同意解約等情，要非有據。

18 ③另依卷內被證6之被告111年7月份管理委員會會議紀錄所
19 載，內容略以：「…議案五、邀請新任物業管理公司進行合
20 約商討事宜。決議：捷順公司解約後，由新任鼎力保全公司
21 與委員會7月31日完成交接、保全清潔、社區經理提前進入
22 社區見習交接，每月25日關帳製作財務報表，請物管公司行
23 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
24 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
25 語(本院卷第216頁)，然該會議紀錄係物業管理人員單方面
26 製作，未經主委於會議紀錄末尾簽署，對照卷內被告111年6
27 月份管理委員會會議紀錄所載(本院卷第131-143頁)，會議
28 主席及紀錄人員分別在紀錄末頁簽名與蓋印以示負責等情，
29 上開7月份之會議紀錄顯然欠缺完備，主委事後亦透過通訊
30 軟體向原告表示「會議紀錄管委會未認可，我未簽核」等
31 語，復有通訊軟體對話紀錄截圖1份在卷可憑(本院卷第218

頁)，佐以上述②所示之函文及附件全文旨趣，益徵兩造雖有意協調終止系爭保全契約，使原有契約之法律關係歸於消滅，然因原告未履行終止契約之停止條件，故兩造提早終止系爭保全契約之約定並未發生效力。從而，兩造間之系爭保全契約並未於111年7月31日提早合法終止。

④至於系爭管理契約部分，卷內僅有原告捷順公司111年7月20日(111)捷管字第19號要求被告提早終止合約關係函文(本院卷第145頁)，並無原告捷聖公司與被告間欲提早終止系爭管理契約之相關證據，是兩造自應受系爭管理契約條款之拘束，契約期限自110年9月1日起至111年8月31日止(本院卷第42-43頁)，並無提早終止契約情事，故兩造間之系爭管理契約並未於111年7月31日提早合法終止。

(二)原告捷順公司請求被告支付111年7月份保全費236,000元，及返還植栽費用29,800元，均無理由。

①依卷內之系爭保全合約書所載，略以：「…(第5條)本契約之保全服務期間自110年9月1日0時0分開始，至111年8月31日24時0分止，為期12個月。…(第6條)駐衛保全費用一、在本契約有效期間內，甲方(被告)應按月給付乙方(原告捷順公司)236,000元…」等情(本院卷第29頁)，且兩造系爭保全合約並未提前於111年7月31日終止，已如前述，則原告捷順公司依約固得向被告請求支付111年7月份之保全費用236,000元。然原告捷順公司於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等情，此有兩造通訊軟體對話紀錄截圖、函文附件一、二所列缺失情形等各1份在卷可佐(本院卷第151、155-157頁)，復經被告以111年8月10日香榭管字第11108001號函(即被證3，本院卷第153-157頁)通知原告捷順公司，及於111年9月29日以存證信函催告原告捷順公司處理善後事宜(被證8，本院卷第219-225頁)，原告捷順公司亦未履行系爭保全合約最後1個月即111年8月份之駐衛保全服務，原告捷順公司確有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(本院卷第28頁)，是被告依

01 系爭合約第14條第3項之約定(本院卷第32頁)，主張原告捷
02 順公司應賠償被告1個月之服務費，並據此抵銷原告捷順公
03 司向被告請求之111年7月份之保全費用236,000元，即屬有
04 據，故原告捷順公司請求被告支付111年7月份保全費236,00
05 0元，為無理由。

06 ②另原告捷順公司主張以回饋金方式替被告支付園藝植栽之費
07 用，並請求被告如期給付管理費，兩造間屬附解除條件之贈
08 與契約關係。原告捷順公司於111年7月29日安排園藝植栽予
09 被告，被告迄今未如期給付管理費，被告未履行贈與契約所
10 應附給付之管理費，本件贈與契約之解除條件已成就，兩造
11 間贈與契約失其效力等情，雖據原告捷順公司提出簽呈及收
12 據等各1份在卷可參(本院卷第53、55頁)，惟依該簽呈、收
13 據及卷內系爭保全契約所載內容，均未就園藝植栽服務回饋
14 金應如何處理予以明文約定，難以認定兩造同意以被告依約
15 履行支付保全服務費用作為原告捷順公司贈與植栽之條件，
16 且原告就此附條件之贈與契約並未舉證以實其說，復為被告
17 所否認，要難認其主張為真實，是原告捷順公司主張被告應
18 返還29,800元園藝植栽服務費，要無理由。

19 (三)原告捷聖公司請求被告支付111年7月份管理服務費184,000
20 元為無理由。

21 依卷內之系爭管理契約所載，略以：「…(第4條)本契約自1
22 10年9月1日起至111年8月31日止，為期12個月…(第5條)
23 一、甲方(被告)每月應給付乙方(原告捷聖公司)服務費用17
24 5,238元，另加5%營業稅8,762元，合計184,000元…」等情
25 (本院卷第43頁)，且兩造系爭管理契約並未提前於111年7月
26 31日合法終止，已如前述(一)所載，則原告捷聖公司依約固得
27 向被告請求支付111年7月份之服務費用184,000元。然原告
28 捷聖公司於服務期間存有多項缺失，包括頂樓游泳池長期疏
29 於管理而導致汙泥淤積，未經同意而調派社區經理及秘書，
30 及怠於履行8月份之管理維護服務，致被告權益受損等情，
31 此有兩造通訊軟體對話紀錄截圖、函文附件一、二所列缺失

情形及蒐證照片等各1份在卷可參(本院卷第147-151、155-161頁)，堪認原告捷聖公司確有違反系爭管理契約第2條、第3條、第7條之情事(本院卷第42-44頁)，而依系爭管理契約第11條之約定(本院卷第44頁)，原告捷聖公司違反善良管理人注意義務而經司法機關認可係屬可歸責者，賠償金額最高以服務費1個月為上限，是被告據此主張抵銷應支付予原告捷聖公司之111年7月份服務費，即屬有據。至於被告依系爭管理契約第13條之約定(本院卷第45頁)，主張原告捷聖公司違約，被告得逕行終止本約，並應賠償2個月之服務費等情，因被告並未終止本約業如前述，自與系爭管理契約第13條須以終止合約為前提之要件不符，要無適用該條並請求原告捷聖公司賠償及抵銷給付服務費之餘地，是此部分並非有據，尚無可採。從而，原告捷聖公司請求被告支付111年7月份管理服務費184,000元為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭保全契約、系爭管理契約、不當得利之法律關係，請求被告應給付原告捷順公司236,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付原告捷順公司29,800元；被告應給付原告捷聖公司184,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均非有據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後認與判決之基礎無涉，且不影響判決之最後結果，爰不予以一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林俊杰

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
04 書記官 鄭雅雲