臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第8492號

原　　告　天辰物業管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　張珮瑩

訴訟代理人　洪宏隆

被　　告　歐風名家第二期公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　楊淑雅

000000000000000000

訴訟代理人　楊文銘

上列當事人間損害賠償事件，於民國110年10月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386條所列各款情事，依被告聲請一造辯論判決。

二、原告主張、聲明：被告前與原告公司分別簽訂行政庶務管理合約書（下稱系爭管理合約）及派駐警衛服務契約書（下稱系爭服務契約），約定期間均自民國109年4月1日至110年3月31日止，原告每月之服務報酬分別為新臺幣（下同）78,015元、201,600元，給付日為派駐服務日起隔月5日。原告自進駐被告社區均認真負責執行合約所訂事項，未獲被告口頭或書面告知有何缺失。嗣被告無預警於109年12月18日發函稱原告之保全人員於109年12月8日未到班，經通知後仍無處理及改善放任空班之情形、109年12月12日區權大會社區大事不協助，故意扯後腿讓管委會與員工難堪、日班盧居風經常執勤中睡覺，區權會住戶又提即日撤換、經常督勤不實等缺失，要求原告於文到若未於7日內改正，將另以書面通知

提前終止契約。但109年12月18日保全人員因睡過頭遲到2小時，並非放任空班，且原告亦接受被告扣款1,000元，並告勸保全，並非無處理作為；另原告督勤正常，依被告社區要求每月八次簽到，有勤務日誌簽到可查，並無督勤不實；而日班保全人員睡覺，原告因未接獲即時回報而不知情，得知後已加強要求，並未再犯，原告將上情於109年12月22日以天辰字第1091222號函回覆被告。被告於109年12月28日再次來函稱原告放空哨無改進方法、未更換保全、有事不按程序處理，一直騷擾、督勤作半套、未經社區同意私自要求保全貼公告，並依系爭管理合約第7條及系爭服務契約第14條片面終止合約。原告是經被告授權管理社區之物管公司，原告於社區布告欄張貼人事命令，是社區管理需要，人事變動公告周知住戶知情，亦有利於住戶安全。原告再次覆函被告，告知其業已違約，然被告仍執意終止合約，造成原告公司重行配置人力之問題，影響所屬人員之工作權，致原告受有損失。查依系爭管理合約第7條7「契約履行未逾一年甲方無正當理由且未依前項預告而終止本合約者，應賠償乙方一個月服務費」、系爭服務契約第14條「契約履行未逾一年，甲方無正當理由且未依前項預告而終止本合約者，應賠償乙方一個月服務費，作為乙方人員閒置、遣散補償費用。」，被告並無正當理由終止合約，原告乃依上開規定提起本訴，請求各一個月之服務費，合計279,615元（計算式：78,015+201,600=279,615)及法定利息。並聲明：被告應給付原告279,615元，及自起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；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯、聲明：兩造簽訂有系爭管理合約、系爭服務契約，約定期間自109年4月1日至110年3月31日止。原告前於109年9月督勤不確實經被告扣款4,000元，另於109年12月7日與總幹事勞資糾紛，為此12月12日社區年度區分所有權大會，答應提供器材與公司派人協助，故意不提供讓總幹事與管理委員措手不及，於開會時難堪；於12月8日守衛空班，

執勤守衛清晨6點多聯絡康總經理，康總告知執勤守衛要說電話不通找總幹事，近4小時可處理根本不管，於上開9月扣款仍無助改善缺失；盧居風經常睡覺已不適任，仍繼續睡未改，依合約第8條之3必要時得要求乙方於7日內撤換，其協助康總經理未經同意取走主委、財委電話、12月27日假日放任康總私自入總幹事辦公室；12月12日晚上康總與主委談過後，不照程序打電話騷擾主委、財委要換總幹事。社區要求確實改善與處理總幹事是兩件事，換總幹事須先送新總幹事人事資料再開委員會決定之程序，12月25日帶人來趕總幹事立即交接；督勤不確實109年12月整個月後哨都未到；12月26日清晨5、6點多，康總到社區要盧居風私自貼公告，惟該行為均須管委會同意，其做事偷偷摸摸不正當，勞資糾紛不應由管委會受害。被告認原告上開種種行為，屬系爭二契約所述之「服務績效不彰」且有違反合約事由，致兩造契約之信賴基礎動搖，難續以達成契約目的。是被告於109年12月18日依系爭管理合約第7條7及系爭服務契約第14條第1項約定，函知文到30日終止合約，另依上開約定及系爭服務契約第14條第3項約定，通知原告於文到7日內就違反合約事項進行改善。原告復於109年12月28日函復被告改善方式，惟其內容僅一再推諉卸責於所僱用之總幹事，無具體改善措施及作為，更於函中自承每月為8次督勤，惟按契約第三條之三每週應為2次勤務查核，顯見原告自始即未善盡其職責，且一再因自身勞資糾紛，滋擾社區住戶並影響社區管理運作，只為強行快速解僱與其涉勞資糾紛之人員，將社區安全作為勞資惡鬥之工具，無視社區住戶之權益。被告依系爭管理合約第7條第8款、系爭服務契約第14條第3項終止合約。縱原告表達願受扣款懲處，惟被告未接受此種改善方式，亦未予扣款，且該方式無助改善缺失，倘扣款即可一再置社區於無保全人員之狀態，將使兩造間所訂之契約形同具文。又被告為維持社區管理之運作，原受僱於原告之人員，均由被告自行聘用留任，原告稱終止契約致影響所屬人員之工作權，顯

屬無稽。並聲明：如主文，如受不利判決願供擔保請免假執行。

四、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：雙方簽有系爭管理合約及系爭服務契約。

(二)爭執事項：被告是否已合法終止雙方的合約及契約?

1.經查，原告雖主張被告未依系爭管理合約及系爭服務契約終止契約，並提出回應被告的函文（本院卷第53、63頁）、原告公告（本院卷第57頁）等為證，但就原告片面所稱符合系爭管理合約及系爭服務契約的情形，已經被告否認，被告並於訴訟中提出原告違反系爭管理合約及系爭服務契約的證據如督勤不確實經扣款4000元（本院卷第109頁）、與總幹事勞資糾紛（本院卷第111頁）、空班不處理（本院卷第113頁）、私自入總幹事辦公室USB（本院卷第172-1頁）、後哨工作日誌（本院卷第115-145頁）等，原告於合法收受上述證據(本院卷第183頁)後，並未提出任何證據否認(本院卷第209-210頁)，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項及同法第279條第1項規定，可以認定原告應有被告所抗辯違反系爭管理合約及系爭服務契約的情事。

2.次查，原告既有被告所抗辯的違約情事，則被告通知原告改善(本院卷第51頁)後，於109年12月28日發文終止系爭管理合約及服務契約(本院卷第61頁)，即符合系爭管理合約第7條第8項、系爭服務契約第14條第3項規定，而生合法終止的效力，原告即不得再依系爭管理合約第7條、服務契約第14條，請求被告給付提前終止契約的賠償。

五、綜上，原告依系爭管理合約第7條、系爭服務契約第14條請求被告給付279,615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，無理由，應駁回，又原告之訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

六、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提證據，經審酌後不影響判決結果，故不詳論。

七、訴訟費用，依民事訴訟法第78條確定如主文第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　26　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　110　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　翁挺育