

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第984號

上訴人

即被上訴人 海洋大學世界社區管理委員會

法定代理人 王濬縈

訴訟代理人 侯傑中律師

上訴人

即被上訴人 中華公寓大廈管理維護有限公司

被上訴人 大中華保全股份有限公司

共同

法定代理人 陳俊忠

共同

訴訟代理人 李政憲律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人海洋大學世界社區管理委員會、中華公寓大廈管理維護有限公司對於中華民國111年3月30日臺灣基隆地方法院110年度訴字第173號第一審判決提起上訴，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回中華公寓大廈管理維護有限公司下列第二項之訴，及該部分假執行之聲請；(二)命海洋大學世界社區管理委員會給付大中華保全股份有限公司逾新臺幣貳拾萬肆仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分，海洋大學世界社區管理委員會應再給付中華公寓大廈管理維護有限公司新臺幣壹拾萬元，及自民國一一〇年四月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上開廢棄(二)部分，大中華保全股份有限公司在第一審之訴及假執

行之聲請均駁回。

中華公寓大廈管理維護有限公司、海洋大學世界社區管理委員會之其餘上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，由海洋大學世界社區管理委員會負擔五分之三，餘由中華公寓大廈管理維護有限公司、大中華保全股份有限公司負擔。

本判決第二項所命給付部分，於中華公寓大廈管理維護有限公司以新臺幣參萬肆仟元供擔保後，得假執行。但海洋大學世界社區管理委員會如以新臺幣壹拾萬元為中華公寓大廈管理維護有限公司預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人即被上訴人海洋大學世界社區（下稱系爭社區）管理委員會（下稱系爭社區管委會）之法定代理人於民國000年0月間變更為王濬縈，業據其聲明承受訴訟，並提出基隆市中正區公所函文為證（見本院卷第297至299、301頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、被上訴人大中華保全股份有限公司、被上訴人即上訴人中華公寓大廈管理維護有限公司（下分稱大中華保全公司、中華管理維護公司，下合稱系爭公司）主張：系爭社區管委會於民國108年11月30日與大中華保全公司、中華管理維護公司分別簽立駐衛保全契約書（下稱系爭保全契約）及物業管理維護業務契約（下稱系爭管理維護契約，與系爭保全契約合稱系爭契約），委託伊等負責系爭社區物業管理、保全，契約期間均自108年12月1日起至109年12月31日止。伊等於108年12月1日進駐系爭社區，並依約繳納各新臺幣（下同）20萬元之保證金。時任系爭社區管委會主任委員之訴外人王永祥，竟以附表編號1至3所示事由就中華管理維護公司服務費扣款89萬4,000元，又以警衛打瞌睡為由，就大中華保全公司服務費扣款4,000元（實際扣款金額5,000元—依約得扣款

金額1,000元=4,000元），復於109年10月30日提前終止系爭契約，嗣伊等點交完畢、撤出系爭社區後，拒不返還伊等各20萬元保證金（下合稱系爭保證金）。爰擇一依系爭保全、管理維護契約第7條約定、民法第227條第1項規定準用給付遲延之規定請求給付服務費；及依系爭管理維護契約第14條第1項第2款、系爭保全契約第15條第2項約定，請求給付違約金；另依系爭保全、管理維護契約第6條約定，請求返還系爭保證金，求為命系爭社區管委會給付中華管理維護公司143萬元（短少服務費89萬4,000元+相當於1個月服務費之違約金33萬6,000元+保證金20萬元=143萬元）、給付大中華保全公司52萬8,000元（短少服務費4,000元+相當於1個月服務費之違約金32萬4,000元+保證金20萬元=52萬8,000元），及均自110年4月7日起算法定遲延利息之判決【原審為中華管理維護公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命系爭社區管委會給付99萬4,000元（服務費79萬4,000元+保證金20萬元=99萬4,000元），並駁回其餘之訴；另為大中華保全公司全部勝訴之判決。中華管理維護公司、系爭社區管委會各自就其敗訴部分聲明不服，提起上訴】。中華管理維護公司上訴聲明：(一)原判決關於駁回中華管理維護公司後開第(二)項之訴及假執行之聲請均廢棄。(二)系爭社區管委會應再給付中華管理維護公司43萬6,000元，及自110年4月7日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。系爭公司對於系爭社區管委會之上訴均答辯聲明：上訴駁回。

二、系爭社區管委會則以：中華管理維護公司因有如附表編號1至3所示之違約情事，大中華保全公司亦因派駐之警衛打瞌睡而違約，伊分別扣款89萬4,000元、5,000元服務費，並以附表編號1、3所示之違約事由，寄發海（管）字第1090930001號函文（下稱系爭函文）通知終止，系爭契約因而於同年10月30日終止，系爭公司除有上開違約事由外，中華管理維護公司另有附表4、5所示違約情事，伊得沒收系爭保證金作

01 為違約之損害賠償，並以附表編號1至5所示之損害賠償債權
02 抵充或抵銷服務費，及行使同時履行抗辯，伊應無違約情事
03 等語，資為抗辯。並上訴及答辯聲明：(一)原判決不利系爭社
04 區管理委員會部分廢棄。(二)上開廢棄部分，系爭公司在第一
05 審之訴均駁回。(三)中華管理維護公司之上訴駁回。(四)如受不
06 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造分別於108年11月30日簽立系爭管理維護契約、系爭保
08 全契約，委託中華管理維護公司為物業管理，每月服務費33
09 萬6,000元；及委託大中華保全公司處理保全業務，每月服
10 務費32萬4,000元，期間均自108年12月1日起至109年12月31
11 日止，且已交付系爭保證金予系爭社區管委會。系爭社區管
12 委會嗣以系爭函文通知中華管理維護公司終止契約，系爭公
13 司並已完成點交、撤出系爭社區等情，有系爭契約書、系爭
14 社區收據暨板信商業銀行金城分行支票及系爭函文可參（見
15 原審卷第23頁至第53頁、55頁、第61頁至第62頁），且為兩
16 造所不爭執（見本院卷第428頁至第429頁），信屬實在。系
17 爭公司主張系爭社區管委會應給付短付之服務費、違約金及
18 返還系爭保證金，均為系爭社區管委會所否認，並以前詞置
19 辯，經查：

20 (一)中華管理維護公司部分：

21 1.請求給付短少服務費89萬4,000元，為有理由：

22 ①中華管理維護公司主張系爭社區管委會以總幹事資格不符投
23 標須知之規定而扣款薪資59萬4,000元（計算式：每月薪資5
24 萬4,000元 $\times$ 11個月=59萬4,000元）；又以伊於108年12月至
25 109年4月未依約除草為由扣款25萬元（計算式：每次5萬元 $\times$
26 5次=25萬元）；再以伊未派員支援系爭社區109年9月13日
27 第二次區分所有權人大會而扣款5萬元，共計扣款89萬4,000
28 元（計算式：59萬4,000元+25萬元+5萬元=89萬4,000
29 元），為兩造所不爭執（見本院卷第429頁至第430頁）。

30 ②系爭社區管委會固辯稱中華管理維護公司因派駐未符合投標
31 須知資格之總幹事，方依民法第264條規定行使同時履行抗

01 辯權拒付薪資云云。然同時履行抗辯，係指雙務契約當事人
02 因互負債務，一方當事人於他方未為對待給付以前，得拒絕
03 自己給付之抗辯權，此觀民法第264條第1項前段規定即明。
04 又受任人應受報酬者，委任人應依契約之約定給付之；受任
05 人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損
06 害，對於委任人應負賠償之責，此觀民法第548條第1項、第
07 544條規定即明。是以應受報酬之受任人履行債務有給付不
08 完全情事，委任人固得對受任人請求賠償其所受之損害，但
09 不能免其依約應付之報酬給付義務（最高法院97年度台上字
10 第1666號判決參照）。依系爭管理維護契約附件即投標須知
11 第9條第1項規定，中華管理維護公司派任之總幹事應有服務
12 500戶以上大型社區實務經驗至少3年，且應有事務管理人員
13 證照、技術服務人員證照、防火避難設施管理人員或防火管
14 理人證照等2項以上之證照，中華管理維護公司派駐之總幹
15 事陳濬萌、朱致鎬、許宇揚固有與上開約定不符之情形，惟
16 中華管理維護公司自108年起至系爭社區管委會終止契約
17 止，前後派任之總幹事陳濬萌（108年12月至109年6月任
18 職）、朱致鎬（109年6月至109年9月任職）、許宇揚（109
19 年9月起至109年10月30日解約前任職）（見原審卷第61頁）
20 已完成勞務給付，依系爭管理維護契約第7條：「甲方（即
21 系爭社區管委會）每月應給付乙方（即中華管理維護公司）
22 服務費用新臺幣參拾參萬陸仟元整，含5%營業稅（NTD336,
23 000元整）……」（見原審卷第41頁），系爭社區管委會即
24 應依約給付服務費。且系爭社區管委會業已給付108年12月
25 至109年2月之總幹事薪資，嗣於109年3、4月間始以總幹事
26 資格不服為由將已給付之薪資扣回等情，為兩造所不爭執
27 （見本院卷第281頁至第282頁），系爭社區管委會就108年1
28 2月至109年2月之總幹事薪資已完成給付，則系爭公司既已
29 處理派任總幹事之委任事務，系爭社區管委會即無從行使同
30 時履行抗辯權拒絕給付服務費。況系爭社區管委會於109年3
31 月雖發函系爭公司要求派駐符合招標須知所定資格之總幹事

（見原審卷第119頁、第123頁之系爭社區管委會函文）。然中華管理維護公司於108年12月進駐系爭社區前之同年00月間，即經系爭社區管委會以LINE通訊軟體傳訊表達應續用陳濬萌擔任系爭社區總幹事一情，有系爭公司提出之LINE群組對話紀錄可參（見原審卷第141頁至第143頁），又觀系爭公司提供之LINE群組對話紀錄，亦可見訴外人即當時擔任系爭社區管理委員許簡素珍、游芳美、曾月卿、賴華齡、沈可欣、林謚竣分別向當時主任委員王永祥表示：「這個總幹事我們用的好好的為什麼要換掉」、「我加1，認同財委簡素珍，開臨時會商討，總幹事調職事」、「總幹事很好為何要換」、「總幹事不是主委個人說換就換，要經過管委會各位委員表決才可以。」、「任何的變動都必須由全體委員決策，少數服從多數這是會議的宗旨！」、「為何換掉總幹事！總幹事做錯什麼事嗎？主委總幹事要不要換掉就像賴委員講的要經過委員會各位委員表決才要不要換掉！而不是個人主義好嗎？」等語（見原審卷第148頁至第149頁）；嗣系爭社區管委會於109年4月10日召開第13屆管理委員會109年4月份月例會，由實到14位委員以議題二決議通過留任陳濬萌擔任總幹事，有該會議紀錄為證（見原審卷第151頁至第155頁），足見系爭社區管委會於知悉陳濬萌不符合投標須知所載資格後，仍以多數決決議任用其為總幹事，則投標須知雖有規範總幹事資格（見原審卷第115頁），惟系爭社區管委會就中華管理維護公司得標後所派任未符合投標須知資格之總幹事陳濬萌，已承認其履約資格並受領其勞務之給付，堪認中華管理維護公司主張其派駐總幹事陳濬萌至系爭社區服務，業經系爭社區管委會多數決同意，應屬有據。依此，系爭社區管委會以總幹事資格不符而依民法第264條規定抗辯毋庸給付服務費59萬4,000元，要屬無據。

- ③系爭社區管委會主張中華管理維護公司於108年12月至109年4月未依約除草，應自服務費扣款25萬元云云，惟中華管理維護公司主張無除草必要。依系爭管理維護契約第2條第2

01 項：「招標須知（即投標須知）、企劃書內容視為本契約附
02 件並及於服務內容」；該契約附件二第2條：「二、週期性
03 作業：……6. 雜草視需要清除或割除。」（原審卷第50
04 頁）；投標須知第15條第3項：「每月1次園藝花木修剪整理
05 及除草（視情況及需求進行社區需求服務）。」、「第21條：
06 「免費服務項目及回饋項目無按時履行時，每項須罰新台幣
07 伍萬元整。」（原審卷第116頁），可知中華管理維護公司
08 依約應提供除草服務，係視情況為之，系爭社區管委會未提
09 出事證證明系爭社區於108年12月至109年4月有除草5次之必
10 要，且自前開約定亦未見兩造有何合意系爭社區管委會可自
11 服務費直接抵扣未履行該服務之罰款，則系爭社區管委會稱
12 其得按約定從服務費中扣除未除草之罰款25萬元，即屬無
13 據。

14 ④系爭社區管委會另以中華管理維護公司未派員支援109年9月
15 13日第2次區分所有權人大會（下稱區權會），應自服務費
16 扣款5萬元云云。查系爭管理維護契約第18條第2項：「社區
17 舉辦區權會時須派3至5名人員至本社區協辦。」；同條第4
18 項：「免費服務項目及回饋項目無按時履行時，每項須罰新
19 台幣伍萬元整。」（原審卷第44頁、第45頁），中華管理維
20 護公司雖有派員支援系爭社區區權會之義務，且亦承認於上
21 開區權會未到場乙情（本院卷第366頁至第367頁、第455頁
22 至第456頁、第473頁至第474頁），惟該服務屬免費服務或
23 回饋項項目，與服務費間並無對價關係，且系爭管理維護契
24 約亦未約定系爭社區管委會可自服務費中直接抵扣未履行該
25 服務之罰款，況系爭社區管委會未通知系爭公司如期召開區
26 權會（詳後述），系爭社區管委會以此為由抗辯其得自服務
27 費扣款5萬元，亦無理由。

28 ⑤基上，系爭社區管委會不得依民法第264條規定主張同時履
29 行抗辯權短少給付總幹事薪資，亦不得逕以中華管理維護公
30 司未除草、未派員支援區權人會議為由，直接從服務費扣
31 款，中華管理維護公司依系爭管理維護契約第7條約定請求

給付短付之服務費共89萬4,000元，應屬有據。中華管理維護公司另依民法第227條準用給付遲延之規定為該部分請求，亦不能為更有利之認定，本院即毋庸審酌，附此敘明。

2. 請求給付違約金33萬6,000元，應無理由：

①依系爭管理維護契約第14條第1項第1款、第2款：「任意終止，甲（即系爭社區管委會）乙（即中華管理維護公司）雙方於本約有效期間內，得於1個月前以書面通知他方後，提前終止本契約。」「甲乙雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任，違約一方必須賠償對方當月服務費作為違約費用。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。」（見原審卷第43頁）。故系爭管理維護契約並不限制系爭社區管委會於1個月前以書面通知他方提前終止契約，僅倘在不利中華管理維護公司之時期終止契約者，必須賠償當月服務費作為違約費用；再依該約定文義，系爭社區管委會依上開約定給付違約金之要件，必須其於不利中華管理維護公司之時期終止契約，致該公司發生不於此時終止即可不受該項損害之情事，始足當之。

②系爭管理維護契約經系爭社區管委會以109年9月30日系爭函文通知於同年10月30日終止，有系爭函文可參（見原審卷第61至62頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第429頁）。中華管理維護公司主張系爭社區管委會係於不利於其之時期終止契約，受有因契約提前終止給付服務人員、會計人員薪資之損害，應依約給付相當1個月服務費之違約金，並提出投保單位被保險人名冊為據（見本院卷第401頁至第410頁）。然觀諸該等被保險人名冊，僅能認為各該人員加退保、薪調等情形，不能認定該異動與系爭社區管委會終止契約之關聯性，該等薪資支出之結果，自不能認係系爭社區管委會終止系爭管理維護契約所造成，中華管理維護公司復未舉證證明系爭社區管委會以系爭函文終止契約之時期，有何不利於中華管理維護公司之情形，自不得依前開約定請求給付違約金。

01 3.請求返還保證金20萬元部分：

02 ①按履約保證金係約定契約當事人之一方依約履行債務，而由
03 該當事人或第三人於契約履行前所交付之金錢，乃在契約履
04 行前即由債務人先行交付，為金錢擔保之一種，其性質原則
05 上為要物契約，其作用旨在使債權人擔保其債權快速實現，
06 而要求債務人預先給付一定之金額，以備將來債務人發生債
07 務不履行之損害賠償時，債權人得從中扣除或由債權人全數
08 抵充之；違約金則為當事人於締約時，約定就契約債務人於
09 債務不履行、不於適當或不依適當方法履行債務時，由債務
10 人支付一定之金額，做為賠償額預定或懲罰（民法第250條
11 第2項參照），旨在確保契約之履行，屬於不要物契約（諾
12 成契約）。二者性質不同，故履約保證金是否得於不履行契
13 約或不依約履行時，充作違約金，應依契約解釋之原則，綜
14 觀契約約定之內容，探求當事人之真意，以決定其法律上之
15 性質。倘當事人並無充作違約金之合意，該項履約保證金之
16 返還請求權，即應於約定返還期限屆至，或契約因解除或終
17 止而失效後，而無債務人負擔保責任之事由發生，或縱有應
18 由債務人負擔保責任之事由發生，惟於扣除債務人應負擔保
19 責任之賠償金額後猶有餘額者，債務人始得請求返還該履約
20 保證金或其餘額（最高法院104年度台上字第2436號判決參
21 照）。

22 ②系爭管理維護契約第6條約定：「本契約簽訂時，由乙方
23 （即中華管理維護公司）提供新臺幣貳拾萬元（NTD200,00
24 0）作為保證金交付甲方。前項保證金於本契約期滿或服務
25 終止（完成點交），應由甲方（即系爭社區管委會）於十日
26 內原數無息退還乙方。」（見原審卷第41頁），依該契約約
27 定由中華管理維護公司提供特定金額與系爭社區管委會，至
28 契約終了、完成點交後返還，且無任何將該保證金於一定情
29 況下不予返還以充作違約金之約定，堪認中華管理維護公司
30 主張該保證金乃擔保契約債務之履行，於契約終了時依違約
31 債務金額抵償之履約保證金，而非系爭社區管委會所稱於違

約時應全額沒收之懲罰性違約金，應屬有據。

③系爭管理維護契約已經系爭社區管委會通知於109年10月30日終止（見本院第429頁之不爭執事項），系爭社區管委會抗辯中華管理維護公司於契約終止前有如附表編號1至5所示之違約情事，而應賠償如附表所示之損害，得以此等損害賠償債權抵充保證金。經查：

(甲)關於附表編號1部分：中華管理維護公司固不否認其派駐之總幹事不符投標須知所載資格一情，惟其未證明該總幹事資格欠缺致其受有何損害，且其本應依約給付總幹事薪資，自不得以其支付總幹事薪資認其受有損害，請求中華管理維護公司依此金額賠償。

(乙)關於附表編號2部分：系爭社區管委會迄未證明系爭社區於該期間內有除草5次之必要，業如前述，其辯稱中華管理維護公司有違反系爭管理維護契約、投標須知相關規定，應罰款25萬元，即難採認。

(丙)關於附表編號3部分：中華管理維護公司稱其因系爭社區管委會109年9月2日臨時管委會決議暫緩109年9月13日第2次區權人會議，方未派員出席，業提出該會議紀錄為證（見本院卷第151頁至第153頁）。系爭社區管委會復無提出已通知中華管理維護公司如期召開前開會議之事證，尚難認中華管理維護公司知悉前開會議將召開而應派員支援一事。衡以中華管理維護公司係受系爭社區管委會委任，為系爭社區提供管理維護之服務，其依系爭社區管委會多數決之指示而認系爭社區109年第2次區權人會議將暫緩召開，方未派員到場支援，自屬不可歸責，系爭社區管委會請求其給付5萬元之損害賠償，應屬無據。

(丁)關於附表編號4部分：系爭社區管委會抗辯中華管理維護公司有如附表編號4所示未於3日內完成會議紀錄乙情，為中華管理維護公司所否認，系爭社區管委會未就此舉證以實其說，自難採認其此部分主張為真正。

(戊)關於附表編號5部分：系爭社區管委會抗辯中華管理維護公

01 司未依系爭管理維護契約第18條第3項規定：「免費提供社
02 區公共事務法務顧問。」（見原審卷第44頁），依管理維護
03 契約書第18條第4項規定：「免費服務項目及回饋項目無按
04 時履行時，每項須罰新台幣伍萬元整。」（原審卷第45
05 頁），中華管理維護公司自應給付5萬元之違約賠償。然依
06 時任系爭社區主任委員王永祥與中華管理維護公司之對話：
07 「主任安感謝您！……明日主委要公司法務人員一
08 起……」、「報告主委計經理要我轉告律師在過年前時間都
09 排滿了，如果要律師到社區的話必須要等過年後了，如果主
10 委有急的話，經理說下星期二的上班時間他可以帶您去土城
11 總公司的法務部門會比較快，再麻煩主委喬一下時間（見原
12 審卷第200頁至第201頁），可見中華管理維護公司並未拒絕
13 提供系爭社區公共事務法律顧問。則中華管理維護公司欲與
14 系爭社區管委會協調提供系爭社區法律顧問乙事，惟未獲置
15 理，系爭管理維護契約及投標須知亦未規定中華管理維護公
16 司於要求提供社區公共事務法律顧問後應即提供服務，自難
17 認其就提供社區公共事務法律顧問服務有何違約情事。

18 ④系爭管理維護契約已終止，中華管理維護公司亦已完成點交
19 並撤離系爭社區（見本院卷第429頁），且中華管理維護公
20 司於契約存續期間亦無債務不履行損害賠償債務發生，其請
21 求系爭社區管委會返還已交付之保證金20萬元，即屬有據。

22 4.中華管理維護公司就系爭社區管委會主張如附表編號1至5所
23 示之債務不履行情事，不負損害賠償責任，業經說明如前，
24 系爭社區管委會以如附表編號1至5所示之損害賠償債權抵銷
25 扣減服務費，亦屬無據。

26 (二)大中華保全公司部分：

27 1.請求給付短付之服務費4,000元部分：

28 ①系爭社區管委會抗辯大中華保全公司派駐系爭社區之保全人
29 員值勤時打瞌睡一情，有照片為證（見原審卷第131頁），
30 堪認為實。依系爭保全契約所附現場保全人員罰則第14項約
31 定，大中華保全公司派駐之保全人員於值勤時睡覺，應由發

01 生當月服務費抵扣1,000元（見原審卷第35頁）。兩造既不
02 爭執系爭保全契約就保全人員值勤打瞌睡一情，僅能扣抵當
03 月服務費1,000元，且無酌減問題（見本院卷第429頁至第43
04 0頁、第466頁），則大中華保全公司主張其派駐警衛值勤時
05 打瞌睡，依約僅得自服務費扣款1,000元，系爭社區管委會
06 扣款5,000元，超額扣款4,000元一情，應屬有據。

07 ②系爭社區管委會雖辯以其係依兩造合意扣款5,000元云云，
08 然觀諸系爭社區管委會所提出總幹事與主委王永祥之LINE對
09 話紀錄，僅見總幹事表示：「主委，我有影印扣款條約當附
10 件，可是保全部分，我沒找到扣5000」，王永祥則稱「金額
11 上是不是能確認一下」、「招標公告上的罰款條例」，總幹
12 事僅回覆：「那我印這個當附件」（見本院卷第97頁至第10
13 1頁、第352頁），核無大中華保全公司同意其保全人員值勤
14 打瞌睡應以5,000元為扣款金額之情形，系爭社區管委會前
15 開辯詞，自不足採。從而，大中華保全公司依系爭保全服務
16 契約第7條約定，請求系爭社區管委會給付短付之服務費4,0
17 00元，亦屬有據。

18 2.請求給付違約金32萬4,000元，應無理由：

19 依系爭保全契約第15條第2項：「契約履行甲方（即系爭社
20 區管委會）無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方（即大
21 中華保全公司）」（見原審卷第31頁），基於損害賠償在填
22 補損害、有損害斯有賠償之原理，應以請求人實際所受之損
23 害為限。大中華保全公司僅提出投保單位被保險人名冊（見
24 本院卷第411頁至第419頁）為其受有損害之證明。然該等被
25 保險人名冊，僅能認為該等人員加退保、薪調等情形，無法
26 認定該異動與系爭社區管委會終止契約有關，大中華保全公
27 司不能證明系爭社區管委會以系爭函文終止契約致其受有何
28 損害，自不得依前開約定請求損害賠償。

29 3.請求返還保證金20萬元，應有理由：

30 系爭社區共同提出管理服務企劃書與系爭社區管委會（見本
31 院卷第161頁、第165頁至第226頁），系爭社區管委會於同

01 日與系爭公司簽訂系爭契約，系爭社區管委會通知大中華管
02 理維護公司終止契約，大中華保全公司亦認系爭保全契約已
03 於109年10月30日終止（見本院卷第429頁），大中華保全公
04 司已完成點交並撤離系爭社區，亦為兩造所不爭（見本院卷
05 第429頁），堪認系爭契約間具有互相依存不可分離之關
06 係，苟其一經合法終止，無從期待另一契約單獨履行。系爭
07 保全契約已經終止，大中華保全公司於契約存續期間所發生
08 警衛打瞌睡之違規事項，亦經系爭社區管委會自保全服務費
09 中抵扣，復查無其他債務不履行情事，其請求系爭社區管委
10 會應返還已交付之保證金20萬元，應屬有理。

11 四、綜上所述，中華管理維護公司依系爭管理維護契約第7條、
12 第6條約定，請求系爭社區管委會給付109萬4,000元（服務
13 費89萬4,000元＋保證金20萬元＝109萬4,000元）；大中華
14 保全公司依系爭保全契約第7條、第6條約定，請求系爭社區
15 管委會給付20萬4,000元（服務費4,000元＋保證金20萬元＝
16 20萬4,000元），及均自起訴狀繕本送達翌日即110年4月7日
17 （見原審卷第77頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利
18 息，均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不
19 應准許。就上開應准許部分，原審僅判命系爭社區管委會應
20 給付中華管理維護公司99萬4,000元本息，另就超過前開應
21 准許部分，命系爭社區管委會給付大中華保全公司違約費用
22 32萬4,000元本息，並為准免假執行之宣告，均有未洽，中
23 華管理維護公司、系爭社區管委會上訴意旨指摘原判決此部
24 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
25 文第2項、第3項所示。至上開不應准許部分（即原判決駁回
26 中華管理維護公司請求違約費用）及其餘應准許部分（即原
27 審命中華管理維護公司給付服務費79萬4,000元、保證金20
28 萬元，及大中華保全公司給付服務費4,000元、保證金20萬
29 元部分），原審依序為中華管理維護公司、系爭社區管委會
30 敗訴之判決，核無不合，其等上訴意旨指摘原判決此部分不
31 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等此部分之上

訴。又本判決命系爭社區管委會再給付部分，中華管理維護公司、系爭社區管委會分別陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，中華管理維護公司、系爭社區管委會之上訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項後段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
民事第十八庭

審判長法 官 黃書苑

法 官 林政佑

法 官 陳 瑜

附表

編號	違約情事	依據	扣款/請求損害賠償金額 (新臺幣)
1	108年12月至109年00月間派駐之總幹事陳濬萌、朱致鎬、許宇揚資格不符投標須知第9條第1項規定	投標須知第9條第1項規定	59萬4,000元 (計算式：總幹事薪資每月5萬4,000元×11個月=59萬4,000元)
2	108年12月至109年4月，未依系爭管理維護契約書附件二第二條、投標須知第15條第3項規定，進行除草	系爭管理維護契約書附件二第2條、投標須知第15條第3項規定、第21條	25萬元 (計算式：每月5萬元×5個月=25萬元)
3	未依系爭管理維護契約書第18條第2項規定，派員支援109年9月13日第2次區分所有權人大會	系爭管理維護契約書第18條第2項、第4項規定	5萬元
4	於(1)106年12月9日至同	投標須知第16條規定	2萬5,000元

01

	年月11日；(2)107年1月6日至同年月9日；(3)107年2月10日至同年月12日；(4)107年3月9日至同年月11日；(5)107年5月11日至同年月20日；(6)107年6月8日至同年月10日；(7)107年7月5日至同年月8日；(8)107年8月9日至同年月11日，共25日，未依投標須知第16條規定，於3日內完成會議記錄		(計算式：每日1,000元×25日=2萬5,000元)
5	未依系爭管理維護契約書第18條第3項規定，提供社區法律顧問	系爭管理維護契約書第18條第3項、第4項規定	5萬元

02

正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

04

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

05

(均須按他造當事人之人數附繕本)，上訴時應提出委任律師或

06

具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

07

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項

08

但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴

09

者，應一併繳納上訴審裁判費。

10

中 華 民 國 113 年 3 月 12 日

11

書記官 江怡萱