

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第93號

上訴人 勤讚保全股份有限公司

勤讚公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 翁添木

共同

訴訟代理人 戴永紳

複代理人 劉其昌

被上訴人 麗池高苑社區管理委員會

法定代理人 劉士誠

訴訟代理人 江台云

馬健縉律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於中華民國111年9月1日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2840號第一審判決提起上訴，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人之法定代理人原為江台云，嗣於本院審理中變更為劉士誠，並經被上訴人聲明承受訴訟在案（見本院卷第116至127頁），應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：勤讚保全股份有限公司（下稱勤讚保全公司）與勤讚公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱勤讚管理公司）於民國110年9月17日分別與被上訴人簽訂「保全服務契約書」（下稱系爭保全契約）及「物業管理服務契約書」（下稱系爭物業契約，與系爭保全契約合稱系爭契約），為○○○○社區（下稱系爭社區）提供保全、行政管理及環境

維護服務，期間分別自110年9月30日下午7時起至111年9月30日、110年10月1日至111年9月30日，約定每月未稅之服務費各為新臺幣（下同）22萬8,571元、20萬元。被上訴人屢更換主任委員等因素拒付服務費，經伊等於111年2月17日催告後，被上訴人竟於同年月22日單方提前終止系爭契約，另與訴外人東京都保全股份有限公司（下稱東京都保全公司）簽訂保全及物業合約，並於同年3月9日強制驅離伊等員工。爰依系爭保全契約第4條第1項、第16條及系爭物業契約第4條第1項、第5項約定（已捨棄不當得利請求，見本院卷第107頁），請求被上訴人給付：①勤讚保全公司服務費58萬5,912元（含稅）及違約金161萬6,000元，共計220萬1,912元；②勤讚管理公司服務費57萬9,863元（含稅）及違約金141萬4,000元，共計199萬3,863元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：上訴人於110年9月間向伊出具服務建議報告書（下稱系爭報告書），詳述其後續應履行之義務，兩造乃簽訂系爭契約，上訴人應依系爭報告書及系爭契約為履行。然上訴人自同年10月1日進駐系爭社區以來，派駐人力自始從未到齊，派駐人員不具約定之安檢、經驗、能力等資格，且重大缺失不斷，未依債之本旨給付，經伊催告促請依約履行，均置之不理，伊得為同時履行抗辯，自無對待給付服務費之義務。又兩造就110年10月1日至111年1月22日之服務費已為協商，經上訴人簽署協議書（下稱系爭協議書）承諾上揭違約事實及改正缺失後，伊始同意支付61萬3,268元，惟上訴人仍未改善，自不得超出系爭協議書範圍再為請求，且因上訴人不完全給付而違約，系爭契約業經伊依系爭協議書第2點約定、民法第549條第1項規定解除或終止，或經兩造合意終止，本件亦不符系爭保全契約第16條及系爭物業契約第4條第5項約定給付懲罰性違約金之要件，上訴人請求伊給付服務費及違約金，均無理由等語，資為抗辯。

01 三、原審判命被上訴人給付勤讚管理公司10萬7,560元本息，駁
02 回上訴人其餘請求，上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，並
03 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，
04 被上訴人應給付勤讚保全公司220萬1,912元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)上開廢
06 棄部分，被上訴人應給付勤讚管理公司199萬3,863元，及自
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
08 (四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上
09 訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 四、查：(一)上訴人於110年9月17日分別與被上訴人簽訂系爭保全
11 契約、系爭物業契約，為系爭社區提供保全、行政管理與環
12 境維護服務，期間分別自110年9月30日下午7時起至111年9
13 月30日、110年10月1日至111年9月30日，約定每月未稅服務
14 費依序為22萬8,571元、20萬元；(二)上訴人曾於111年2月17
15 日以存證信函催請被上訴人支付積欠之服務費，經被上訴人
16 於111年2月18日收受；(三)被上訴人曾於111年2月22日向上訴
17 人表示提前終止契約，訂於111年2月28日終止，另與東京都
18 保全公司簽訂保全及物業合約，由東京都保全公司於111年3
19 月1日進駐系爭社區，於同日要求上訴人員工離開系爭社
20 區；(四)勤讚管理公司曾於110年12月27日收到被上訴人支付
21 之服務費38萬4,915元；另勤讚保全公司於111年1月23日簽
22 立系爭協議書後，由黃成德為發票人簽發發票日為111年1月
23 25日、受款人為勤讚保全公司、面額為613,268元之支票1
24 紙，該款項業經兌現；(五)系爭社區第24屆管理委員會之主任
25 委員為徐士芳，並於111年2月24日與第25屆主任委員宋佩樺
26 辦理交接，嗣因宋佩樺於111年5月31日辭任後，由副主任委
27 員江台云接任系爭社區管理委員會之主任委員等事實，有系
28 爭保全契約、系爭物業契約、系爭協議書與支票、上訴人寄
29 送之存證信函與收件回執、被上訴人111年2月22日之通知
30 函、新北市淡水區公所110年5月20日、110年12月30日、111
31 年2月15日、111年6月22日函文附卷可稽（見原審卷第21至3

2頁、第39至45頁、第47、165、169、171頁、第189至205頁），且為兩造所不爭（見本院卷第108頁）。

五、本院之判斷：

上訴人主張被上訴人違法提前終止系爭契約，依系爭保全契約第4條第1項、第16條及系爭物業契約第4條第1項、第5項約定，請求被上訴人給付積欠之服務費（含稅）及懲罰性違約金，為被上訴人所拒絕，並以前詞置辯。兩造同意簡化本件爭點項目（見本院卷第325頁）：(一)被上訴人是否合法解除或終止系爭契約？(二)上訴人依系爭契約前開約定，分別請求被上訴人給付服務費（含稅）及懲罰性違約金，有無理由？茲分述如下：

(一)上訴人有不完全給付之情事，被上訴人已合法終止系爭契約：

1.勤讚保全公司依系爭保全契約第2條、第5條約定，應提供系爭社區雙哨警衛保全人員為24小時全年無休之服務，以履行其所負之駐衛保全義務；勤讚管理公司依系爭物業契約第4條約定，則需編制總幹事1名、生活秘書1名、環保清潔員3名，從事該條所定之各項服務事務，有系爭契約在卷可稽（見原審卷第22、23、28、29頁）。又兩造均不爭執系爭報告書為上訴人提供招攬被上訴人簽約所使用之說明文件（見原審卷第101、427頁），系爭報告書就安管執勤派駐之備註記載「人員資歷、編組及排班資料於上哨時提報管委會」、「安全調查合格資料於上哨後需提供警政署查核正本提報管委會」（見原審卷第137頁；本院卷第201頁），上訴人既將系爭報告書作為吸引、招攬被上訴人簽約之廣告內容，依消費者保護法第22條第1項規定，上訴人（企業經營者）自應確保該廣告內容之真實，對被上訴人（消費者）所負之義務不得低於廣告之內容。上訴人雖陳稱系爭報告書僅屬建議目標，非屬系爭契約內容之一部云云，然依上揭規定，上訴人負有確保廣告內容為真實之法定義務，此無待於兩造另行合意，是上訴人此部分主張，要無可採。

01 2.被上訴人抗辯上訴人有下述不完全給付之情事：①相關人員
02 缺額未到位；②未完成相關收支會計、收費義務；③清潔工
03 作髒亂；④保全服務多項缺失；⑤未依服務建議報告書提出
04 保全人員安全調查合格、良民證等符合資格之資料，經
05 查：

06 (1)關於上述①至④之事實，有被上訴人監察委員黃成德與上訴
07 人法定代理人翁添木間之通訊軟體對話訊息截圖（反應人員
08 未到位等，見原審卷第167頁）、被上訴人於111年1月6日發
09 布之公告（註記人員職缺9天，見原審卷第37頁）、系爭社
10 區住戶反映建議單（反應前述①至④問題，見原審卷第247
11 至283頁）、系爭社區住戶群組通訊軟體訊息翻拍照片（對
12 上訴人服務表達不滿，見原審卷第285至297頁）、系爭社區
13 公設部分之照片（環境清潔問題，見原審卷第241、243
14 頁）、系爭社區管理室不同保全人員疑似睡覺之翻拍照片
15 （保全服務缺失，見原審卷第239、245頁）附卷可參。

16 (2)關於上述⑤之事實，上訴人迄未證明已依系爭報告書所載
17 「人員資歷、編組及排班資料於上哨時提報管委會」、「安
18 全調查合格資料於上哨後需提供警政署查核正本提報管委
19 會」等事項，提供相關資料予被上訴人，已有未履行之情
20 事。上訴人雖提出系爭社區保全人員進駐表、上訴人員工薪
21 資表、上訴人111年3月6日之公告、派駐社區現場人員人事
22 資料為憑（見本院卷第289至291頁、第297至299頁、第301
23 頁、第359至397頁），然被上訴人否認其真實性（見本院卷
24 第335至343頁、第401頁），已難採信，且上訴人提出上開
25 派駐保全人員資料中，甚至有乙名為91年次之未成年人（見
26 本院卷第385頁），亦可佐證上訴人派駐之保全人員，確有
27 未符資格之情事，上訴人雖稱該未成年人僅為至系爭社區實
28 習云云，果爾，其提供之保全人員亦有不足，益證上開資
29 料，不能為有利於上訴人之認定。

30 3.次查，被上訴人已於110年12月10日、同年月17日先後寄發
31 存證信函予上訴人之共同法定代理人翁添木，通知前述缺失

情形並促請改善之意，有前述存證信函附卷可證（見原審卷第307至314頁、第321至323頁；本院卷第243至249頁）；上訴人主管於111年1月8日表達對系爭社區服務不周之歉意，並承諾加強相關人員之管理等語，有被上訴人提出之會議紀錄乙份為證（見原審卷第303頁）；勤讚保全公司曾於111年1月23日簽立系爭協議書乙節，亦如前述不爭執事項(四)所示，根據系爭協議書內容所載，翁添木代表承諾就現場人員缺工現象、警衛規勸、管理費收取方式等事項予以改善（現場人員缺工現象與管理費收取方式與勤讚管理公司有關），否則同意協商解約，而不構成違約（見原審卷第169頁），考量翁添木為上訴人之共同法定代理人，系爭協議書內容並涉及勤讚管理公司之履約範圍，應認翁添木同時以勤讚管理公司法定代理人身分同意系爭協議書，始符當事人之真意，益證上訴人履約過程中確有諸多不完全給付之情事，其復未證明簽訂系爭協議書後已確實予以改善之事實，應認被上訴人辯稱上訴人有不完全給付等語，堪予採信。

4.被上訴人雖抗辯其已依系爭協議書第2點約定單方解除系爭契約云云（見本院卷第324頁），然觀諸系爭協議書第2點約定「社區可提出解約要求」、第5點約定「如未依約履行，本公司同意協商解約，並不構成違約」等用語（見原審卷第169頁），係就兩造協商後合意解約所為之約定，並非賦予被上訴人得單方解約之權限，且被上訴人亦未證明上訴人所屬保全人員於系爭協議書簽訂後，有該當於系爭協議書第2點約定「警衛如三次規勸不改善」之事實，自不得依系爭協議書第2點約定為單方解約。被上訴人又辯稱兩造間為合意終止云云（見本院卷第324頁），惟上訴人已經否認之（見本院卷第107、325頁），且依勤讚保全公司於111年2月25日寄發之存證信函，明確表示從未與被上訴人協議終止契約等語（見本院卷第267、269頁），是被上訴人上開辯解，亦屬無據。

5.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條

第1項定有明文。蓋委任根據信用，信用既失，自不能強其繼續委任（立法理由參照）。被上訴人曾於111年2月22日向
上訴人表示提前終止契約，並於信函中訂於111年2月28日終
止乙節，已如前述不爭執事項(三)所載，上訴人亦表明知悉在
案（見原審卷第96頁；本院卷第468頁），被上訴人復於111
年3月3日寄發存證信函予上訴人，表示再次通知於111年3月
1日起終止系爭契約之意（見原審卷第325、327頁），足認
被上訴人依民法第549條第1項規定，已合法終止系爭契約，
兩造自111年3月1日起已無系爭契約關係存在。上訴人雖主
張被上訴人未依系爭保全契約第11條、系爭物業契約第10條
約定合法終止契約云云，然被上訴人係援引民法第549條第1
項作為終止契約之依據，與上開約定無涉，且兩造間並無排
除民法第549條第1項規定適用之特約，是上訴人前述主張，
尚無可採。

(二)上訴人依系爭契約之約定，分別請求被上訴人給付服務費
（含稅）及懲罰性違約金，均無理由：

1.關於服務費部分（含稅）：

(1)本件有可歸責於上訴人事由之不完全給付情事，已如前述，
系爭契約尚未終止前，被上訴人於上訴人未為符合債之本旨
之對待給付前，自得依民法第264條第1項規定，拒絕自己之
給付，不負遲延責任。又系爭契約終止後，上訴人亦無從再
依系爭契約請求被上訴人給付自111年3月1日至同年9日期
間之服務費（以下不予贅述）。

(2)按委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完
畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬。民
法第548條第2項定有明文。又受任人依上開規定所得請求之
報酬，以業經處理之委任事務為限，其數額應按已處理事務
之難易或所占比例，依契約本旨及誠信原則酌定之（最高法
院110年度台上字第1919號判決意旨參照）。準此，可歸責
於受任人之事由而於事務處理完畢前提前終止者，受任人就
已處理之部分，依舉輕明重之法理，更不得請求全部之報

01 酬，應斟酌受任人處理委任事務之缺失情形，依誠信原則按
02 比例酌定之。

03 (3)勤讚保全公司請求之服務費包括：①110年10月為16萬7,180
04 元、②110年11月至111年2月共4個月按月以24萬元計算為96
05 萬元（見原審卷第15頁）；勤讚管理公司請求之服務費（含
06 稅）包括：①110年10月為16萬9,338元、②110年11月至111
07 年2月共4個月按月以21萬元計算為84萬元（見原審卷第17
08 頁）。查上訴人有前述不完全給付之情事，依其缺失情形，
09 上訴人得請求之服務費應以半數計算，且勤讚管理公司部分
10 應再扣除1萬2,194元，又勤讚管理公司曾於110年12月27日
11 收到被上訴人支付之服務費38萬4,915元，勤讚保全公司於
12 簽立系爭協議書後，已兌領61萬3,268元之支票等情，詳如
13 前述不爭執事項(四)所示，經核算後，被上訴人就勤讚保全公
14 司得請求之服務費業已全數給付完畢，就勤讚管理公司得請
15 求之服務費尚應給付10萬7,560元等情，業據原審判決論述
16 甚詳（見原審判決第14、15頁），本院此部分意見與原審判
17 決相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用，不再
18 贅述。

19 2.關於懲罰性違約金部分：

20 (1)按當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損
21 害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終
22 止契約者，不在此限。民法第549條第2項定有明文。又系爭
23 保全契約第16條、系爭物業契約第4條第5項約定，需以「雙
24 方組織或成員之變更影響因此一方取消本契約時」始以違約
25 論，並得據此請求懲罰性違約金（見原審卷第26、28頁）。
26 查系爭契約係因可歸責於上訴人之事由經被上訴人合法提前
27 終止，依民法第549條第2項但書規定，被上訴人不負損害賠
28 償責任，且被上訴人終止系爭契約之事由，亦與「雙方組織
29 或成員之變更影響因此一方取消本契約時」之要件無涉，則
30 上訴人援引系爭保全契約第16條、系爭物業契約第4條第5項
31 約定請求本件懲罰性違約金云云，即屬無據。上訴人主張被

01 上訴人重大違規即應給付懲罰性違約金云云（見本院卷第46
02 6頁），與系爭契約前揭約定明顯不符，自非可採。

03 (2)上訴人雖主張被上訴人因其組織更迭、委員會成員變更頻
04 繁，導致遲延給付服務費並提前終止系爭契約云云，並提出
05 被上訴人寄發其前任財務委員洪淑齡之存證信函乙紙為證
06 （見原審卷第33至35頁）。查系爭社區第24屆管理委員會之
07 主任委員為徐士芳，並於111年2月24日與第25屆主任委員宋
08 佩樺辦理交接，嗣因宋佩樺於111年5月31日辭任後，由副主
09 任委員江台云接任系爭社區管理委員會之主任委員等事實，
10 固如前述不爭執事項(五)所載，惟系爭社區前述第24屆管理委
11 員會任期於年底屆滿後，每年固定改選第25屆管理委員會乙
12 節，經被上訴人陳明在案（見本院卷第467頁），核與公寓
13 大廈管理條例第29條第3項管理委員為固定任期並應定期改
14 選之規範無違，已難認有何組織更迭、委員會成員變更頻繁
15 之事實。至被上訴人寄發前述之存證信函雖提及積欠上訴人
16 服務費，要求洪淑齡儘速出面協助等語，然此為被上訴人與
17 洪淑齡間關於財務管理之糾紛，亦非被上訴人提前終止系爭
18 契約之事由，況系爭社區住戶於被上訴人組織或成員變動
19 前、後，均持續反應上訴人提供之服務有前述缺失情形，亦
20 可佐證被上訴人終止系爭契約之事由係因可歸責於上訴人之
21 不完全給付所致，而與被上訴人組織或成員變動無關。上訴
22 人前述主張，並不足採。

23 六、綜上所述，上訴人依系爭保全契約第4條第1項、第16條及系
24 爭物業契約第4條第1項、第5項約定，請求被上訴人給付逾1
25 0萬7,560元本息部分，非屬正當，不應准許。從而原審所為
26 上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
27 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 七、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，又本件於準備程序中已為爭點整理，並諭知失權
31 效果，上訴人表示遭被上訴人惡意侵占設備請求給付部分，

01 將於2週內決定是否追加，經本院諭知上訴人如未於2週內就
02 欲追加之主張特定原因事實關係、請求權依據、訴之聲明及
03 釋明符合二審上訴追加之要件者，均視為意圖延滯訴訟不予
04 審酌（見本院卷第325頁），上訴人未為追加之訴並依法釋
05 明追加之要件，且於本院準備程序終結前仍為原本之上訴聲
06 明（見本院卷第401頁），則其於準備程序終結後另就為系
07 爭社區大掃除耗費人力、器械等費用5萬2,500元、遭被上訴
08 人侵占現場生財工具7萬7,900元等主張（見本院卷第461
09 頁），核與其請求無涉，復未提出任何追加之訴及舉證，本
10 院自無從審酌，均附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
12 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

14 民事第二十五庭

15 審判長法 官 謝碧莉

16 法 官 楊惠如

17 法 官 林俊廷

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 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
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

27 書記官 高瑞君