

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度建字第76號

原告 迅浩科技股份有限公司

法定代理人 王連順

訴訟代理人 簡良夙律師

李明潔律師

被告 東森一區社區管理委員會

法定代理人 鍾景峯

被告 東森山莊第二社區管理委員會

法定代理人 張登貴

被告 陳和錦即麗多森林社區管理負責人

共同

訴訟代理人 黃銀河律師

被告 東森山莊社區管理委員會

法定代理人 陳珏華

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣180,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣60,000元供擔保後，得
假執行。但被告如以新臺幣180,000元為原告預供擔保後，
得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
04 本件原告起訴時原列東森一區社區管理委員會（下稱東森一
05 區管委會）、東森山莊第二區管理委員會、東森山莊社區管
06 理委員會（3～6區，下稱東森山莊管委會）、麗多森林社區
07 為被告，聲明請求：(一)被告東森一區管委會應給付原告新臺
08 幣（下同）756萬元；(二)被告東森山莊第二區管理委員會應
09 給付原告756萬元；(三)被告東森山莊管委會應給付原告756萬
10 元；(四)被告麗多森林社區應給付原告756萬元；(五)前4項給
11 付，如任一被告已為全部或一部給付時，其餘被告於其給付
12 範圍內，免給付義務；(六)願供擔保請准宣告假執行（本院卷
13 一第3、4頁），嗣於民國111年10月27日、111年11月17日具
14 狀更正被告「東森山莊第二區管理委員會」為「東森山莊第
15 二社區管理委員會」（下稱東森第二區管委會）、「麗多森
16 林社區」為「陳和錦即麗多森林社區管理負責人」（本院卷
17 一第206頁、卷二第2、3頁），此核屬更正事實上或法律上
18 之陳述，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：原告與原東森山莊管委會（1～9 區）於109年1
21 月1日簽訂安防系統更新維護工程承攬合約（下稱系爭合
22 約），約定由原告承攬東森山莊社區（下稱系爭社區）全區
23 （1～9 區）公共區域監控設備二年分階段更新及原有設備
24 全責保固維護工程，期間自109年1月1日至113年12月31日
25 止，每月費用21萬元，合約總價1,260萬元。原告於訂約後
26 即由負責人王連順進駐系爭社區維護相關設備及線路正常運
27 作，嗣於109年11月改派公司員工簡汝良駐點，詎原東森山
28 莊管委會竟以原告違反系爭合約第6條第3款約定，於109年1
29 月簽約後至109年11月20日前未指派人員進駐社區，且門禁
30 辨識系統於天候不佳時無法運作、對講機連線系統頻繁損
31 壞、社區監視器系統更新作業未妥善處理等不實理由（下稱

系爭違約內容），發函通知原告提前終止合約，經雙方協調未果，系爭合約已於110年12月31日終止。然系爭合約為繼續性之承攬契約，原告除提供監視攝影機系統、對講機系統、BA系統（環境控制系統）、停車管理系統、傳輸設備、電源設備等軟硬體設備外，並就系爭社區全區進行上開各項系統升級新增工程（下稱系統升級作業），及後續定期維護上開設備之費用，依108年4月18日原告開立報價單所載，系統升級作業總價為5,153,800元，該金額係分別攤提於5年合約期間，原告僅執行2年，因原東森山莊管委會提前終止合約，致受有3,092,280元（計算式： $5,153,800 \times 3/5 = 3,092,280$ 元）損害，及喪失3年可得預期之設備維護費用4,467,720元（計算式： $12,600,000 - 5,153,800 = 7,446,200$ 〈5年維護費用〉， $7,446,200 \times 3/5 = 4,667,720$ ），共計756萬元。又原東森山莊管委會於110年10月2日召開區分所有權人會議，決議通過將系爭社區原先劃分之1～9區，其中1區、2區、7～9區脫離原東森山莊管委會，另行成立東森一區管委會（1區）、東森第二區管委會（2區）、陳和錦即麗多森林社區管理負責人（7～9區），3～6區則繼續保留為東森山莊管委會，渠等仍應依系爭合約就分拆前所生權利義務共同負損害賠償責任，爰依民法第511條但書、第216條、第226條第1項規定請求被告賠償其上開損害等語。並聲明：（一）東森一區管委會應給付原告756萬元；（二）東森第二區管委會應給付原告756萬元；（三）東森山莊管委會應給付原告756萬元；（四）陳和錦即麗多森林社區管理負責人應給付原告756萬元；（五）前4項給付，如任一被告已為全部或一部給付時，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務；（六）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

- （一）東森山莊管委會：系爭合約之簽立及終止日期均在系爭社區新管理組織即東森一區管委會（1區）、東森第二區管委會（2區）、東森山莊管委會（3～6區）、陳和錦即麗多森林

01 社區管理負責人（7～9區）報備成立之前，伊現係由3～6區
02 住戶所組成，在系爭合約終止後，於111年4月21日另與原告
03 簽訂為期3年之安防系統維護工程承攬合約（下稱新合
04 約），期間自111年5月1日至114年4月30日，已形同履行原
05 系爭合約未履行之期間，故原告自無權為本件請求等語，資
06 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供
07 擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)東森一區管委會、東森第二區管委會、陳和錦即麗多森林社
09 區管理負責人（下合稱東森一區管委會等3人）：原告於109
10 年1月1日與原東森山莊管委會簽立系爭合約，伊等則於111
11 年1月13日成立，與原告並無任何債之關係，縱有債務不履
12 行情事，基於債之相對性，原告損害賠償請求對象應為東森
13 山莊管委會，與伊等無涉。又伊等係脫離原東森山莊管委會
14 而為獨立新設之組織，區分所有權人會議雖有決議通過合約
15 期滿前，依議定建坪，按比例繳納給廠商，期滿後各區自行
16 負責處理，惟該決議乃內部分擔問題，不能以此遽認伊等應
17 共同承擔東森山莊管委會之權利義務。況原告有系爭違約內
18 容之情事，經通知改善皆未妥善處理，已違約在先，於原東
19 森山莊管委會發函終止合約後，亦未再提供任何服務，並無
20 後續維護費用之損害，且原告已拆除原在伊等社區之部分設
21 備，嗣以現存設備系統與東森山莊管委會重新締結新合約，
22 則原告再以總價為計算基礎，主張受有系統升級作業之損害
23 為無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如
24 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告與原東森山莊管委會於109年1月1日簽訂系爭合約，由
27 原告承攬系爭社區全區公共區域監控設備二年分階段更新及
28 原有設備全責保固維護工程，期間自109年1月1日至113年12
29 月31日止，每期（月）費用21萬元，合約總價1,260萬元；
30 系爭合約第10條違約處理之約定，其中第2款關於定金部
31 分，原告與原東森山莊管委會並未約定定金；原東森山莊管

01 委會於110年10月15日寄發楊梅秀才郵局第61號存證信函通
02 知原告終止合約，系爭合約終止日為110年12月31日；原東
03 森山莊管委會於110年10月2日召開系爭社區第十屆110年度
04 區分所有權人會議，決議通過另行成立東森一區管委會等3
05 人，並於111年1月13日向主管機關桃園市楊梅區公所取得報
06 備證明，東森山莊管委會則於111年4月6日經桃園市楊梅區
07 公所核准報備在案；原告與東森山莊管委會於111年4月21日
08 另行簽訂新合約，期間自111年5月1日至114年4月30日止，
09 每期（月）費用11萬元，合約總價396萬元等情，為兩造所
10 不爭執（本院卷一第264頁、卷二第429、430頁），且有系
11 爭合約、存證信函、會議紀錄、報備證明及函文、新合約在
12 卷可參（本院卷一第41至95、191至203頁），應堪認定。

13 (二)依東森一區管委會等3人所提系爭社區於101年10月22日經主
14 管機關桃園縣政府同意備查之報備證明記載，原東森山莊管
15 委會戶數為539戶（本院卷一第171頁），而原告於109年1月
16 1日與原東森山莊管委會簽立系爭合約第1條第1款標的工程
17 約定：「『東森山莊社區』全(1~9)區公共區域監控設備二
18 年分階段更新及原有設備全責保固維護工程(工程內容及項
19 目詳工程報價單)。」（本院卷一第42頁），及系爭社區於1
20 10年10月2日召開第十屆110年度區分所有權人會議，其區分
21 所有權人有539戶，該次出席共262戶，所有權人比例48.6
22 1%，所有權比例53.48%，出席人數及區分所有權比例均已
23 達1/5以上，符合法定開會出席人數，有該次會議紀錄在卷
24 可參（本院卷一第71頁），為兩造所不爭執，其後，東森一
25 區管委會等3人於111年1月13日、東森山莊管委會於111年4
26 月6日經桃園市楊梅區公同意備查之報備證明所載戶數為東
27 森一區管委會26戶（本院卷一第81至83頁）、東森第二區管
28 委會29戶（本院卷一第85至87頁）、東森山莊管委會231戶
29 （本院卷一第89至91頁）、陳和錦即麗多森林社區管理負責
30 人253戶（本院卷一第93至95頁），合計為539戶，乃經由系
31 爭社區之住戶召開區分所有權人會議決議通過後申請核准報

01 備在案，又依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員
02 會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組
03 織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈
04 管理維護事務」，原告與原東森山莊管委會簽立之系爭合
05 約，實係原東森山莊管委會代表所有區分所有權人而簽立。
06 故原告基於系爭合約終止所受損害，對與原告簽訂系爭合約
07 之全體被告（即所有區分所有權人）仍有拘束力，東森一區
08 管委會等3人抗辯原告損害賠償請求對象應僅為東森山莊管
09 委會云云，要難採認。

10 (三)依系爭合約第6條第3款全區維護權責：「1、乙方（即原
11 告）需派駐一名工程師進駐東森山莊社區負責維持所有維護
12 範圍內相關設備/線路正常運作。」、第10條違約處理：
13 「（一）除本合約另有約定外，任一方如違反本合約任一約
14 定，經他方以書面通知定期改善而逾期未改善者，未違約方
15 得逕行終止或解除本合約，並請求違約方賠償他方因此所受
16 之損害。」，易言之，原東森山莊管委會欲依第10條第1款
17 約定作為終止系爭合約，程序上必須符合「原告違反系爭合
18 約約定」，經原東森山莊管委會「以書面通知定期改善」，
19 且原告有「逾期未改善者」之情事，原東森山莊管委會始得
20 以書面終止合約甚明。查東森一區管委會等3人雖抗辯原告
21 有系爭違約內容之情事，並提出109年11月20日系爭社區第
22 九屆管理委員會109年11月份例會會議記錄中所載：「參、
23 工作報告…三、弱電工作報告：迅浩弱電工作進行報告如附
24 件3。決議：（一）爾後弱電廠商駐點人員每日進出應至管
25 理中心打卡管制，每日執行工作應以書面及照片送管委會群
26 組，另每月管委會例會時應提報當月執行情況（以書面表格
27 方式提報），請總幹事務必嚴格監督管制。」內容作為終止
28 系爭合約乃可歸責於原告之事由，並以原告有列席參與該次
29 會議，管委會亦有將該會議記錄通知原告，原告逾期仍未改
30 善之書面證明，然上開會議記錄內容顯與系爭違約內容無
31 涉，東森一區管委會等3人亦稱：109年11月20日之後，簡汝

良工程師有到社區駐點8小時並簽到等語（本院卷二第482頁），自難認原東森山莊社區以110年10月15日存證信函終止系爭合約前，原告有何違反系爭違約內容之情事，況且，原東森山莊管委會亦未依第10條第1款約定內容，以書面指出原告違反系爭合約約定之情事，並限期原告改善；再參以東森一區管委會等3人另所提109年12月4日系爭社區第九屆管理委員會109年12月份臨時會會議記錄（本院卷二第396、398頁），均無提及原告係違反系爭合約何條約定，通知原告於期限內改正等事項，東森一區管委會等3人亦稱：上開會議紀錄無關通知原告限期改善之具體內容（本院卷二第429頁），自難認原東森山莊社區曾依系爭合約第10條對原告為書面通知。從而，東森一區管委會等3人抗辯原東森山莊管委會係依系爭合約第10條第1款約定，以110年10月15日存證信函合法終止系爭合約，要屬無據。

(四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；又債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段、第251條、第252條分別定有明文。原東森山莊管委會於110年10月15日發函通知原告終止系爭合約，顯無所憑，業經本院認定如前，又系爭合約已於110年12月31日終止，為兩造所不爭執，則原告主張原東森山莊管委會終止系爭合約乃屬違約，並請求賠償其因此所受之損害，即屬有據。準此，依系爭合約第10條第2款約定：「前項損害賠償金額如不易或無法計算時，雙方同意以下列金額為準：甲、有定金時，以定金額為準：違約方為甲方（即原東森山莊管委會）時，乙方（即原告）得於本合約解除或終止後，沒收甲方已付定金，作為違約金，並取回更新、增設之設備；如違約方為乙方時，乙方應於甲方解除或終止本合約七日內，返還定金。乙、無定金時，以本合約總價款30%為準：違約之一方應於

01 本合約解除或終止後七日內給付未違約方。」，考之此部分
02 違約金之約定，乃債務人因不履行所生損害賠償總額之預
03 定，原告就其實際所受損害之範圍、金額固然提出其他證據
04 證明，但基於契約自由及當事人自治原則，其與原東森山莊
05 管委會於契約約定之違約金即為債務不履行，而預定損害賠
06 償金額之最高額，又系爭合約第10條第2款關於定金部分，
07 並無定金約定，兩造就此均不爭執，本院依前揭說明，審酌
08 系爭合約總價為1,260萬元，無定金約定時，損害賠償金額
09 以1,260萬元之30%計算即為378萬元，復斟酌原告嗣於111
10 年4月21日與東森山莊管委會另行簽訂新合約，新合約為系
11 爭合約之延續合約，期間自111年5月1日至114年4月30日
12 止，每期（月）費用11萬元，合約總價396萬元，然系爭合
13 約終止後，所有主機設備仍架設在系爭社區中控室，部分線
14 路則配管理在地底下，均無法拆除，且持續提供東森山莊管
15 委會（3~6區）使用，為原告法定代理人到庭所陳明（本院
16 卷一第265頁），故雙方上開新合約已減省該部分系統設備
17 費用，僅有後續指派人員駐點在社區之人事成本支出，以原
18 告法定代理人稱：原先駐點5日工程師薪資為5萬元，新合約
19 每週僅約定駐點1日，惟口頭約定駐點2日，怕於新合約寫明
20 會綁死等語（本院卷二第430、481至482頁），則以新合約
21 第7條第2款第1目約明工程師至社區駐點僅1日及社區住戶僅
22 餘231戶之比例計算，原告負擔之人事費用約為每月1萬元，
23 原告在3年之契約期間可獲得之淨利約為360萬元（計算式：
24 396萬元-〈1萬元×36個月〉=360萬元），是本院認於無定
25 金約定情形下，損害賠償金額雖為378萬元，惟原告與東森
26 山莊社區管委會已簽訂新合約，並受有利益，扣除原告所受
27 利益360萬元，原告請求違約金18萬元（378萬元-360萬元）
28 較為合理，因此，原告訴請被告給付違約金18萬元，要屬有
29 據，應予准許，逾上開金額之範圍，則無理由，應予駁回。

30 四、綜上所述，原告請求判決如主文第1項所示，為有理由，應
31 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造分

01 別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核均無不合，爰
02 分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行
03 之聲請已失所附麗，應併駁回之。

04 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
05 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
08 民事第一庭 法 官 呂如琦

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
13 書記官 楊晟佑