

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第603號

原告 宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司

武理保全股份有限公司

共同

法定代理人 宋淑珠

共同

訴訟代理人 余席文 律師

被告 國際大郡巴黎花都社區管理委員會

法定代理人 陳金玉

訴訟代理人 洪文意 律師

複代理人 黃懷瑩 律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國112年6月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司新台幣190,000元及自民國111年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，原告宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司負擔十分之二，餘由原告武理保全股份有限公司負擔。
本判決原告宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司勝訴部分得假執行，但被告如以新台幣190,000元為原告宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

被告之法定代理人原為陳金玉，嗣於本院審理期間先變更為

楊世芳，又變更為陳金玉，並據其等先後聲明承受訴訟（見本院卷一第143頁；卷二第64頁），及提出桃園市桃園區公所民國111年7月4日、111年10月25日就被告改選、變更主任委員申請報備函文等件（見本院卷一第103頁、第145頁；卷二第66頁至第67頁）為據，經核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

- (一)、原告宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱宏昱公司）於110年9月13日與被告簽訂管理維護合約書（下稱系爭管理維護契約），約定由原告宏昱公司提供國際大郡巴黎花都社區（下稱系爭社區）一般事務管理服務，服務期間自110年9月30日19時起至111年9月30日24時止，服務費用為每月新臺幣（下同）95,000元。
- (二)、原告武理保全股份有限公司（下稱武理公司）於110年9月13日與被告簽訂駐衛保全服務合約（下稱系爭保全契約），約定由原告武理公司提供系爭社區駐衛保全服務，服務期間自110年9月30日19時起至111年9月30日24時止，服務費用為每月342,000元。
- (三)、詎被告於3個月試用期滿前之110年11月擅自終止契約，並於110年11月30日禁止原告之物業及保全人員進入系爭社區，致原告頓時閒置多餘人力須解聘員工，無法取得第3個月預計可得之服務報酬而受有損害。且被告迄未給付原告宏昱公司110年10月及11月之服務報酬19萬元及第3個月試用期之服務報酬95,000元合計285,000元；亦未給付原告武理公司第3個月試用期之服務報酬342,000元。為此，原告宏昱公司爰依系爭管理維護契約第5條第1項、第12條第1項第1款約定請求被告給付285,000元；原告武理公司爰依系爭保全契約第15條第1項約定請求被告給付342,000元等語。
- (四)、並聲明：被告應給付原告宏昱公司285,000元、原告武理公司342,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)、被告於110年9月13日與訴外人泓博保全股份有限公司（下稱
03 泓博保全公司）簽訂管理維護契約及保全契約，約定由泓博
04 保全公司為系爭社區提供一般事務管理服務及駐衛保全服
05 務，被告依約應按月給付泓博保全公司95,000元之物業服務
06 費用及342,000元之保全服務費用。嗣因泓博保全公司遲未
07 補正被告招標公告要求之相關證明文件，且提供之社區管理
08 維護及駐衛保全服務亦有諸多重大缺失，屢經通知促其改善
09 未果，雙方遂於110年11月14日簽訂合約終止協議書（下稱
10 系爭協議書），約定自110年11月30日終止上開管理維護契
11 約及保全契約。

12 (二)、系爭管理維護契約之當事人為泓博保全公司，並非原告宏昱
13 公司，原告宏昱公司無權請求被告給付服務報酬；縱認原告
14 宏昱公司為系爭管理維護契約之當事人，然系爭協議書既已
15 約定雙方不得以任何方式，就合約之終止或終止發生之費用
16 或補償向他方請求或主張，原告亦不得向被告請求損害賠償
17 即110年12月之服務報酬。退步言之，縱認原告得向被告請
18 求服務費用及損害賠償等，然原告之物業及保全服務有工作
19 崗位空窗、遺失鑰匙、未通知住戶領取包裹等缺失，經被告
20 以書面通知改善而未改善，被告亦得依系爭管理維護契約第
21 12條第2項第4款及系爭保全契約第15條第1項約定終止契
22 約，而無須負損害賠償責任等語，資為抗辯。

23 (三)、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
24 願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、原告宏昱公司、武理公司主張110年9月13日趙泓博以公司法
26 定代理人身份出面與被告簽定系爭管理維護契約與系爭保全
27 契約，負責被告社區管理維護及社區保全業務，依據系爭管
28 理維護契約之約定，每月管理維護費用為95,000元；依據系
29 爭保全契約之約定，每月保全費用為342,000元，前開二契
30 約約定之服務期間均自110年9月30日起至111年9月30日止，
31 並均約定110年9月30日至110年12月30日之3個月為試用期

間。系爭管理維護契約簽定之時，宏昱公司向桃園市政府申請更名為泓博公司，然該契約簽定後宏昱公司更名申請因故未獲准許，故嗣後仍以宏昱公司名義對外營運，並於110年12月16日經桃園市政府發函通知准就董事長經改選變更為宋淑珠之登記。被告於110年11月19日發函予泓博保全公司、泓博公寓大廈管理維護公司、宏昱公寓大廈管理維護公司，通知經管委會委員考評後，決議對方不適任，故於試用期內解約（按應係終止之意），物業、保全合約至110年11月30日終止，被告已支付110年10月、11月保全服務費，而管理維護費部分，宏昱公司請款後，未獲被告支付等情，為兩造所不爭執，堪信屬實。

四、原告宏昱公司主張被告尚欠110年10月、11月管理維護費用共計190,000元未付，另因被告於試用期滿前終止契約，應賠償原告宏昱公司及原告武理公司各1個月服務費即分別為95,000元及342,000元等情，則為被告否認，並以前揭情詞為辯解，是本件主要爭點乃：系爭管理維護契約、系爭保全契約之當事人為何人？原告宏昱公司請被告給付110年10月、11月管理維護費用是否有理由？被告終止系爭管理維護契約及保全契約是否有理由？原告主張被告非法終止契約，應賠償原告損害，是否有理由？茲分述如下：

（一）、宏昱公寓大廈管理維護公司與泓博公寓大廈管理維護公司；泓博保全公司與武理保全公司，均僅係變更名稱，並不影響其法人格之同一性，是宏昱公司更名未成後，宏昱公司即為系爭管理維護公司之當事人；而泓博保全公司更名為武理保全公司後，武理保全公司即為系爭保全契約之當事人：

1、按更名或法定代理人變更、公司組織變更，並不影響公司法人格之同一性（最高法院111年度台上字第1125號、109年度台上字第360號判決意旨可參）。

2、查本件被告於109年9月13日定立系爭管理維護契約前，趙泓博即已就宏昱公寓大廈管理維護股份有限公司更名為泓博公寓大廈管理維護股份有限公司提出預查申請，於110年7月29

01 日經經濟部核准保留公司名稱6個月，有卷附公司名稱及所
02 營事業登記預查核定書可憑（見卷一第135頁），被告簽定
03 契約管理維護契約時，契約相對人雖記載為「泓博公寓大廈
04 管理維護公司」（見卷一第17頁、第166頁），然審諸泓博
05 公寓大廈管理維護公司與原告宏昱公司法人格同一，均指11
06 0年9月13日簽約當時，法定代理人為趙泓博、公司統一編號
07 為00000000號之公司，又觀諸證人趙泓博於本院審理時證
08 稱：「（你是代表泓博公寓大廈管理維護股份有限公司還是
09 泓博保全股份有限公司，還是兩者都有，簽署被證1的契
10 約？）兩者都有。因為我當時是這兩家公司的負責人」、之
11 語；證人即被告社區物業秘書黃薰慧證稱：「（你前述宋淑
12 珠的保全公司名稱為何？）豪昱保全宏昱公寓大廈維護公
13 司，去接案時改成泓博保全及泓博公寓大廈管理公司，因為
14 他們說豪昱跟宏昱的在業界的名聲不好，當時豪昱已經改成
15 泓博保全已經改了，但是宏昱的部分想要更改，但是還沒有
16 改好，簽約的是用泓博公寓簽約，並跟管委會說會在兩個月
17 內完成更名，跟管委會的很多的委員都知道，因為簽約時我
18 在場，趙泓博在場也在場，管委會的五個委員含主委都在」
19 等語（見卷一第266頁、卷二第115頁），亦可知與被告簽定
20 系爭管理維護契約之人，乃申請更名中之宏昱公司，再觀諸
21 110年9月13日簽約時原告宏昱公司負責人趙泓博與訴外人宋
22 淑珠出具予被告社區之切結書記載：「本所（指宋淑珠之大
23 璽記帳士事務所）受泓博公寓大廈管理維護股份有限公司委
24 託辦理公司變更登記事宜，已於110年8月送件辦理公司名
25 稱、公司所在地變更以及改選董監事變更，茲因疫情影響、
26 變更事項較多，尚未登記完成，但在法律層面實務上，泓博
27 公寓大廈管理維護股份有限公司之董事長已為趙泓博先
28 生，.....本所預估110年10月底前，應能完成變更登記，
29 已為本所描述之事實，切結無誤.....切結人宋淑珠；知
30 悉人趙泓博110年9月13日」等語（見卷一第252頁），顯見
31 被告於簽約時即知簽約當時原告「宏昱」公寓大廈管理維護

股份有限公司欲變更名稱為「泓博」公寓大廈管理維護股份有限公司，由於該二名稱之變更不影響該公司法人格同一性，縱法定代理人趙泓博簽約時於被證一被告所持有之管理維護契約誤載公司統一編號為泓博保全公司之統一編號，亦無礙於趙泓博當日係同時代表泓博公寓大廈管理維護股份有限公司及泓博保全公司分別與被告簽約之事實，被告辯稱伊僅與泓博保全簽約等語，顯然與證人所述及系爭管理維護契約所載契約當事人不符，難認可採。

3、同理，被告與泓博保全公司簽定系爭保全契約後，110年12月7日核准武理保全公司之更名登記，亦無礙於更名前後公司法人格同一性，是系爭管理維護契約、保全契約之當事人為兩造，應堪認定。原告宏昱公司主張被告就110年10月、11月之管理維護服務尚未付服務費用，總計尚欠190,000元之事實，為被告所不爭執，是原告宏昱公司請求被告給付110年10至11月管理維護費190,000元，應屬有據。

(二)、被告終止系爭管理維護契約及保全契約為有理由，原告主張被告非法終止契約，應賠償原告損害，並無理由：

1、兩造所定系爭管理維護契約第4條、保全契約第6條均約定，服務期間自110年9月30日起至111年9月30日，前3個月為試用期，試用期滿甲方（即被告）未提出異議則合約自動延展至110年9月30日（見卷一第114頁、123頁），被告業於110年11月19日函知原告經管委會委員考評後，決議原告不適任，故於試用期內終止契約，物業、保全合約至110年11月30日終止等情，雖為兩造所不爭執，然原告主張被告終止系爭管理維護契約、保全契約不合法，應賠償原告損害等情，為被告否認，是應先就被告終止系爭管理維護契約、保全契約是否合法為判斷。

2、經查，系爭管理維護契約及保全契約關於服務期間約定有3個月試用期之事實，已如前述，又該試用期之約定，雙方真意依據證人趙泓博之陳述：「（第二頁第四條第二行有三個月的試用期，你們當初有沒有約定何謂試用期？）簽約的日

期是9月30日開始3個月內都是試用期，試用期內還是要付費，這個合約是我們公司給社區的合約內容，希望我們這3個月好好做，再加上沒有去那邊服務過，我們希望我們的服務可以讓他們接受，如果社區不接受，社區就可以終止合約」等語（見卷一第271頁），準此，兩造間之系爭服務契約內容可分為試用期（3個月）及正式服務期間，且被告得於試用期觀察原告之服務品質並評估、決定由原告繼續提供保全服務是否可行之權利，又兩造既約定有試用期，則被告自得以該期間內原告所提供服務全部狀況，包含(一)所提供服務是否合於契約內容、(二)派遣人員素質、服務態度及與社區居民之互動關係如何、(三)所提供服務有缺失時，其改進是否主動積極等，以及社區居民之反應等一切情事為綜合考量，而決定由原告提供服務是否可行，並非於原告在試用期內曾違反契約之約定經通知改正而未改正時始得終止，否則兩造又何必特別約定試用期？至於兩造雖約定試用期為3個月，然若被告期滿前即已發現原告有不適宜擔任被告社區管理維護或保全業務之事實，依據證人趙泓博之陳述「社區不接受，社區即可終止合約」之語，似未要求被告比需容忍至試用期3個月期滿方可為原告不適任之表示。

3、再者，對照證人趙泓博於本院審理時證稱：「（後來如何請款？）簽約後，我有跟宋淑珠說泓博管理公司要有相關文件才妥，宋淑珠稱要跟社區定一個時間辦妥泓博管理公司的登記後，才能處理。因為理論上總幹事及秘書的薪水是泓博公寓大廈管理公司要付的，當時宋淑珠拿不出該泓博管理公司的發票跟社區請款所以暫時匯款到泓博保全公司，後來我才知道是因為有欠稅而拿不出」、「（關於10月份的缺失列表，就你的認知社區總幹事、秘書、保全是否改善這幾點缺失？）後期總幹事一直都找不到適當的人員，我記得最後的總幹事以身體不適為由，就不來工作，時間大約是10月或11月，我記得他姓蔡，當天來就說很不舒服。會議所列是一位劉姓總幹事之前的缺失，他在蔡姓總幹事之前，後來的總幹

01 事也大同小異，行政秘書被指的缺失，我後來就沒有看到。
02 保全的部份，像是信件誤投、通知單寫錯，還是會有，社區
03 將近快五百戶，大約兩三天或一兩天就會發生一兩件」、
04 「因為簽約時說的3個月試用期，這3個月總幹事及保全出了
05 滿多的差錯，我也跟宋淑珠說明此部分，並跟她說如果沒有
06 辦法改進，應該要退場，宋淑珠沒有說要退場，她只有跟我
07 說，我現在已經不是負責人，我跟宋淑珠說，因為我還是登
08 記的負責人，沒有取消，社區還是會找我，而且我覺得社區
09 的住戶很多，一天拖過一天，這樣做社區的服務影響很大，
10 我有跟宋淑珠說明，但是她沒有同意」等語（見卷一第267
11 至271頁）；再對照證人黃薰慧證稱：「提示被證4，針對
12 該會議記錄所列「保全」缺失原告有否展開調查？調查結
13 果，是否確有所列缺失？知否110年10月25日後，保全服務
14 的部分，前列缺失是否有會同原告確認有無改善？確實有這
15 些問題，原告公司會一直換人，以求改善，但是沒有很落實
16 的改善，至於被告有沒有跟原告確認我不清楚。（證人前稱
17 被證三的會議記錄項次三、六、七、十一、十二屬實，證人
18 是如何知道？）項次三是開會的隔天，委員抱怨，第六項是
19 我休假時，結果他沒有去，並稱是看錯班表，這個情形發生
20 發生兩次，但是遲到早退的次數蠻多的，大約有三、四次。
21 第七項是我隔天去上班時發現電腦沒有關，他說他忘記了。
22 關於費用轉收，發現錢與收據不符合，影印收費是他負責
23 的。第十二項是我有看到劉木金與委員有衝突，有一次，且
24 還有跟住戶有二、三次的衝突。影印費短收我記得有兩筆」
25 等語（見卷一第117至122頁），顯見被告於110年11月19日
26 發函通知原告時所稱，被告管委會委員進行考核評估後決議
27 認為原告不適任被告社區管理維護及保全業務，自110年11
28 月30日終止契約（卷一第131至133頁），並非無據，原告主
29 張被告終止契約不法，並空言主張其因被告終止契約受有損
30 害，而請求被告賠償，難認有理由。

31 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告宏昱公司請求被告給付管理維護服務費，定有給付期限，惟原告就上述得請求之金額，僅併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上，原告宏昱公司依系爭管理維護契約第5條第1項，請求被告給付190,000元，及自111年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。又本件判決命被告給付之金額未逾50萬元，就原告宏昱公司勝訴部分，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定依被告聲請宣告預供擔保得免為假執行；至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

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。

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 112 年 7 月 31 日
書記官 謝宛橙