

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第632號

原告 中悅新天鵝堡社區管理委員會

法定代理人 湯秀蘭

原告 蔡嫻如

共同

訴訟代理人 簡詩家律師

被告 中悅皇家特勤物業股份有限公司

法定代理人 吳昭煒

被告 中悅皇家保全股份有限公司

法定代理人 吳昭煒

共同

訴訟代理人 鄭瑜

兼 共同

訴訟代理人 陳宇軒

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年9月8日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告中悅新天鵝堡社區管理委員會負擔9/10，由原告
蔡嫻如負擔1/10。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告管委會因被告公司提供服務項目諸多缺失，故暫緩民國
110年8月份服務費之付款：

1. 原告管委會於109年間辦理地磚修繕工程，原簽呈報價係2名
工人工資合計每日新臺幣（下同）6千元，惟當時被告中悅
皇家特勤物業股份有限公司（下稱皇家物業公司）派駐至原

01 告社區之社區經理曹玉東未經管委會簽認，即擅自提高工資
02 為合計每日8千元，且疏於監督，致點工浮報維修施作地磚
03 之數量（原證3）。

04 2. 被告皇家物業公司於110年6月7日派駐之經理陳可欣，有未
05 修正管委會會議紀錄、疏漏張貼公告及未完成交辦事項（原
06 證4、5、6）。

07 3. 被告皇家物業公司派駐之經理110年9月3日擅自早退、虛報1
08 10年9月加班時數；派駐秘書110年9月20日無故曠職、7月及
09 8月間均有曠職及遲到之差勤異常（原證7、8、9）。

10 4. 被告中悅皇家保全股份有限公司（下稱皇家保全公司）派駐
11 之特勤人員110年6、7月份之休假未滿法定天數，經原告管
12 委會聯繫皇家保全公司要求改善，均未獲置理（原證10、1
13 1、12）。

14 5. 被告皇家保全公司派駐之特勤人員於110年7月11日、同年9
15 月22日在值哨時間講電話及離哨（原證13、14）。

16 6. 被告皇家保全公司之協理伍衛民於110年8月間在管委會群組
17 內指稱110年8月15日管委會議案之決定違法，進而與管委會
18 成員起爭執，竟於110年8月27日發函表示將提早於同年8月3
19 1日晚間離場，致原告管委會擔心被告擅離社區造成維安問
20 題，而額外委請其他物業待命（原證15、16、17）。

21 7. 被告皇家保全公司派駐之特勤人員梁哲維因誤按導致原告社
22 區櫃檯及辦公室之監視器畫面均格式化而無資料畫面留存（
23 原證18、19）。

24 (二)被告公司未合法解除契約：

25 被告公司違反主給付義務在先而迫使原告管委會延緩付款，
26 竟於110年9月23日發函限期原告管委會於110年9月24日下午
27 15時給付服務費，否則將依物業契約第12條第3項、保全契
28 約第11第3項約定於110年9月24日夜間24時離場（原證21、2
29 2），惟該項明訂須被告公司定期催告後，原告管委會經10
30 日內仍未繳交方屬違約，期限應至催告期限（9月24日）之
31 後10日即110年10月4日，被告公司始得終止契約，是被告公

01 司並未合法解除契約。

02 (三)原告管委會得請求被告公司賠償1個月之服務費用：

- 03 1. 被告公司並未合法終止契約，並於110年9月24日夜間24時離
04 場，已屬斷然拒絕履行為物業、保全契約之給付，且前開契
05 約之期限均於110年9月30日屆滿，亦無可能留有15日之改善
06 期間，即無強令原告管委會依物業契約第12條第2項第1款、
07 保全契約第11條第2項第1款之約定再為催告之必要。
- 08 2. 本件約定之1個月服務費用賠償，係以可歸責被告公司為前
09 提，要求其履行契約義務之強制罰，屬懲罰性違約金性質，
10 其因原契約所生之違約事項而請求賠償，自不以契約終止後
11 始得請求損害賠償為限。被告公司提供服務品質欠佳且提前
12 離場，原告管委會即得依約請求1個月服務費用而為賠償。
- 13 3. 倘認須終止契約方得請求損害賠償，則被告公司於110年9月
14 24日下午開始打包準備撤場，原告管委會乃於同日向被告皇
15 家保全公司派駐之經理表示點交及取回零用金，即可認原告
16 管委會已為終止契約之默示意思表示（原證22）。

17 (四)被告陳宇軒侵害原告蔡嫻如之名譽權：

18 被告陳宇軒於110年10月9日加入管委會群組，在群組內公然
19 指稱原告蔡嫻如不要臉並欠債，且當時群組中有被告公司、
20 原告管委會之委員及其他物業公司人員等9人（原證23），
21 自屬嚴重侵害原告蔡嫻如之名譽權。另被告陳宇軒係被告皇
22 家保全公司之副總經理，為執行被告物業及保全公司職務而
23 侵害原告蔡嫻如之名譽，被告公司自應負連帶賠償責任。

24 (五)聲明：

- 25 1. 被告皇家物業公司應給付原告管委會405,000元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 27 2. 被告皇家保全公司應給付原告管委會569,100元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 3. 被告皇家物業公司、皇家保全公司、陳宇軒應連帶給付原告
30 蔡嫻如10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
31 年息5%計算之利息。

01 4. 願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告答辯略以：

03 (一)原告管委會屢次違背合約內容，未履行對被告公司之付款義
04 務：

05 1. 原告管委會自110年6月即屢次延遲給付服務費，依契約約定
06 當月服務費應於次月10日給付，經被告公司多次進行催款
07 通知，除均未獲回應外（給付遲延狀況表、請款單、銷貨折
08 讓單、被告物業及保全公司函文見卷○000-000頁），竟以
09 被告公司櫃台服務人員與住戶爭執後，被告公司調動特勤人
10 力影響社區安危為由，要求被告公司折讓服務費9千元（卷
11 一302頁原告管委會函），待被告公司給付後，原告管委會
12 方於110年8月5日給付6月物業費、8月10日給付6月保全費、
13 8月13日給付7月物業費、8月18日給付7月保全費（卷一280
14 頁被告公司存簿影本）。縱因主管機關核准報備延遲，然社
15 區經理於110年7月22日即回報報備完成，匯款及印鑑變更作
16 業應不受疫情影響，但原告管委會仍遲至8月5日才給付第一
17 筆款項。

18 2. 110年9月23日時，原告管委會尚未給付110年8月之物業及保
19 全服務費，經被告保全公司催告後仍拒不理會，被告遂於函
20 文所載時間110年9月24日晚間24時離場。

21 3. 原告管委會違反物業契約第4條第1項、第12條第3項；及保
22 全契約第11條第2項第2款、第15條第2項之約定未按時給付
23 服務費，被告公司係合法終止契約，無須賠償。

24 (二)地磚工程被告公司並無疏失：

25 被告公司於109年10月1日進駐原告社區後，均有如期報告工
26 程進度，並未干涉工程案之議價、核決、撥款等決策權力，
27 且依施作案說明所載，並無浮報工時溢領金額之情事（卷一
28 325-337頁地磚、花崗石破損多項維修案施作說明）。

29 (三)被告陳宇軒無詆毀原告蔡嫻如之行為：

30 1. 被告公司撤離社區後，原告管委會於110年9月29日以存證信
31 函令被告派員與原告管委會進行協調（卷○000-000頁存證

信函），因原告管委會尚積欠110年8月、9月之物業及保全服務費，故被告公司於110年10月7日晚間至原告社區與原告管委會協調。被告公司於協調會中已將原告管委會主張之各項爭議詳實解釋，並獲原告管委會的認可，故該協調會決議為①原告管委會不應藉故克扣被告公司應收之服務費等款項。②原告管委會將於48小時內向被告公司做出是否給付之回應，並經內部討論與雙十連假過後，一次支付所積欠之所有款項（卷○000-000頁會議記錄及錄音光碟）。

2. 惟協調會後48小時期限屆至，原告管委會仍未做出回應，被告陳宇軒方於群組要求原告蔡嫻如應依約給予回應並清償積欠之服務費，故稱「欠債還錢，約定時限已到」，「給妳臉」意指「給原告蔡嫻如面子」之意，並非詆毀行為。

(四)聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（按：被告於111.9.8末次言辯期日當庭提出之補充答辯狀，雖記載答辯聲明包含「請原告將不當扣款9千元返還被告」一項，惟查，被告於同日開庭時係稱「答辯聲明『同前』」，並未當庭表示欲更正聲明，而被告先前之答辯聲明原列有此項，然於本院111.6.24期日已當庭撤回此項，有本院卷第257頁筆錄可參，復參酌被告就此部分聲明未曾繳納裁判費或提起反訴，是綜合上情應認被告之答辯聲明並不包含上開請求返還扣款9千元之部分，併此敘明。）

- 三、經查，原告管委會與被告皇家物業公司、皇家保全公司間分別訂有物業及保全契約，約定由被告公司提供相關服務，原告則應於被告提供服務之次月10日前按月分別支付46萬元（物業服務費）、47萬4千元（保全服務費）予被告兩公司；而雙方契約原訂之服務期限係至110.9.30止，然被告因故於110.9.24晚間12時（即110.9.25凌晨0時）起撤離原告社區。再者，原告蔡嫻如於110年10月擔任原告管委會之主委，被告陳宇軒斯時為被告皇家保全公司之副總經理，陳宇軒於

110年10月9日加入原告管委會之LINE群組後，在群組內曾傳訊「蔡嫻如 還不給結論嗎？」、「欠債還錢，約定時限已到。給妳臉，妳不知珍惜。」等語，上情為兩造所不爭執，並有物業契約書、保全契約書（本院卷一第25-34、35-41頁）、LINE對話紀錄（卷○000-000頁）等在卷為憑，足信屬實。

四、原告主張：因被告兩公司提供服務項目諸多缺失，故原告管委會暫緩110年8月份服務費之付款，然被告竟未合法解除契約即擅於110年9月24日晚間12時離場，爰依物業契約第12條第2項第2款、保全契約第11條第2項第2款約定，請求被告兩公司分別賠償1個月服務費用作為損害賠償；另被告陳宇軒為被告皇家保全公司之副總經理，為執行被告公司職務，於110年10月9日在原告管委會群組內公然指稱原告蔡嫻如不要臉並欠債，嚴重侵害蔡嫻如之名譽權，為此另依侵權行為法律關係，請求被告兩公司與陳宇軒連帶賠償蔡嫻如10萬元精神慰撫金等情，業據被告三人否認，並分別以前詞置辯。茲就本院之判斷，說明如下：

(一)原告請求被告兩公司分別賠償1個月服務費用作為損害賠償，有無理由（亦即，被告之解除契約是否合法）？

1. 原告固主張：110年9月23日發函限期原告管委會於110年9月24日下午15時給付服務費，否則將依物業契約第12條第3項、保全契約第11第3項約定於110年9月24日夜間24時離場（原證21、22），惟前開契約條項乃明訂須被告公司定期催告後，原告管委會經10日內仍未繳交方屬違約，期限應至催告期限（9月24日）之後十日即110年10月4日，被告始得終止契約，是被告並未合法解除契約等語。

2. 觀諸物業契約第4條第1項、第12條第3項及保全契約第15條第2項、第11條第3項之約定，並參照兩造均不爭執「原告管委會對被告兩公司應給付服務費之時間，均為次月10日」一情（本院卷一第411筆錄第8至15行），可知原告管委會依約應按月於次月10前，將物業服務費、保全服務費分別匯入被

01 告兩公司之金融機構帳戶，如原告管委會「違反約定，未按
02 時給付服務費予被告公司，經被告公司定期催告（含以電話
03 或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。被告
04 公司除得終止本約外，停止服務及撤回留駐人員外，並得請
05 求原告管委會支付遲延給付之利息」（見本院卷一第26-3
06 0、38-39頁）。

- 07 3. 而依兩造所不爭執之原告管委會付款情形表（情形表見本院
08 卷一第279頁，兩造不爭執見同卷第411頁筆錄第8至15行）
09 ，可知原告管委會就110年6月、7月、8月、9月之物業服務
10 費與保全服務費，均有遲延付款之情形，其中①6月份服務
11 費應於110.7.10付款，實際於110.8.5、110.8.10付款（延
12 遲26日、31日），②7月份服務費應於110.8.10付款，實際
13 於110.8.13、110.8.18付款（延遲3、8日），③8月份服務
14 費應於110.9.10付款，實際於110.10.12付款（延遲32
15 日），④9月份服務費應於110.10.10付款，實際於110.10.1
16 2付款（延遲2日）。據上，被告指陳原告管委會自110年6月
17 份服務費開始即有遲延給付之違約情形一節，確屬有據。
- 18 4. 承前，復參照被告提出之請款單、發票及催告函等，本院以
19 其中8月份資料為例，可知被告8月份服務費之統一發票、請
20 款單已於110.8.10送件，並於同日經原告管委會人員簽收
21 （卷一第281-284頁），原告管委會依約應於110.9.10付
22 款，嗣經被告110.9.16、110.9.23分別發函催告原告管委會
23 付款（原告管委會分別110.9.17、110.9.23收受函文，卷一
24 第294-295頁），嗣原告管委會乃至110.10.12始為付款；而
25 被告於110.9.23之函文中除再次催告付款外，並表示（略
26 以）「110年8月份服務費經敝司多次催詢貴會，亦具函告
27 知，惟迄今仍未給付，貴會已再次違約，請貴會於110.9.24
28 下午15時前將8月份旨揭費用匯入敝司帳戶，若未於期限內
29 完成給付，敝司將於110.9.24夜間24時，依據合約執行離場
30 事宜」等語（卷○000-000頁）。對此，原告固稱：依約被
31 告需先定期催告，原告管委會經10日仍未繳納才算違約等

語，惟如前所述，兩造契約係約定「經被告公司定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於10內繳交者，以違約論」，而再依前述，被告公司於110.8.10即已交付請款發票及請款單予原告管委會收受，並於110.9.16再次以書面催告，此9月16日信函中並表明「110年6、7月之服務費均遲延給付敝司，甚有遲延30日以上情形，…8月份服務費，再生遲延給付情形，經詢服務於貴社區之財務秘書謂：110年8月物業、保全服務費請款資料均已於9月10日完成陳閱審核，匯款單雖亦經社區經理多次催詢，然貴會迄今仍拖延未予用印，請貴會儘速依物業契約第12條第3項第1款、保全契約第11條第3項第1款，匯款給付，以免肇生違約情事」（卷○000-000頁），是本院審酌前述原告管委會先前已有數月遲延給付之情，及被告公司一再催告付款之過程，並參酌被告公司實際上當時每天均有派員在原告社區提供服務，隨時均能以口頭向原告管委會催告付款（依約其催告不以函件為限，以電話或派員方式均可），又原告管委會係遲付全額合計達95萬餘元之服務費、非僅就爭議部分扣付等一切情狀，本院認為被告公司於110年8月10日向管委會請款時，即已寓有表明催告請求管委會應於同年9月10日按時依約付款之意，然原告管委會於110.9.10屆期仍未付款，至被告公司最後一次以書面信函再於110.9.23催告時，已有10日以上之期間，應認被告公司之催告已符合契約所定「被告得終止契約、停止服務及撤回留駐人員」之要件，據此，本院認為被告之終止契約應屬合法，其於110.9.24晚間12時離場，符合契約前揭條項之約定，則原告主張：被告之解約不合法、擅自撤離人員違反契約，因而依約請求一個月服務費之損害賠償違約金等節，經核尚屬無據，無從准許。

5. 至原告雖主張：係因被告有諸多缺失違反給付義務在先，原告因而遲付服務費等語，然觀原告所指之缺失情形，如：就地磚修繕工程疏於監督、派駐經理未修正管會會議紀錄、漏張貼公告、某日早退、某日虛報加班時數、有曠職或遲到情

01 形、保全特勤人員6、7月休假未滿法定天數、人員誤按致監
02 視器畫面未留存等等，本院認為均尚未達到足以主張解約之
03 違約程度（且原告管委會在被告公司前述合法解約前，亦未
04 曾向被告公司表示解約之意），至多僅能主張扣款（依卷內
05 資料折讓單所示，實際上被告公司先前之服務費亦有因原告
06 管委會要求而不得不自行折讓款項之情），然原告係就服務
07 費全額遲延付款，對被告公司及相關人員之影響不可謂不
08 大，是原告之前揭主張均難認有據，併此敘明。

09 (二)原告蔡嫻如另主張：被告陳宇軒於110年10月9日在原告管委
10 會群組內之發言，嚴重侵害蔡嫻如之名譽權，請求被告兩公
11 司與陳宇軒連帶賠償蔡嫻如10萬元精神慰撫金一節，有無理
12 由？

13 1. 如前所述，兩造均不爭執：陳宇軒係於110年10月9日在原告
14 管委會之LINE群組內曾傳訊「蔡嫻如 還不給結論嗎？」、
15 「欠債還錢，約定時限已到。給妳臉，妳不知珍惜。」等語
16 （卷○000-000頁）。

17 2. 依本院前揭調查事證，可知原告管委會自110年6月起即有遲
18 付被告公司服務費之情，被告陳宇軒身為被告皇家保全公司
19 之副總經理，在被告公司110.9.24晚間12時撤離原告社區
20 後，其於110年10月9日始加入管委會群組，參酌兩造不爭執
21 雙方於110.10.7已召開協調會協商一事，足認陳宇軒係為了
22 處理原告管委會仍遲未給付服務費一事而加入上開管委會LI
23 NE群組，再參以系爭訊息內容，本院認為陳宇軒之用語或許
24 容有不妥，然審酌上開事件之發展歷程，應認陳宇軒係針對
25 原告管委會遲遲未付服務費之事件，而針對當時擔任管委會
26 主委之蔡嫻如為上開發言，尚難認其主觀上有惡意損害蔡嫻
27 如名譽之意，是原告主張被告陳宇軒涉有侵權行為而請求其
28 與被告公司連帶賠償精神慰撫金10萬元一節，尚有未合，亦
29 難認有據。

30 五、綜上所述，原告主張依系爭物業契約、保全契約之約定及侵
31 權行為之法律關係，請求被告公司分別賠償1個月服務費用

01 作為損害賠償，及請求被告陳宇軒與被告公司連帶賠償精神
02 慰撫金10萬元及相關法定遲延利息等節，均為無理由，應予
03 駁回。另其假執行之聲請，因訴遭駁回而失所附麗，應併予
04 駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟
06 酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不另逐一論列。

07 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
09 民事第二庭 法 官 周玉羣

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
14 書記官 蕭尹吟