臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

108年度板簡字第3125號

原　　告　鴻卓保全股份有限公司
法定代理人　張証棕
原　　告　鴻卓公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　張証棕
共　　同
訴訟代理人　何坤錠
被　　告　安邦綠苑甲區管理委員會
法定代理人　馬淑美
訴訟代理人　鄭崇文律師
複代理人　許志嘉律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國109 年4 月30日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、 按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第2 項分別定有明文。查原告之法定代理人於起訴時原為蕭慶琴，於訴訟繫屬中變更為馬淑美，新任之法定代理人已於民國108 年12月18日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第129頁），於法應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）被告於108 年7 月初，向原告鴻卓保全股份有限公司、鴻卓公寓大廈管理維護有限公司（下稱鴻卓保全公司、鴻卓管理維護公司，統稱原告二公司）表示，因其與負責該社區保全及管理之東陽保全公司合約即將屆滿，東陽保全公司欲調漲保全及管理服務費用，且表示若不在108 年7 月

31日簽訂新約，其將立即撤出社區，因雙方洽談不愉快，被告傾向不再與東陽保全公司續約，要求原告二公司提供保全及管理服務合約（起始日為108年7月31日），並向被告報價，原告二公司向被告表示：原告二公司所提供之保全及管理服務，係由原告保全公司負責「駐衛保全服務」，原告公寓大廈管理維護公司負責「綜合管理服務」，服務期間均為13個月，有3個月試用期，服務內容有所不同，前者偏重保全，包括固定哨位、監視閉路電視等安全維護事項，月費為226,800元（含稅），後者偏重管理，包括一般事務管理服務、公共設施清潔衛生等，月費為130,200元（含稅），若有違約要賠償一個月月費，被告則要求提供完整契約及報價單，待被告召開管委會會議，討論東陽保全公司續約情形，再決議是否通過與原告二公司之保全及管理服務合約。

（二）嗣原告二公司接獲被告通知，表示其將於108年7月26日召開臨時管委會，討論東陽保全公司續約情形，並決議是否通過與原告二公司之保全及管理服務合約，要求原告二公司提供完整契約及報價單（起始日為108年7月31日），原告二公司遂於108年7月25日將完整契約及報價單送予被告，被告接獲完整契約及報價單後，即於108年7月26日晚間7時30分召開臨時管委會，決議解除其與東陽公司之保全契約，另由原告二公司進駐社區接續工作，進行保全及管理服務。不久，原告二公司接獲被告通知，表示管委會已經通過決議委託原告二公司負責其社區之保全及管理服務，請原告二公司依照系爭駐衛保全服務契約書、系爭綜合管理契約第三條所定日期開始服務，因此，原告二公司隨即於108年7月31日進駐社區，提供保全及管理服務，嗣後，原告二公司分別依系爭駐衛保全服務契約第5條第2項、系爭綜合管理契約第6條第2項，於108年8月20日交付金額分別為225,800元、130,200元之統一發票藉以請款，被告亦依系爭駐衛保全服務契約第5條第

3項、系爭綜合管理契約第6條第3項於108年9月5日將前開款項匯予原告二公司，由此可知，原告二公司與被告間之「駐衛保全服務合約」及「綜合管理契約書」，業經雙方當事人互相表示意思一致而成立，否則，原告二公司何以於108年7月25日交付服務契約書，並經被告收受；被告何以於108年7月26日召開臨時管委會，決議通過原告二公司進駐社區進行保全及管理服務；原告二公司何以能於108年7月31日進駐社區進行保全及管理服務，而不遭被告趕出；原告二公司何以於108年8月20日開立統一發票；被告何以於108年9月5日將前述請款款項匯予原告二公司，足認雙方契約業已成立，均應受其拘束，不容一造任意反悔。

（三）詎料被告竟於108年8月中旬重新辦理社區保全及管理維護事項之招標，經原告二公司委由原告鴻卓保全公司寄發存證信函表示異議，被告竟先於108年8月19日回函終止委任合約，嗣於108年8月20日寄發存證信函表示原告僅委請被告暫時管理，原告二公司著實難以接受，僅得提起本訴，並由原告鴻卓保全公司依民法250條第1項、系爭駐衛保全服務合約第13條第3項、第15條第1項規定，請求相當於一個月之月費225,800元之違約金及其法定遲延利息，另由原告鴻卓管理維護公司依民法250條第1項、系爭綜合管理契約第14條第3項、第16條第1項規定，請求相當於一個月之月費130,200元之違約金及其法定遲延利息。

（四）為此，依契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告鴻卓保全公司225,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡被告應給付原告鴻卓管理維護公司130,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利

判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（一）被告係因訴外人東陽保全股份有限公司及統揚公寓大廈管理維護有限公司服務品質欠佳，復於107年7月間洽談續約時執意漲價，迨至同年7月24日、25日仍無共識，甚至要脅7月31日退場，因時間緊迫，被告爰於同年7月26日晚間召開臨時管委會邀請原告等公司到場簡報並報價（其等報價兩家公司合計每月月費356,000元），隨後管委會討論決議由原告等公司於7月31日接手緊急任務至重新招標為止，原告等公司進場後，旋由原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司所派任之總幹事辦理重新招標程序並提供專業招標相關文件及流程，於108年8月3日上網公開招標，計有20家領標，10家投標（包括原告亦參與領標及投標），同年8月12日資格審查，僅勤讚、聚星、義翔等3家符合資格（審標中查得原告提出之文件因缺少：目前實際駐場之社區3個300戶以上契約證明、保全責任險保單影印本，而未進入簡報階段），8月14日由上開3家至管委會進行簡報，隨後經委員無記名投票，義翔8票、勤讚3票、聚星0票，故由義翔公司得標，同年8月31日由義翔與原告等完成交接，合先敘明。

（二）原告所稱「被告接獲完整契約及報價單後，…請原告二公司依照原證1、2契約第三條所定日期開始服務…，」等語，就此被否認之。按被告當初礙於時間急迫，僅依原告等口頭報價，即同意其進場緊急接手，雙方並未有違約金之約定，且原告等進場後旋即進行重新招標，於此情況下，被告斷無可能同意原告等所稱之違約金條款。至於原告所稱之合約書乃進場後始提出，但被告並未同意該合約內容。從而，原告依據未經被告同意之契約條款請求被告給付違約金並無理由。退一步言，倘若本件被告需賠償違約金（純屬假設），然原告等主張之違約金，實屬過高，被告謹依民法第252條規定請求鈞院予以酌減至原告等請求金額10％以下，始符合公平正義。

四、本院之判斷：

原告等主張因被告違約，原告鴻卓保全公司依民法250 條第1 項、系爭駐衛保全服務契約書第13條第3 項、第15條第1 項規定，請求相當於一個月之月費225,800 元之違約金，另由原告鴻卓管理維護公司依民法250 條第1 項、系爭綜合管理契約書第14條第3 項、第16條第1 項規定，請求相當於一個月之月費130,200 元之違約金之事實，雖據其提出駐衛保全服務契約書及報價單、綜合管理服務契約書及報價單、被告管委會108 年7 月26日臨時委員會議紀錄、鴻卓保全公司請款發票、鴻卓管理維護公司請款發票、保全及管理費用入帳存票摺、108 年8 月15日新丹鳳郵局及退票理622 號存證由單信函、被告管委會108 年8 月19日函、108 年8 月20日中和泰和街330 號存證信函等件為證，惟被告則否認兩造有簽訂駐衛保全服務契約書及綜合管理服務契約書之情事，並辯稱前開契約對被告無拘束力，原告並不具有依據契約之請求權等語置辯。是本件爭點厥為：兩造是否有簽訂駐衛保全服務契約書及綜合管理服務契約書？被告是否負有給付違約金之債務？爰分述如下：

（一）關於兩造是否有簽訂駐衛保全服務契約及綜合管理服務契約乙節：；

⑴原告二公司自108 年7 月31日起進駐被告社區，提供保全及管理維護之服務：

原告主張被告於108 年7 月初，向原告原告二公司表示，因其與負責該社區保全及管理之東陽保全公司合約即將屆滿，東陽保全公司欲調漲保全及管理服務費用，且表示若不在108 年7 月31日簽訂新約，其將立即撤出社區，因雙方洽談不愉快，被告傾向不再與東陽保全公司續約，要求原告二公司提供保全及管理服務合約，並於108 年7 月26日召開臨時管委會，決議通過原告二公司進駐社區進行保全及管理服務，原告二公司則自108 年7 月31日起至108 年8 月30日止，進駐被告社區，提供保全及管理維護之服

務之事實，業據原告提出被告108 年7 月26日臨時委員會議紀錄影本1 件為證（見本案卷第67頁），並為被告所不爭執，自應認為真實。

⑵被告已分別給付一個月之服務月費225,800 元、130,200 元予原告二公司：

原告主張原告二公司於108 年8 月20日針對其提供一個月服務之費用開立統一發票予被告，被告則於108 年9 月5 日將前述請款款項匯予原告二公司之事實，業據原告提出原告鴻卓保全公司請款發票影本、原告鴻卓管理維護公司請款發票影本、保全及管理費用入帳存摺影本各1 件為證（見本案卷第69至73頁），並為被告所自認，應堪憑信。

⑶被告有發函通知其與原告二公司間之委任於108 年8 月31日終止：

原告主張被告先於108 年8 月19日回函終止委任合約，嗣於108 年8 月20日寄發存證信函表示原告僅委請被告暫時管理之事實，業據原告提出被告管委會108 年8 月19日函、108 年8 月20日中和泰和街330 號存證信函等件為證（見本案卷第79至83頁），並為被告所不爭執，自堪信為真實。

⑷被告於108 年8 月3 日即公開招標，並由其他保全公司及管理維護公司得標：

被告抗辯於原告二公司進駐被告社區後，旋由原告鴻卓管理維護公司所派任之總幹事辦理重新招標程序並提供專業招標相關文件及流程，於108 年8 月3 日上網公開招標，計有20家領標，10家投標（包括原告亦參與領標及投標），同年8 月12日資格審查，僅勤讚、聚星、義翔等3 家符合資格（審標中查得原告提出之文件因缺少：目前實際駐場之社區3 個300 戶以上契約證明、保全責任險保單影印本，而未進入簡報階段），8 月14日由上開3 家至管委會進行簡報，隨後經委員無記名投票，義翔8 票、勤讚3 票、聚星0 票，故由義翔公司得標，同年8 月31日由義翔與

原告等完成交接之事實，業據被告提出被告物業管理暨保全服務招標程序、招標公告、投標須知、招標單、廠商證件審查表、投標公司審標評分表、投標總價、招標簡報決選會議記錄等建為證（見本案卷第163 至181 頁），並為原告所不爭執，自應認為真實。

⑸原告二公司與被告並未簽立書面契約：

原告雖主張其有向被告報價，由原告保全公司負責「駐衛保全服務」，由原告公寓大廈管理維護公司負責「綜合管理服務」，服務期間均為13個月，有3 個月試用期，服務內容有所不同，前者偏重保全，包括固定哨位、監視閉路電視等安全維護事項，月費為226,800 元（含稅），後者偏重管理，包括一般事務管理服務、公共設施清潔衛生等，月費為130,200 元（含稅），若有違約要賠償一個月月費之事實，並提出駐衛保全服務契約書及報價單、綜合管理服務契約書及報價單等件為證（見本案卷第21至65頁），然被告則否認兩造有簽立駐衛保全服務契約書及綜合管理服務契約書之事實。經查，觀諸原告提出之駐衛保全服務契約書及綜合管理服務契約書，其上僅有以打字印刷方式記載被告為立契約書人之甲方之制式記載，並無被告之主任委員之簽名蓋章及被告管理委員會之蓋章，此並為兩造所不爭執，而原告亦自承稱：「確實沒收到被告簽立這二份契約書的正本」、「確實沒有簽立這二份契約。」等語（見本案卷第154 頁），足認原告雖有向被告提出駐衛保全服務契約書、綜合管理服務契約書並報價，然並未為被告所接受，亦未收到被告交回之該等契約書，原告二公司並未與被告簽立書面契約至明。

⑹綜上所述，原告二公司雖曾自108 年7 月31日起進駐被告社區，提供保全及管理維護之服務，被告亦有分別給付一個月之服務月費225,800 元、130,200 元予原告二公司，然此係因被告前一任之東陽保全及統揚管理維護公司與被告契約到期，急於請原告二公司緊急暫時接手，而非已確

定長期合作。況就原告二公司暫時接手服務之約定，僅經由兩造以口頭約定等情，已為兩造所不爭執（見本案卷第155頁），此核與一般社區之保全、管理維護之招標應透過公開招標程序予以進行顯有不同，自難認此一口頭約定已確立雙方長期合作之結果。再者，被告於108年8月3日即原告進駐被告社區之三天後，即另行公告招標，且由原告鴻卓管理維護公司指派之總幹事辦理公開招標之程序，原告亦有領標、投標，足見兩造並無長期合作之關係，更無簽訂系爭駐衛保全服務契約及綜合管理服務契約，彼等間並無系爭駐位保全服務契約書及綜合管理服務契約關係之存在。

（二）關於原告鴻卓保全公司依民法250條第1項、系爭駐衛保全服務合約第13條第3項、第15條第1項規定，請求相當於一個月之月費225,800元之違約金，原告鴻卓管理維護公司依民法250條第1項、系爭綜合管理契約書第14條第3項、第16條第1項規定，請求相當於一個月之月費130,200元之違約金乙節：

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」，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。再按「契約履行期間，甲方無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方本契約所定壹個月之委託服務費（含稅），做為違約金」、「委託期間，非經雙方同意及非有特別理由，任何一方不得終止本約，若無正當理由惡意停止服務，應依本契約所定壹個月之委託服務費（含稅）支付對方作為違約金，賠償對方之損失」；「契約履行未逾一年，甲方無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方本契約所定壹個月之委託服務費（含稅），做為違約金，賠償損失」、「委託期間，除第十四條、第十五條所定之終止契約情事外，非經雙方同意，任何一方不得終止本約，若無正當應理由惡意停止服務，依本契約所定壹個月之委託服務

費（含稅）支付對方作為違約金，賠償對方之損失」，原告提出之系爭駐衛保全服務契約書第13條第3項、第15條第1項、及系爭綜合管理契約書第14條第3項、第16條第1項固均定有明文。然依民法第199條第1項規定，債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。所謂債權人係指債權債務關係之債權人而言，如非債權債務關係之債權人，自無從基於債之關係向債務人請求給付之權利。經查，本件兩造間並未無簽訂系爭駐衛保全服務契約書及綜合管理服務契約書，已如前述，可見被告並非系爭駐衛保全服務契約及綜合管理服務契約之當事人，自無因該等契約之約定而負有任何服務費或違約金給付之義務，則原告自無從基於系爭契約之關係向被告請求給付違約金，其分別依系爭駐衛保全服務契約書第13條第3項、第15條第1項規定請求被告給付原告鴻卓保全公司225,800元，以及依系爭綜合管理契約書第14條第3項、第16條第1項規定請求被告給付原告鴻卓管理維護公司130,200元，容屬無據。

五、從而，原告鴻卓保全公司依系爭駐衛保全服務合約第13條第3項、第15條第1項規定請求被告給付原告鴻卓保全公司225,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，以及原告鴻卓管理維護公司依系爭綜合管理契約書第14條第3項、第16條第1項規定，請求被告給付原告鴻卓管理維護公司130,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　18　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭光興

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　劉芷寧