

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第2089號

原告 廣源公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 胡文婉

訴訟代理人 張桂耀

被告 金磚密碼社區管理委員會

法定代理人 徐月玲

訴訟代理人 李明勳律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：廣源物業集團旗下之廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源清潔有限公司、廣源保全股份有限公司，三者係依保全業法設立，雖屬同集團，惟合約內容、職司權責及負責人均不同，非屬契約之聯立。被告於民國105年10月31日起至106年12月31日止，委任原告執行社區物業管理業務，然被告未依約履行，於106年9月19日擅自函知原告解除本契約，並要求原告於106年9月30日辦理交接，原告業已於106年9月30日撤離社區並交接完成，經被告簽署確認無誤。依公寓大廈管理維護契約第12條第1項之約定，被告已違反契約，原告依約得請求被告賠償原告1個月管理服務費新臺幣（下同）99,750元。並聲明：被告應給付原告99,750元，及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。

二、被告則以：

（一）被告於105年間為確保社區公共事務正常運作，並維持社區環境清潔衛生與駐衛保全，經招標評鑑後，選由廣源物業集團提供管理維護、清潔維護及駐衛保全服務，並於105年11月間與廣源物業集團旗下的廣源公寓大廈管理維護股份有限

公司、廣源清潔有限公司、廣源保全股份有限公司分別簽訂公寓大廈管理維護契約（契約期限：自105年10月31日起至106年12月31日止）、清潔維護契約書（契約期限：自105年11月1日起至106年12月31日止）、駐衛保全服務契約書（契約期限：自105年10月31日起至106年12月31日止）。上開三份契約係基於同一招標評鑑程序選定同一集團提供服務，僅係廣源集團為滿足其集團內部管理方便，並遵守保全業法第4條關於保全業服務範圍限制之規定，對外設立三家不同公司與被告簽約，上開三份契約具有相互牽連結合關係，屬契約之聯立，其中一契約不成立、無效、撤銷、或解除，另一契約亦同其效果。

(二) 按公寓大廈管理維護契約第2條、第3條第4項、第12條第2項第1款、清潔維護契約第1條、第3條可知，倘若廣源物業集團（包括：廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源清潔有限公司）未能派駐2位清潔人員到社區提供清潔維護服務，被告依清潔維護契約第7條後段，得以書面終止清潔維護契約書，其餘屬於契約之聯立關係的管理維護契約及駐警保全契約，亦應同受解除之效果。廣源物業集團派駐社區的清潔人員郭秋麗，因遭住戶檢舉未確實做好清潔工作，經要求改善而未改善，被告乃於106年8月2日發函請求更換清潔人員。廣源物業集團收到上開函文後，雖於106年8月22日起將清潔人員郭秋麗調離社區，但未再正式派任新的清潔人員替補，只調臨時人員補班，致106年8月份有3日只有1位清潔人員到社區服務，同年9月份計算至9月8日止亦有3日只有1位清潔人員到社區服務。從原告提出之簽到表，可見9月6日至9月8日只有1位清潔人員至被告社區服務，被告社區於9月8日發函要求原告做書面陳述及改進，9月8日到9月12日亦無人簽到，足證當時只有1位清潔人員至被告社區服務，被告認廣源物業集團遲未派任正式清潔人員到社區服務，致使清潔人力時常不足2人，顯然違反清潔服務契約關於清潔人力之規定，乃於106年9月8日發函認定廣源物業集團嚴重違約

。被告嗣於106年6月16日管委會例會，經委員綜合評估廣源物業集團之駐派保全人員紀律不彰、其幹部間內鬥嚴重，加上清潔人力短缺未獲補足等違約情節後，決議與廣源物業集團終止契約關係，並於同年9月19日函知廣源物業集團於同年9月30日終止契約關係。是以，廣源物業集團遲未派任新的清潔人員，導致清潔人力不足2人，嚴重違反公寓大廈管理維護契約第2條、清潔維護契約第1條、第3條等規定，被告自得依清潔維護契約第7條、公寓大廈管理維護契約第12條第2項第1款及契約之聯立法律關係終止上開三份契約，是原告請求被告繼續支付1個月服務費用並無理由。

(三) 退步言之，縱認被告不得依公寓大廈管理維護契約第12條第2項第1款終止契約，被告應1個月前通知或支付1個月預告期間之服務費後，方得終止契約，被告於106年9月19日函知廣源物業集團於同年9月30日終止契約關係，雖未能提前1個月通知，但至少也相當於提前11日，是以，被告至多僅需給付剩餘19日預告期間之服務費，共計63,175元（計算式：99,750元÷30日×19日=63,175元）。

(四) 公寓大廈管理維護契約第12條第1項第1款之適用前提為雙方無可歸責事由，被告書面通知原告改善，原告於15天內未改善達3次，被告可依公寓大廈管理維護契約第12條第2項第2款終止契約，原告不得依同條第1項之約定，請求被告賠償服務費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

(一) 原告與被告於105年11月7日簽訂公寓大廈管理維護契約，契約期間為105年10月31日至106年12月31日，依公寓大廈管理維護契約第2條，原告提供之管理維護服務內容為：公寓大廈一般事務管理服務事項、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項、公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項，又依公寓大廈管理維護契約第3條第2、4項之約定，被告同意另以契約約定，由原告委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理前開事項，受任第三人之行為視為原告自己之行為

，原告對該第三人提供服務應全權負責；被告復於同日與廣源清潔有限公司簽訂清潔維護契約，契約期間為105年11月1日至106年12月31日，廣源清潔有限公司之工作項目為提供2名清潔人力從事社區大樓公共區域清潔，兩造於106年9月30日終止公寓大廈管理維護契約等情，有公寓大廈管理維護契約、清潔維護契約及廣源公寓大廈管理維護股份有限公司106年10月5日廣（管）字第1061005001號函在卷可稽，且為兩造所不爭執，上開事實首堪予認定。

(二) 又觀諸原告提供之報價單所載之工作項目為：「總幹事1人；工作內容：1.派駐現場督導執行安全警衛管理、設備維護、清潔管理工作及一切協調聯繫與執行。2.協助社區會議召開、活動辦理、社區行政、財務管理」、「秘書1人；工作內容：1.負責社區財務、廠商請款製作、財務報表製作及其他社區財務管理。2.負責社區行政事務、物業、公設服務」，可見原告僅係派駐總幹事督導執行清潔管理工作，而未委派任何清潔人力負責清潔被告社區之公共區域抑或管理空間，是原告主張其有提供清潔服務乙情，殊難信實；另參以廣源清潔有限公司報價單所載之工作項目為：「環保員2人力；工作內容：1.社區周圍、大門、梯廳、地下室、安全梯、電梯等公共區域管理中心、各項服務設施區域、廁所等清潔維護。2.月休8日（如遇休假日，至少維持1人）」，清潔範圍涵蓋被告社區之公共區域管理中心及其他公共空間，執上以觀，足認原告係將被告社區之清潔工作委由廣源清潔有限公司執行，並由總幹事督導執行清潔管理工作，依公寓大廈管理維護契約第3條第4項之約定，廣源清潔公司之行為視同原告之行為，原告對廣源清潔公司提供之服務亦應負責。

(三) 再稽之原告提出之簽到表，可見廣源清潔有限公司於106年9月5日至同年9月12日、同年9月18日至19日分別僅有提供1名清潔人員人力至被告社區從事清潔工作，違反清潔維護契約書第1條、第3條之約定，依公寓大廈管理維護契約第3條第4項，視同原告違反契約。

01 (四) 按公寓大廈管理維護契約第12條第1項規定：「一、提前終
02 止：1.甲（即被告）得提前終止本契約，惟應於終止前1個
03 月通知乙方（即原告），乙方不得異議或要求任何賠償。甲
04 方亦得支付上開預告期間之服務費，即時終止本契約」，而
05 兩造對於前開規定之適用前提為雙方均無可歸責之事由提前
06 終止契約乙情亦不爭執，本件被告以前揭可歸責於原告之事
07 由終止公寓大廈管理維護契約，原告即不得主張因被告未於
08 1個月前通知原告終止契約，依前開約定請求被告賠償1個月
09 之服務費。

10 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理維護契約第12條第1項之約
11 定，請求被告給付原告99,750元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
13 駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
15 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、本件係適用小額訴訟程序所為原告敗訴之判決，爰依職權確
17 定訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，由原
18 告負擔。

19 中 華 民 國 109 年 9 月 11 日
20 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
21 法 官 施函好

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 109 年 9 月 11 日
27 書記官 吳昌穆

28 附錄：

29 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

30 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
31 理由，不得為之。

01 二、民事訴訟法第436條之25：

02 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

05 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項
06 規定於小額事件之上訴程序準用之）

07 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日
08 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正
09 ，由原第二審法院以裁定駁回之。