

宣 示 判 決 筆 錄

109年度板簡字第1705號

原 告 廣源保全股份有限公司

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109年度板簡字第1705號請求給付管理費事件於中華民國109年10月13日辯論終結，於中華民國109年11月17日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 吳勝源

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬零壹佰元，及自一百零九年二月十三日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣壹拾柒萬零壹佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）被告於民國（下同）105年10月31日起至106年12月31日止，委任原告公司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，經被告簽屬確認無誤。

（二）依雙方訂定共同契約第十三條之規定，顯被告已違反本契約得依約賠償給付乙方一個月管理服務費計新臺幣（下同

01) 000000元。經原告一再催索，被告仍藉詞推託拒絕給付
02 ，為此爰依契約之法律關係，求為判決被告應給付原告
03 170100元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%
04 計算之利息等語。

05 二、被告則辯以：

06 (一) 被告於105年11月間與廣源物業集團旗下的廣源公寓大廈
07 管理維護股份有限公司、廣源清潔有限公司、廣源保全股
08 份有限公司分別簽立公寓大廈管理維護契約、清潔維護契
09 約書、駐衛保全服務契約書等，係基於同一招標評鑑程序
10 選定同一集團提供服務，具有相互牽連結合關係，屬契約
11 之聯立：

12 (1) 被告於105年間為確保社區公共事務正常運作，並維持社
13 區環境清潔衛生與駐衛保全，經招標評鑑後，選由廣源物
14 業集團提供管理維護、清潔維護及駐衛保全服務，並於10
15 5年11月間與廣源物業集團旗下的廣源公寓大廈管理維護
16 股份有限公司（下稱「廣源管理維護公司」）、廣源清潔
17 有限公司（下稱「廣源清潔公司」）、廣源保全股份有限
18 公司（下稱「廣源保全公司」）分別簽訂公寓大廈管理維
19 護契約（下稱「管理維護契約」，契約期限：自105年10
20 月31日起至106年12月31日止）、清潔維護契約書（下稱
21 「清潔維護契約」，契約期限：自105年11月1日起至106
22 年12月31日止）、駐衛保全服務契約書（下稱「駐警保全
23 契約」，契約期限：自105年10月31日起至106年12月31日
24 止）。

25 (2) 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
26 服務，僅係廣源集團為滿足其集團內部管理方便，並遵守
27 保全業法第4條關於保全業服務範圍限制之規定，對外設
28 立三家不同公司與被告簽約，上開三份契約具有相互牽連
29 結合關係，屬契約之聯立，其中一契約不成立、無效、撤
30 銷、終止或解除，另一契約亦同其效果，合先敘明。

31 (二) 廣源物業集團有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，被告自得依清潔維護契約第七條及契約之聯立法律關係終止契約，是原告請求被告繼續支付一個月服務費用並無理由：

- (1) 按清潔維護契約第一條：「甲方指定之標的物（以下簡稱本標的物）名稱、服務期限、未稅金額、地址：... (略) ... 清潔人力2人力... (略) ...」、清潔維護契約第三條：「工作人數：乙方應依本契約之配置人數派駐執行」、清潔維護契約第七條：「契約終止：1. 甲方如有需求得於三十日前書面通知乙方終止本契約，惟應支付乙方已實際提供服務之所有費用。甲方如發現乙方有嚴重違反本契約任何規定時，亦得以書面告知乙方立即終止本契約，且無須支付乙方任何費用，並得以向乙方請求損害賠償」等。依上開規定可知，倘若廣源物業集團未能派駐2位清潔人員到社區提供清潔維護服務，被告依照清潔維護契約第七條後段，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，亦應同受終止之效果，且因被告係基於廣源無業集團嚴重違約而終止契約，並非援引駐警保全契約第十三條第一項任意提前終止條款，被告自無須依照該條要求於終止前一個月通知原告，亦無須支付所謂預告期間之服務費。
- (2) 經查，當時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，此有金磚密碼社區管理委員會106年8月2日函為證。
- (3) 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月份有三日只有一位清潔人員到社區服務，同年9月份計算至9月8日止也有三日只有一位清潔人員到社區服務。
- (4) 被告認為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，顯然違反清潔維護契約關

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。嗣後，被告106年9月16日管委會例會討論此案時，經委員們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。

(5)再者，廣源物業集團之廣源管理維護公司於另案起訴請求服務費（鈞院 109 年度板小字第 2089 號）提出民事準備書狀（二），其所檢附之證4包括106年9月份之清潔員出勤簽到表，顯示被告於106年9月8日發函給廣源物業集團主張清潔人員短缺而嚴重違約後，廣源物業集團自106年9月9日起至同年9月12日、同年9月15日、18日、19日、21日、22日、27日、29日、30日，或有空班未補齊人力，或有僅一人出勤之情形，更足證廣源物業集團違約情形嚴重。而另案鈞院109年度板小字第2089號亦判決認定原告廣源管理維護公司請求賠償一個月服務費無理由，而原告之訴駁回。

(6)由上可知，廣源物業集團遲未派任新的清潔人員，導致清潔人力2人，嚴重違反清潔維護契約第一條、第三條等規定，被告自得依清潔維護契約第七條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一個月服務費用並無理由。

(三)退步言之，縱使認為被告應一個月前通知後，或支付一個月預告期間之服務費後，方得終止本契約，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，雖未能提前一個月通知，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107730元：

(1)縱認被告不得依清潔維護契約第七條及契約之聯立法律關係終止上開三份契約，依照駐警保全契約第十三條第一項

01 ：「提前終止1.甲方得提前終止本契約，惟應於終止前一
02 個月通知乙方，乙方不得異議或要求任何賠償。甲方亦得
03 支付上述預告期間之服務費，即時終止本契約」之規定，
04 被告亦得經一個月前通知後終止契約，或支付上述預告期
05 間之服務費，即時終止本契約。

06 (2)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
07 契約關係，雖未能提前一個月通知，但至少也相當於提前
08 11日（自同年9月20日起算至同年9月30日為止）為通知，
09 是以被告至多僅需給付剩餘19日預告期間之服務費，共計
10 107730元（000000元/30日*19日=107730元）。

11 （四）綜上所述，原告之主張並無理由各等語。

12 三、經查：

13 （一）依原告所提兩造不爭執簽訂之駐衛保全服務契約書係約定
14 ：．．．一、提前終止：1.甲方得提前終止本契約，惟應
15 於終止前一個月通知乙方，乙方不得異議或要求任何賠償
16 。甲方亦得支付上述預告期間之服務費，即時終止本契約
17 各等語（第十三條第一項），此有該駐衛保全服務契約書
18 影本乙件在卷可稽（原證一）。查，本件原告主張被告於
19 105年10月31日起至106年12月31日止，委任原告公司執行
20 社區物業管理業務，然被告未依約履行，且於106年9月19
21 日擅自函知原告解除本契約，並要求原告於106年9月30日
22 辦理交接，而原告業已於106年9月30日撤離社區並交接完
23 成，是依前開規定，因被告提前終止契約，其應於終止前
24 一個月通知原告，惟查，被告於106年9月19日函知原告解
25 除本契約，並要求原告於106年9月30日辦理交接，故原告
26 並未於終止前一個月通知原告，而服務費應於次月15日交
27 付，故原告請求被告給付一個月管理服務費170100元，於
28 法有據。

29 （二）從而，原告依駐衛保全服務契約書第13條第1項訴請被告
30 給付170100元，及自訴狀繕本送達之翌日（即109年2月13
31 日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應

予准許。

四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，
依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
敘明。

中 華 民 國 109 年 11 月 17 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書記官 葉子榕

法官 李崇豪

上列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 11 月 17 日

書記官 葉子榕