

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第73號

原告 穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司

穴吹東海保全股份有限公司

共同

法定代理人 新宮章弘

共同

訴訟代理人 陳彥勳律師

韓世祺律師

複代理人 蔡青青律師

被告 遠雄御東方社區管理委員會

法定代理人 康樹仁

訴訟代理人 周碧雲律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：原告穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱穴吹管理公司）及原告穴吹東海保全股份有限公司（下稱穴吹保全公司，與穴吹管理公司合稱原告）均為「穴吹集團」旗下公司，自民國105年9月1日起即持續與被告分別簽訂有委任管理維護進駐服務契約書暨清潔管理服務企劃書、委任駐衛警保全服務契約書，負責執行被告社區管理維護及保全工作，最後一次簽訂契約之日期分別為106年12月20日、106年11月22日，契約期間均自107年1月1日起至107年12月31日止，每月服務費用各為新臺幣（下同）18萬9,000元、26萬1,000元（此次所簽訂之契約下分稱系爭管理契約、系爭保全契約）。詎被告於107年8月13日以御東方（函）字第107081302號函（下爭系爭函文），指摘原告自105年9月1日進駐被告社區起，保全人員狀況不斷，如發文字號御東

方（函）字第10600402、106060902、107041101號函文所示之多項值勤缺失均未改善，而依系爭管理契約第12條第2項約定及遠雄御東方罰則，向原告表示於107年9月30日終止系爭管理契約。然原告針對被告前開函文所指摘之缺失均已即時處理完畢，並無被告主張之系爭管理契約第12條第2項所定終止事由，惟原告願尊重被告意願，同意與被告於107年9月30日終止系爭管理契約，系爭保全契約因與系爭管理契約實為同一契約，亦一併終止，被告無得為終止契約之正當事由而任意終止契約，自應依系爭管理契約第12條1項之約定，分別給付穴吹管理公司、穴吹保全公司各2個月服務費即37萬8,000元、52萬2,000元之違約金，及自原告於107年10月23日寄送臺北中崙郵局存證號碼002247號存證信函催告被告為該給付之期限終止翌日即107年11月9日起算之法定遲延利息。為此，爰依系爭管理契約第12條第1項約定，請求被告如數給付前開違約金及法定遲延利息等語。並聲明：被告應分別給付穴吹管理公司37萬8,000元、穴吹保全公司52萬2,000元，及均107年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

併陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭管理契約第7條、第8條約定及遠雄御東方罰則，穴吹管理公司應盡善良管理人之注意義務，確實遵照被告之指示，不得有不正當行為或廢弛職務，留駐人員應服從被告之管理規定，不得言行失檢或妨礙他人工作等，又第3條第3項約定受任穴吹保全公司之行為，視為穴吹管理公司之行為，穴吹管理公司對該穴吹保全公司提供之服務應全權負責，另依系爭保全契約第3條、第4條、第6條約定及遠雄御東方社區警衛管理服務工作守則及駐衛保全服務原則、工作要領約定，穴吹保全公司派駐之保全人員應受被告指示，執行門禁及車輛管制，應準時交接，不可擅離服務台於視線外，禁止閒雜人等進入大樓，不得遲到早退、值勤時不睡覺，值勤場所禁止抽煙飲酒等。詎原告駐派被告社區之多位清

01 潔及保全人員，屢有怠忽職守、廢弛職務，未能確實履行清
02 潔及保全業務，違反上開規定，屢經被告以御東方（函）字
03 第10600402、000000000、000000000號等函文要求原告改善
04 ，均未能獲得改善，是被告自得依據債務不履行、民法第54
05 9條第1項，及類推民法第227條、第254條至第256條規定，
06 終止系爭保全契約，系爭管理契約因與系爭保全契約為聯立
07 契約，因而一併終止。另被告亦得依據系爭管理契約第12條
08 第2項約定：「乙方（即穴吹管理公司）違反本約第7條及第
09 8條規定，經甲方（即被告）以書面要求改善，乙方未能於
10 15日內改善時，甲方得終止本約」，終止系爭管理契約，是
11 被告寄送系爭函文表示與原告於107年9月30日終止系爭管理
12 契約及系爭保全契約，為有終止之正當事由，原告請求被告
13 給付違約金，顯然無據。另系爭管理契約與系爭保全契約顯
14 為不同之兩份契約，僅彼此間具有如其一契約不成立、無效
15 、撤銷或解除時，他契約則應同其命運之聯立關係，穴吹保
16 全公司非系爭管理契約之契約當事人，自不得本於系爭管理
17 契約對被告有所請求，穴吹保全公司援引系爭管理契約第12
18 條第1項約定請求被告給付違約金，應屬無據。退萬步言，
19 如本院認被告終止系爭管理契約，應給付穴吹管理公司違約
20 金，則穴吹管理公司請求被告給付2個月服務費共計37萬
21 8,000元違約金，其金額亦屬過高，請求依民法第252條予以
22 酌減等語，資為抗辯。

23 三、原告主張其等均為「穴吹集團」旗下公司，自105年9月1日
24 起持續與被告簽訂委任管理維護進駐服務契約書暨清潔管理
25 服務企劃書及委任駐衛警保全服務契約書，負責執行被告社
26 區管理維護及保全工作，最後一次簽訂契約之日期分別為
27 106年12月20日、106年11月22日，契約期間均自107年1月1
28 日起至107年12月31日止，每月收取之服務費各為18萬9,000
29 元、26萬1,000元。及被告於107年8月13日寄送系爭函文載
30 明：「主旨：有關本會與貴公司委任管理維護進駐服務契約
31 終止，茲如說明，請查照。說明：...二、貴公司自105年9

月1日起進駐本社區，保全人員狀況不斷，茲如發文字號：御東方（函）字第10600402號、御東方（函）字第106060902號、御東方（函）字第106041101號函文，多項值勤缺失均未見改善。三、故今依據雙方簽訂委任管理維護進駐服務契約書第12條第2款及【附件三】遠雄御東方罰則辦理契約終止，請貴公司於107年9月30日晚間七點準時與新接任之物業管理公司確實辦理交接，本會將派人全程監交。...」，向原告為終止契約之表示，系爭管理契約及系爭保全契約因而於107年9月30日終止，業提出契約書及函文為證（見本院卷一第17至38頁），復為被告所不爭執，堪信為實。

四、原告主張被告寄送系爭函文予原告，表示於107年9月30日終止與原告間之系爭管理契約，然並無其所指原告具有系爭管理契約第12條第2項第2款所定可歸責之終止契約事由，惟因原告同意終止契約，應認被告乃任意終止契約，而系爭保全契約與系爭管理契約實為同一契約，是被告應依系爭管理契約第12條第1項約定，各給付2個月服務費即37萬8,000元、52萬2,000元違約金予穴吹管理公司、穴吹保全公司，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

（一）、按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第263條準用第258條定有明文。查系爭函文之主旨載為：「有關本會與貴公司委任管理維護進駐服務契約終止」，明確表示所終止之契約為系爭管理契約，並未提及系爭保全契約，且於說明中敘明之終止事由係引用系爭管理契約中所定之第12條第2項規定，並以穴吹管理公司為函文之正本收受者，原告穴吹保全公司僅為副本收受者，此有系爭函文可稽（見本院卷一第31至32頁），可徵被告以系爭函文為終止權行使之對象應為穴吹管理公司，所終止之契約應為系爭管理契約，終止契約事由為系爭管理契約第12條第2項第2款所定可歸責於原告之事由，難認係對穴吹保全公司為終止系爭保全契約之意思表示，則被告主張業依據債務不履行、民法第549條第1項，及類推民法第227條、第254條至第256條規定，對

01 穴吹保全公司為終止系爭保全契約之意思表示，即非可採。
02 被告雖又主張其前業以口頭告知原告派駐在被告社區之經理
03 唐健桐為終止系爭管理契約及系爭保全契約之意思表示，並
04 經唐健桐以LINE轉知於原告，並提出LINE通話記錄為證（見
05 本院卷一第182、205頁），然觀該通話紀錄內容為：「經理
06 ，主委要求的服務終止解約函我擬了，現在在御東方委員會
07 工作群組，您先看一下喔！」，可徵被告終止權之行使尚處
08 於唐健桐擬稿，送給被告審核之階段，難認被告已向穴吹保
09 全公司為終止系爭保全契約之意思表示，被告上開主張亦難
10 予憑採。是被告寄送系爭函文係對穴吹管理公司主張有系爭
11 管理契約第12條第2項第2款所定終止事由，而為終止系爭管
12 理契約之意思表示，足堪認定。

13 (二)、按系爭管理契約第12條第2項第2款約定：「第12條：契約終
14 止...二、因可歸責乙方（按即穴吹管理公司）事由之終止
15 契約...2、乙方違反本約第7條及第8條規定，經甲方（按即
16 被告）以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得
17 終止本約。...」，又系爭管理契約第7條係規範穴吹管理公
18 司於其提供被告社區管理維護服務時應盡善良管理人注意義
19 務，第8條則規範穴吹管理公司所派留駐被告社區之人員之
20 職務內容，及約束該等人員就其職務執行應遵守相關規定、
21 盡心盡力，並接受管理、訓練及監督，另第3條第3項約定穴
22 吹保全公司行為應視為穴吹管理公司之行為，由穴吹管理公
23 司對穴吹保全公司提供之服務全權負責。是被告於系爭管理
24 契約、系爭保全契約存續期間即107年4月初以御東方（函）
25 字第106041101號函，向原告具體指摘自107年2月初以來，
26 所派駐之夜班保全人員違反被告社區勤務規範：服裝儀容不
27 整（未穿襪但穿脫鞋迎賓、未繫領帶、上衣下擺外露）、門
28 禁管制不確實（內外哨聚集一處聊天、未注意監視器、玩手
29 機）、勤務交接不確實（未照規定交接不清楚住戶寄放物品
30 最後結果）及迎賓不確實（住戶步行或開車返回社區或外出
31 時行經外哨警衛亭時不聞不問，不理會；值班時睡覺不接社

區對講機及社區電話）、值勤人員更換頻繁等情，並要求原告改善，經原告穴吹保全公司於收受系爭函文後，於107年4月16日以穴函（107）字第0000000-0號函覆以：「本公司對於派駐貴社區晚班保全人員，值勤違反勤務規範乙事，本公司在此深感抱歉，針對來文所述缺失，本公司改善作法如下：一、加強督導：主任休假時，晚間派幹部督勤至23時。二、日夜班人員調動：4月20日前將日班人員一名調至夜班，並將不適任人調離，將日班服務精神延伸至晚班...」（見本院卷一第37頁、第56頁），足認被告已依系爭管理契約第12條第2項第2款所定，於穴吹管理公司違反系爭管理契約第7條及第8條規定，以107年4月初御東方（函）字第107041101號函文之書面要求穴吹管理公司改善，並經穴吹管理公司確認無誤，而提出具體改善之方案。。

(三)、據證人即經穴吹管理公司派至被告社區、統籌社區公共事務之社區經理唐健桐證述：「我約於民國105年7月1日受僱於原告穴吹管理維護股份有限公司，公司於105年12月1日調派我於被告社區擔任社區總幹事職務，負責協助公司對於現場人員勤務的管理，及協助委員會發送工作之執行，例如委員會將決議要求分派到我這裡由我執行完成，例如修繕、住戶服務等。（問：如現場勤務人員管理出現問題，證人如何處理？）我是優先回報給經理劉健峰經理，保全部分是回報給申瑞祥主任。如果沒有辦法及時找到這兩位幹部，順位依序其他幹部如黃永欽協理、總經理回報。...自107年4月份人員異動頻繁之後，我雖是公司派駐之現場主管，但是公司無法派任合格人員給我進行管理及教育訓練，我也無法要求公司派送的人員配合現場作業。...人員是由公司調派，現場我應維持任一時段有兩個保全人員上班，如正職人員休假，公司會派機動人員代班，正式派駐人員如有異動，公司應派實習人員到場，公司不斷派送實習人員，但是這些實習人員的反應及配合度，甚至於上下班的勤務都會有問題，例如遲到、身上帶有酒味、上班玩手機無法監看螢幕、出出抽煙逗

01 留，我在現場只好幫人員或幫公司做給社區看，畢竟我要對
02 公司負責，不希望這個點的業務不見了，後來我實在無法掩
03 飾下去。（問：證人係於何時反應給公司知悉上開情形？）
04 自人員來見習，我們都會要求公司寄送履歷表給我，我會審
05 查有無相關從業經驗，人員到現場後，基於工作權保障，我
06 們不會對外貌有想法，但是我們會要求人員不可以有刺青，
07 因為保全是保護住戶，以免住戶心生畏懼。我會帶著人員介
08 紹社區及工作內容，於訓練過程中判斷人員反應是否適合，
09 因為實習時間很短，大概是兩天到五天，人員必須很快熟悉
10 社區位置及住戶的概況，如果人員無法熟悉，我們就要替人
11 員掩飾。（問：開始發生這樣的問題，證人是否有反應給公
12 司？公司如何處理？）我向公司反應之後，公司希望我再多
13 看幾天。從每個人員進來當天，或從見習人員轉換到實任人
14 員，我都會向公司提出建議是否適任，但是公司無法安排人
15 力，只為求有兩個保全人員，只好讓不適任的人員留任，讓
16 被告住戶感受原告有盡力配合。（問：原告就保全人員的問
17 題是否有改善？）沒有改善，每月派來的人員都有很多的問
18 題，從簽到、排班表可以看出，公司還是持續派駐不適任的
19 正式職員或實習人員到場，缺哨、空哨要罰錢，從3月到9月
20 排班人員的問題我都有紀錄。主要就是跟公司回報這些人不
21 適任。（問：你如何向原告回報？）主要是電話回報，其次是
22 是用LINE，我受僱於原告公司，不便於現場發書函通報，我
23 盡量以婉轉的方式處理。」、「（問：107年3月起到8月間
24 終止契約止，原告穴吹管理維護公司派任人員有無不穩定、
25 不適任卻持續派任未改善，請證人具體說明不適任的人員及
26 具體事實）一、107年3月：保全人員許富欽上班時間玩線上
27 遊戲，對於車輛、人員進出不做管制，在社區門口大聲講電
28 話，經我與其溝通未改善，我有向申瑞祥主任、劉健峰經理
29 回報表示該員對於管制工作會有漏洞。許富欽玩遊戲時甚至
30 請一哨人員幫他留意管制，因為許富欽要解任務。許富欽於
31 見習時就有問題，經我向原告反應，許富欽到4月還是在職

，因為原告找不到新人。另一位晚班人員林國禎在警衛室裡面，完全不辨識進出車輛，對於住戶、訪客進出都不管制，單以手勢，讓內哨自行處理。另一位保全人員許瑋倫（音譯），只要上晚班會躺在大廳椅子睡覺。二、107年4月：長期機動人員洪植槐離職，公司有調派新人，但是人員不適任，夜班還有不適任人員留任，所以顧問這邊給我們壓力很大，加上郭省三於該4月對住戶不禮貌，與工人吵架，我向公司反應，但是公司沒有後續處理，我在現場只能對管委會不斷道歉，自己努力撐下來。4月派來見習的人員都不適任，不適任的情形包含看不清監視器螢幕、重聽無法於接聽電話後正常描述、轉述事物等，當時被告對於原告公司已產生不信任，當時被告有發函通知原告限期改善。三、107年5月：因公司找不到人，普遍出現原告臨時派遣夜班人員，晚班人員亓瀚配合公司連上15天班，因為沒有休假，情緒不穩，我有請原告派遣合格人員，讓我進行教育訓練，正常排修替換人員，不影響職務。另戴盛永也是連續上班12日，我只能陪同人員上晚班，安撫人員情緒。三、107年6月：現場保全人員許為柏（音譯）、李大偉（音譯）二人，李大偉從見習第二天開始拿兩支手機玩線上遊戲，出去社區外面門口抽煙40分鐘以上，他的工作由我或其他人頂替，李大偉只能單純到班，無法從事監視器畫面之主要工作，沒有實際功能，6月份還有林國禎、許瑋倫這樣的人反覆不斷出現，因為都已經反應不適任了。四、107年7月：我雖已向公司反應但公司仍未撤換李大偉。另晚班保全人員林煜翔，身上有刺青，上班有酒味，遲到一至二小時甚至4個小時，無法接替社區保全工作，造成其他員工的困擾。我們希望林煜翔長袖遮掩身上刺青，但是林煜翔無法配合，申瑞祥主任也有向林煜翔要求，但是仍未改善。五、107年8月：許瑋倫又回來上班，許瑋倫晚上在大廳睡覺的情形還是未見改善，我有持續向原告反應，直到8月10日晚上，許瑋倫帶自己的朋友進入社區，他的朋友跟隨住戶女一起走，讓住戶女眷心生畏懼。隔日原告調

01 派李正雄代替許瑋倫，李正雄先前曾到被告社區服務，但當
02 時被發現盜賣住戶的名單未遂，我們當時有要求原告公司不
03 可以錄取這樣的人員，但是李正雄還是又來上班，我當晚被
04 告知只好配同上班，以安撫住戶情緒。公司能持續安排林國
05 禎上班。狀況從3、4月以來都沒有改善過，期間長官有以電
06 話跟我聯繫，要求我安撫住戶、人員情緒。」（見本院卷一
07 第241至246頁），此核與受被告委任處理現場督導管理社區
08 事務之顧問諸長明所證述：「唐健桐與劉健峰都是屬於穴吹
09 公司，如有原告公司人員違規，我都會向唐健桐、劉健峰反
10 應，因原告公司員工屢次犯錯，管委會也有要求劉健峰經理
11 加入管委會群組洽談，請原告改正。」、「被告管委會當時
12 認為原告是日日本公司管理較好，雖費用較貴但選擇原告公司
13 ，但嗣後發現原告公司人員不適任的情形，一開始有保全人
14 員蒐集所有住戶姓名、電話號碼給房仲公司幸虧我們發現，
15 後來有通知原告公司」、「住戶發現原告公司人員留金髮、
16 身上到有刺青、儀容不當，不符被告要求西裝哨及儀容之規
17 定，造成住戶女眷恐懼。住戶也多次發現晚班人員躺在大廳
18 睡覺並有拍照，也有向劉健峰反應，劉健峰經理表示給個機
19 會會改善但是通常換了幾天，這樣的人員又會出現。（問：
20 證人前稱有反應問題給劉健峰，但是原告是否有解決？）我
21 們都覺得原告是敷衍應付我們，原告在我們反應後換人，但
22 同樣犯錯的人又出現，重複的問題都沒有解決。（問：期間
23 有多久？）之前都沒問題，一直到107年3、4月開始陸續出
24 現這樣的狀況，不停重複無法解決，直到住戶女眷回來，不
25 敢進家門，發現除了保全人員還有其他披頭散髮的人在，所
26 以住戶反應如果管委會不解決就要告管委會，被告管委會才
27 解約。（問：證人是否記得上述出問題的保全人員姓名？）
28 我沒有特別記名字，但是住戶反應後，都有調取錄影帶確認
29 有該情形，住戶投書到管委會的內容等，我們都會如實向原
30 告反應。」、「（問：原告至107年8月有無改善？）沒有改
31 善，見來見去的都是這兩個會犯錯的人一直出現在我們社區

。』相符（見本院卷一第251至253頁），且有唐健桐於任職期間將被告社區情形回報並請示穴吹管理公司經理劉健峰、協理黃永欽及穴吹保全公司主任申瑞祥之彼此間LINE對話記錄內容及錄影翻拍畫面可稽（見本院卷一第99至102、164至212頁），可徵唐健桐所述原告未能就被告指摘保全人員違反規範之問題為改善等情，應可採信。原告雖提出同時期之穴吹管理公司工作日誌，其上未記載有唐健桐所述保全人員違規情事（見本院卷一第274至343頁），主張並無該情事發生，然該日誌為穴吹管理公司製作僅擇要記載被告社區服務事項，被告社區與穴吹管理公司間主要且直接聯繫，係透過賴雙方窗口即諸長明與唐健桐為之，自難以該日誌上未記載被告反應保全人員違規情事，即認無該情事發生，原告上開主張並非可採。至證人劉健峰雖證稱就被告反應人員違規情事，均有派人前往瞭解、溝通為處理等語（見本院卷二第116至124頁），然處理問題與問題獲得改善尚屬二事，亦難據以為有利於原告之認定。是被告以107年4月初御東方（函）字第106041101號函，指摘穴吹管理公司違反契約第7、8條所定之情形，經長時間仍未能改善，應堪認定。

（四）、按系爭管理契約第12條規定：「契約終止：一、任意終止甲乙雙方於本契約有效期間內，得於一個月以前以書面通知他方後，提前終止本契約並應賠償他方貳個月之服務費用。二、因可歸責乙方事由之終止契約...2.乙方違反本約第七條及第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於十五日內改善時，甲方得終止本約。...」，本件穴吹管理公司違反系爭管理契約第7條、第8條規定，業經被告以系爭函文要求改善，之後歷經數月時間，穴吹管理公司均未能予以改善，業如前述，是被告以系爭函文，援引系爭管理契約第12條第2項第2款規定向穴吹管理公司終止系爭管理契約，即屬有據，又系爭保全契約與系爭管理契約之存續同其命運，此為兩造所不爭執，是系爭保全契約亦因而一併終止。被告基於可歸責原告之終止事由終止契約，自非任意終止即明，是原告

01 依據系爭管理契約第12條第1項規定，主張被告任意終止系
02 爭管理契約及系爭保全契約，請求被告應分別給付穴吹管理
03 公司37萬8,000元、穴吹保全公司52萬2,000元，及均107年
04 11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬無據。

05 五、綜上，原告依據系爭管理契約第12條第1項規定，請求被告
06 給付穴吹管理公司37萬8,000元、穴吹保全公司52萬2,000元
07 ，及均自107年11月9日起至清償日止按年息5%計算之法定
08 遲延利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，因訴遭
09 駁回而失所依據，應一併駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
11 核不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

12 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
13 主文。

14 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
15 民事第一庭 法 官 劉瓊雯

16 以上正本證明與原本無異。

17 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附
18 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
19 則本院得不命補正逕行駁回上訴。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
21 書記官 劉淑慧