臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1428號

原　　告　威翔保全股份有限公司
　　威翔公寓大廈管理維護有限公司
共　　同
法定代理人　陳淑珠
共　　同
訴訟代理人　邱銘傑
　　黃宥榛
被　　告　宜誠花園廣場社區管理委員會
法定代理人　曹光榮
訴訟代理人　陳鄭權律師
　　詹立言律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109 年1 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告威翔保全股份有限公司新臺幣參拾伍萬元。

被告應給付原告威翔公寓大廈管理維護有限公司新臺幣壹拾肆萬壹仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，由原告威翔保全股份有限公司負擔九分之二，由原告威翔公寓大廈管理維護有限公司負擔九分之一。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣參拾伍萬元為原告威翔保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾肆萬壹仟伍佰元為原告威翔公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，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，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項定有明文。經查，本件被告之法定代理人原為楊安詳，嗣於民國108 年6 月26日變更為曹光榮，有被告社區第14屆區分所有權人會議紀錄、被告社區第14屆管理委員會職司委員推選會議紀錄以及桃園市桃園區公所108 年7 月24日桃市桃工字第1080048628號函在卷可參（見本院卷第175 至183 頁），故被告於108 年9 月18日言詞辯論期日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第164 頁），核與首開規定即屬相符，應予准許。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項但書第3 款、第256 條分別定有明文。經核，本件原告起訴時聲明原為：㈠被告應給付108 年4 月份保全服務費及物業服務費共計新臺幣（下同）31萬6,050 元，及自108 年5 月22日起至清償日止，按週年利率10 %計算之利息；㈡被告應給付違約金2 萬8,950 元。嗣於訴狀繕本送達被告後，原告就此部分不變更其訴訟標的而於108 年11月25日本院言詞辯論時具狀擴張並更正其訴之聲明為：㈠被告應給付原告威翔保全股份有限公司（下稱威翔保全公司）42萬6,800 元；㈡被告應給付原告威翔公寓大廈管理維護有限公司（下稱威翔管理公司）17萬8,500 元（見本院卷第291 頁）。核原告此部分所為訴之變更，顯屬擴張應受判決事項之聲明，且未變更訴訟標的，揆諸上揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告威翔保全公司曾與被告簽訂保全契約書（下稱系爭保全契約），契約期間依第5 條第1 項之約定，為自107 年10月31日19時起至108 年10月31日19時止，並於第6 條約定被告每月須給付原告威翔保全公司所提供6 名保全人

員之服務費22萬6,800 元；第12條約定一方於契約履行期間無正當理由終止契約者應給付他方20萬元之違約金。另原告威翔管理公司曾與被告簽訂物業契約書（下稱系爭物業契約，並與系爭保全契約合稱系爭契約），契約期間依第4 條第1 項之約定，自107 年11月1 日零時起至108 年10月31日24時止，並於第5 條約定被告每月須給付原告威翔管理公司1 位主任及1 位秘書之服務費共計8 萬9,250 元；第12條約定一方在不利他方之時期終止契約者應賠償他方1 個月之管理服務費用。原告履約期間對保全人員要求嚴苛，且亦曾依系爭契約之約定繳納罰款，並尋求改善方法。詎被告仍於108 年3 月15日召開臨時會議，決議與原告提前終止系爭契約，並於108 年3 月18日發函通知原告。嗣經兩造於108 年4 月1 日協商後，再於108 年4 月30日完成交接。然被告尚未給108 年4 月份之保全服務費22萬6,800 元及管理維護費8 萬9,250 元予原告威翔保全公司及原告威翔管理公司；且被告無正當理由終止系爭保全契約及在不利原告威翔管理公司之時期終止系爭物業契約，應賠償原告威翔保全公司20萬元違約金及賠償原告威翔管理公司違約金即1 個月之管理服務費用8 萬9,250 元。合計被告應給付原告威翔保全公司42萬6,800 元；應給付原告威翔管理公司17萬8,500 元。經原告向被告請求，詎被告竟稱其得以系爭契約所約定之罰款加以抵銷而拒絕給付。為此，爰依系爭契約約定之法律關係、民法第184 條第1 項前段、第250 條之規定，提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：㈠被告應給付原告威翔保全公司42萬6,800 元；㈡被告應給付原告威翔管理公司17萬8,500 元。

二、被告則以：依系爭物業契約第12條第1 項第1 款之約定，被告本有不附理由任意終止系爭物業契約之權利。而被告確已於108 年3 月18日以花字0000000-000 號函通知原告2 人終止系爭契約。且被告曾因原告派駐於被告社區之人員多次出現違規行為，而依系爭物業契約第8 條第2 項、系爭保全契約第8 條第3 、4 項之約定處原告罰款，並曾多次請求原告

派員列席被告社區管理委員會均未獲置理，被告始於108 年3 月15日開會決議終止系爭契約，並於後續通知原告2 人執行系爭契約至108 年4 月30止。然原告得知系爭契約將提前終止後，違約之狀況卻更加嚴重，為此，被告分別於108 年5 月13日、108 年5 月21日發函原告並檢附罰款明細共14萬6,800 元，是即便原告得依系爭契約約定請求被告給付服務費，被告亦得於上開罰款14萬6,800 元之範圍內主張抵銷。另觀諸前述罰款明細之內容，可知原告派駐之人員違規情形已嚴重影響被告之住戶權益，可知被告絕非恣意終止合約，故原告要求被告給付違約金，實屬無理等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告就其所主張原告威翔保全公司曾與被告簽訂系爭保全契約，契約期間依約定自107 年10月31日19時起至108 年10月31日19時止，並約定被告每月須給付原告威翔保全公司服務費22萬6,800 元；另原告威翔管理公司曾與被告簽訂系爭物業契約，契約期間依依約定自107 年11月1 日零時起至108 年10月31日24時止，並約定被告每月須給付原告威翔管理公司服務費8 萬9,250 元等事實，業據提出系爭保全契約書、系爭物業契約書之影本附卷可稽（見本院卷第13至30頁），並為被告所不爭執，已堪信為真實。原告繼而主張被告108 年4 月份之上開服務費尚未給付，其依約得請求被告給付之事實，同為被告所不爭執，自同足認定無誤。

四、次查，原告主張被告於108 年3 月15日召開臨時會議決議與原告提前終止系爭契約，並於108 年3 月18日發函通知原告；嗣經兩造於108 年4 月1 日協商後，再於108 年4 月30日完成交接，惟被告尚有108 年4 月份之保全服務費22萬6,800 元及管理維護費8 萬9,250 元尚未分別給付原告威翔保全公司及威翔管理公司等事實，亦有其提出之被告108 年3 月18日花字0000000-000 號函、被告13屆管理委員會108 年3 月15日之108 年3 月份臨時會會議紀錄在卷可參（見本院卷

第85至87頁）。而依該次會議紀錄議題二所示「社區保全、物業公司招標案（承議題一）……故請威翔保全、物業公司執行合約至108 年4 月30日PM19:00 止」之記載，可知被告確有意與原告2 人終止合約，而後被告於108 年3 月18日以花字0000000-000 號函通知原告2 人終止上述契約之函文中，其主旨雖係「威翔保全公司解約案」，惟其函文內容之說明二已載明：「依據社區與保全、物業公司所簽訂之合約條款，分別為保全合約第十三條、物業合約第十二條所載終止合約需提前一個月以書面告知，故請威翔保全、物業公司執行合約至108 年4 月30日PM19:00 止。」等語，而原告復未否認其有收受上開終止契約之函文通知，足見被告確已與原告2 人終止上開契約無誤。此觀原告2 人收受上開通知終止契約之函文後，隨即於108 年3 月27日以威翔宜誠字第10803027號函復被告，並於說明三內表明：「貴會片面通知解約之行為，顯已違反貴我雙方簽訂之保全合約第12條及物業合約第12條第2 款，應給付本公司違約金二十八萬九千二百五十元（貳拾萬元／保全違約金＋八萬九千二百五十元／物業違約金）」等語，有此函文在卷可稽（見本院卷第89頁），益徵被告確已向原告2 人終止系爭契約，而原告2 人亦已收受該終止系爭契約之書面通知甚明。

五、原告進而主張被告上開終止契約之行為，係屬無正當理由終止系爭保全契約及在不利原告威翔管理公司之時期終止系爭物業契約之事實，則為被告所否認，並以前揭相關之情詞置辯。是本件所續應審究者，即為原告此部分之主張是否可採？爰論述如下：

（一）系爭保全契約方面：按有下列情事之一者，一方得以書面通知他方終止契約：⑴甲方（即被告）因乙方（即原告威翔保全公司）違反本契約之約定，經甲方以書面或掛號傳真方式通知乙方勤務主管改正，3 日內未改正者，得以書面終止契約時，於通知到達乙方後生效。⑸乙方違反本約第8 條第3 、4 項規定，經甲方以書面要求改善2 次，乙

方未能改善時，甲方有權提出無條件終止本約，乙方不得異議，系爭保全契約第13條第1款、第5款定有明文。可見被告若欲依上開第1款約定終止系爭保全契約，須原告威翔保全公司違反契約約定之行為，經被告「以書面或掛號傳真方式通知改正」，且原告威翔保全公司有「3日內未改正者」之情事，被告始得以書面終止系爭保全契約。若被告欲依上開第5款之約定終止系爭保全契約，則須符合「原告威翔保全公司違反系爭保全契約第8條第3、4項規定」，且經被告「以書面要求改善2次而未能改善」之要件。而查，被告辯稱其於108年2月份曾因原告威翔保全公司之保全人員有違規情事，而經其依約定罰款共計17,900元之情事，固據提出罰扣明細表乙紙為證（見本院卷第81頁），並為原告威翔保全公司所不否認。而依此罰扣明細表所載，原告威翔保全公司之保全人員之違規行為分別為執勤時睡覺、玩手機或閱讀書報、未呈報處理事項及異常事務、未至現場且未調度代班人員等情事，固可認屬違反系爭保全契約第8條第3、4款所定之怠忽職守、不遵守勤務準則規定、不得擅離等情事。惟被告既僅向原告威翔保全公司處以罰款，而並未另行「以書面或掛號傳真方式通知改正」之行為，亦無「以書面要求改善2次而未能改善」之事實，足見被告當時僅欲以罰款之方式要求原告威翔保全公司改善，並無欲進一步以此為其終止契約之依據。且原告僅處罰款而未另以書面表達通知改正，否則將據以終止契約之意思，亦足引起原告威翔保全公司之正當信賴，認被告不願行使終止契約之權利。故被告嗣後於108年3月18日發函通知原告終止系爭保全契約，難認得以上開被告威翔保全公司人員於同年2月份之違規行為做為其正當理由。而按「契約履行期間，甲乙雙方無正當理由而終止本契約者，應賠償對方新臺幣貳拾萬元整。」系爭保全契約第12條已有明文約定。本件被告既未能證明其因有正當理由而終止系爭保全契約，則原告主張其得依

上揭約定，請求被告賠償20萬元，即屬有據。

（二）系爭物業契約方面：按一、任意終止⑴甲乙雙方於本約有效期間內，若因故得終止本契約時，得於1 個月前書面通知他方後，提前終止本約。⑵甲乙雙方在不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任，賠償對方1 個月之管理服務費用。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。二、因可歸責於乙方（即原告威翔管理公司）事由之終止契約⑴乙方違反本約第3 條規定，甲方得逕行終止本約。⑵乙方違反本約第7 條、第8 條規定，經甲方以書面（傳真或掛號）要求改善2 次以上，乙方未能改善時，甲方有權提出終止本約，系爭物業契約第12條有明文約定。而查，本件被告前所提出原告之違約行為，均為原告威翔保全公司之人員所為者，已如前述，是被告終止系爭物業契約，應屬以上開系爭物業契約第12條第1 項第1 款之事由任意終止，而非以同條第2 項可歸責事由為其終止之依據。而被告既非以原告威翔管理公司有何可歸責事由而終止契約，則就原告威翔管理公司而言，其本得在契約有效期間內履約並收取報酬，卻因被告之任意終止契約而喪失其履行義務並取得權利之利益，則被告之終止，自屬不利於原告威翔管理公司之時期無誤。則原告威翔管理公司主張其依上揭系爭物業契約第12條第1 項第2 款之約定，得請求被告賠償1 個月之管理服務費用8 萬9,250 元，亦屬有據。

六、基上，原告於兩造間之系爭契約終止後，得請求⑴被告給付原告原告威翔保全公司108 年4 月份之保全服務費22萬6,800 元及違約金20萬元，合計42萬6,800 元；⑵給付原告威翔管理公司108 年4 月份管理服務費8 萬9,250 元及違約金8 萬9,250 元，合計17萬8,500 元之事實，已堪認定明確。

七、惟按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條第1 項前段定有明文。被告並依此主張其得以對於原告108 年

3、4月期間，依系爭契約約定之罰款請求權金額與原告本件請求金額互相抵銷。是本件所繼應審究者，即為被告此部分抵銷抗辯是否可採？經查，被告所主張其得向原告請求之罰款項目總計26項之事實，業據提出罰款明細1份為證（見本院卷第214、215頁，下稱系爭罰款明細），其中對於原告威翔保全公司之部分為第1至22項，對原告威翔管理公司之部分則為第23至26項。而原告威翔保全公司對上開罰款明細第1至21項之內容及金額合計16,800元並不爭執；原告威翔管理公司對上開罰款明細第23項之內容及金額1千元亦不爭執，是均足認定屬實。至上開罰款明細其餘項目及金額之部分，是否可採，本院則予論述如下：

（一）按「留駐人員除應遵守乙方（按：即原告威翔管理公司）之管理規章及勤務準則外，並應服從甲方（即被告）之管理規定，其違反甲方服務規定之項次及罰則如附件三。」、「駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事，甲方（即被告）應以書面通知乙方（即原告威翔保全公司）按情節輕重予以懲處或調換，其違反甲方服務規定之項次及罰則（如附件一）；落實崗位交接，接班人員未到時，值勤人員不得擅離，否則依照怠職予論處。」系爭物業契約第8條第2項、系爭保全契約第8條第3、4項分別定有明文，此先敘明。

（二）系爭罰款明細第22項「四月份保全人員全月未出勤打卡」，金額6萬元之部分：此部分業經被告提出原告威翔保全公司保全人員108年4月份出勤卡影本為據（見本院卷第191頁），且其上確均空白而無打卡列印之時間字樣，且為原告威翔保全公司所不爭執，而按「未依規定打卡」依系爭保全契約附件一保全人員懲處罰則第8款之規定，其罰款金額為5百元（見本院卷第20頁），則被告主張其得請求之罰款金額為6萬元，即屬可採（計算式：4名保全人員x 1天未打卡500元x 4月份30天＝6萬元）。至原告威翔保全公司雖另主張其保全人員雖未打卡，惟確實有

上班等語（見本院卷第249頁言詞辯論筆錄）。然打卡制度之設，在於監督出勤人員出勤、除勤時間之正常，以免有未到現場或遲到、早退之行為發生，並得留下紀錄，以資日後查考所用。故尚不得口頭以有確實上班即得免其打卡之義務，況上開附件一之規定僅針對未依規定打卡而設，並未另設若有確實上班即得免除打卡行為之條款，故原告威翔保全公司上開主張，核無足影響本院所為之認定結果。

（三）系爭罰款明細第24項、第25項「四月份總幹事全月未出勤打卡20天」，罰款金額2萬元及「「四月份秘書全月未出勤打卡16天」，罰款金額1萬6千元之部分：此部分業經被告提出原告威翔管理公司派駐之總幹事及秘書之108年4月份出勤卡影本為據（見本院卷第190頁），且其上非休假日之部分確均空白而無打卡列印之時間字樣，且為原告威翔保全公司所不爭執。而按「未依規定打卡」依系爭物業契約附件三行政人員及清潔人員懲處罰則第16款之規定，其罰款金額為1千元（見本院卷第30頁），則被告主張其得請求之罰款金額就總幹事之部分為2萬元（計算式：1天未打卡1000元x 4月份20天＝2萬元）；就秘書之部分為1萬6千元（計算式：1天未打卡1000元x 4月份16天＝1萬6千元），核即均屬可採。至原告威翔管理公司所主張其派駐人員雖未打卡，惟確實有上班等語之方面（見同上筆錄），本院則依同上（一）中所述之理由，認為不可採。

（四）系爭罰款明細第26項值勤人員打瞌睡罰款3萬3千元之部分：被告僅據提出其社區監視錄影影片所擷取之畫面24張為證（見本院卷第301至305頁），惟此等畫面並未能清晰看出被告所稱之違規行為為何，而被告此部分之主張又為原告所否認，故被告此部分得請求罰款之主張，即難認有據。

（五）準上，被告得請求原告威翔保全公司給付之罰款金額合計

為7萬6,800元（計算式：1萬6,800元＋6萬元＝7萬6,800元）；得請求原告威翔管理公司給付之罰款金額合計為3萬7,000元（計算式：1千元元＋2萬元＋1萬6千元＝3萬7,000元），已足認定明確。則被告進而依上揭民法第334條第1項前段之規定，主張與本件原告請求之金額為抵銷，洵屬可採。

八、綜上所述，本件原告得請求被告給付之金額，經被告行使行開抵銷權後，就原告威翔保全公司之部分，應以35萬元為可採（計算式：42萬6,800元－7萬6,800元＝35萬元）；就原告威翔管理公司之部分，則以14萬1,500元為可採（計算式：17萬8,500元－3萬7,000元＝14萬1,500元）。

九、從而，原告依系爭契約約定之法律關係，請求被告給付原告威翔保全公司35萬元以及給付原告威翔管理公司14萬1,500元，均為有理由，應予准許。至原告各逾上開範圍之請求，則均為無理由，應予駁回。至原告雖另依民法第184條第1項前段、第250條之規定為請求，惟其真意，應係與系爭契約約定之法律關係為選擇合併，請求本院擇一為判決，本院既已依系爭契約約定之法律關係為判斷，並為部分有利於原告之認定，則原告所主張之上揭民法規定，本院自無庸再予審酌，附此敘明。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十一、本判決所命被告給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰亦併予酌定如主文所示之擔保金額，准許之。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　　官　　張震武

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　陳簣濤