臺灣臺中地方法院豐原簡易庭民事判決

109年度豐簡更字第1號

原　　告　華納物業股份有限公司
法定代理人　鄭稜澐
被　　告　荔園華廈管理委員會
法定代理人　林政忠
訴訟代理人　晏士俊

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國109年4月23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3,200元，由原告負擔。

事實及理由

壹、兩造之主張：

一、原告起訴聲明：

被告應給付原告新臺幣(下同)298,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告陳述略以：

緣兩造於中華民國(下同)107年7月31日訂立台灣華納物業管理顧問有限公司與荔園華廈合約書(下稱系爭合約書)，合約期間自107年7月31日24時起至同年10月31日24時止，共3個月，每月服務費149,000元。依兩造簽立之系爭合約書內容，如於合約期滿後不予續約，須提前於合約期滿前1個月通知原告，詎被告於同年10月3日通知原告至被告社區參與委員會，竟於會議中突然要求原告於當月即10月底必須從被告社區撤哨，嗣被告又發函予原告，要求原告將原契約期間延展至同年11月30日。

依照系爭合約書第4條第2項及第12條第1項第2款分別約定：「本約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約

者，視為本約展期1年；嗣後亦同。」、「甲、乙雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但應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。」查被告未於原契約終止前1個月即107年9月30日前向原告通知不予續約，依系爭合約書第4條第2項約定，視為本約延展1年。而後於同年10月30日被告又向原告提前終止已再延長1年(107年10月31日24時至108年10月31日24 時止)之本約，雖後被告於107年10月30日發函要求原告將原契約再延長至同年11月30日，惟依民法第263條準用同法第258條第3項之規定，終止契約之意思表示不得撤銷，因此應以原告第一次終止該約(即同年10月3日提出於同年月31日終止已延長1年之契約)意思表示為主。被告完全不顧原告已就該社區所為之人員、設施配置等準備妥適，屬於不利於他方之時期終止已延長1年之契約，依系爭合約書第12條第1項第2款約定，被告應負損害賠償責任。而依一般物業管理公司遭無預警提前終止契約，均約定2個月之損害賠償金額，本件即請求被告賠償298,000元等語，爰請求判決如訴之聲明。

提出：荔園華廈合約書、台灣華納物業管理顧問(股)公司107年11月12日台華字第0000000-00號函、荔園華夏管理委員會107年10月30日荔管字第0000000-000號函等影本、臺中市政府107年10月3日府授經商字第10707502960號函、台灣華納物業管理顧問股份有限公司變更登記表、臺中市政府108年3月28日府授經商字第10807165240號函、員工離職申請暨離職手續清單、荔園華夏管理委員會管理公司移交清冊等影本附卷為證。

三、對被告抗辯之陳述：

依兩造簽訂之系爭合約書內容，原告提供之相關人員配置為總幹事1人，每日4小時，每月費用25,000元；大門哨管理員24小時1哨，每月費用98,000元；清潔人員1人，每日8小時，每月費用26,000元，合計費用為每月149,000元。

原告於107年7月初至被告社區進行各家物業、保全工作簡報時，原告係與訴外人英豪保全股份有限公司合作，共同向被告進行報價及簡報說明，此於被告107年7月份之會議記錄中均有載明，因被告表示經費不足，遂由當時莊主委要求將保全人員改為管理員，如此可降低報價，被告亦於原告提供簡報翌日旋即通知原告簽立系爭合約書。是以，被告為節省支出，要求原告將保全人員改為管理員，並僅簽立物業管理合約，被告實具可歸責事由，非如被告所辯其為非可歸責。

又原告從未收受或看過被告於109年3月12日答辯狀中所提出之荔園華夏管理委員會107年8月17日(107)荔管函字第10701026號函文2份，被告亦未說明上開2份函文係何人所製作，且當時原告派駐至被告社區之總幹事為訴外人林泳璋，而非該函文所提供之聯絡人賴昕一，足見被告為了不賠償原告而偽造文書。且原告於107年8月1日派駐至被告社區之總幹事為訴外人林泳璋，訴外人林泳璋於107年8月31日離職後之銜接人員為訴外人林安誼，嗣後訴外人林安誼於107年9月30日離職，銜接之人員則為訴外人賴昕一，而一般物業管理公司於員工離職後須交接並見習3天，亦非如被告所辯，被告於訴外人林泳璋離職前即派駐訴外人林安誼、賴昕一至被告社區見習及銜接總幹事相關業務。

四、被告聲明：

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、被告陳述略以：

緣被告委任原告並簽訂物業代管管理契約書，契約時間自107年7月31日24時起至107年10月31日24時。嗣被告於107年8月17日發函通知原告，兩造之試用期合約至107年10月31日到期不再續約。因原告配任被告社區之總幹事賴昕一誤植繕打受文者為荔園華廈管理委員會，後經更正為台灣

華納物業管理顧問(股)公司。被告解除與原告之合約，係依臺中市政府住宅發展工程處107年10月1日中市都住寓字第1070020292號函辦理，屬非可歸責於當事人即被告之事由，應有系爭合約書第12條第1項第2款但書約定之適用。被告於107年10月3日召開臨時會議與原告員工黎煌浩商討本事件及展延事宜，並以107年10月5日中潭委字第107100501號函覆臺中市政府住宅發展工程處「本社區與貴公司終止代管代訓業務乙案如說明共3項」。經原告以107年11月30日台華字第0000000-00號函覆「一、本公司與貴社區合約自8月1日起至10月31日止，僅服務3個月時間，依據合約服務1年才有回饋社區2次消毒、1次清洗水塔等回饋事項。二、服務3個月，貴社區委員會要求回饋不符比例原則，為好聚好散，以和諧為原則，本公司同意以2千元回饋社區。三、回饋金額由本公司於11月30日現金支付。」此函文視同兩造同意無異議終止本契約。

被告委任原告執行社區管理維護與保全勤務工作，現場服務人員均為原告派駐被告社區。訴外人林泳璋總幹事為前任龍雲保全公司所指派至被告社區，並於107年7月31日合約期滿後轉為原告員工並留任於被告社區，因不適合而於107年8月底離職。訴外人林泳璋離職前，原告另派訴外人林安誼、賴昕一至被告社區見習與銜接總幹事相關業務，此參被告社區107年8月份支出明細表、107年9月26日管理費繳費收據、107年9月份財務收支統計表、支出明細表等上均有訴外人賴昕一之簽名或蓋章可證明。

ŋ 原告受被告委任管理維護社區期間之總幹事人事異動頻繁，全無服務品質可言，被告未予以計較仍依約給付原告管理費。若依原告所報陳訴外人賴昕一離職單上所載之到職日為107年10月1日，則原告於107年8、9月間派遣尚未列為原告正式員工之訴外人賴昕一至報告社區服務並請領服務費，難謂無詐騙被告之嫌。另依內政部86年9月3日內營字第0000000號公布之公寓大廈管理服務人管理辦法第3條

載明「事務管理人員認可證有效期限為5年」，經被告至內政部營建署網站查詢結果，訴外人賴昕一之認可證字號40GG-054054已於106年6月28日過期，另訴外人林安誼之認可證字號40GA-067122至113年11月24日有效，則訴外人林安誼係於108年11月24日方取得事務管理人員認可證。原告既為專業之物業管理公司，自不可謂不知相關法令規定，則原告於107年8月至10月間所派駐至被告社區擔任總幹事職務之訴外人賴昕一(認可證過期無效)、林安誼(尚未取得認可證)，均為無認可證狀態而違法派駐，明顯違反法令與被告社區招標規定。而被告於107年7月18日召開之管理委員會會議中，均依規定遴選物業管理及保全公司，無任何違法之處，惟因遭原告欺騙而與之簽約，後經主管機關臺中市政府住宅發展工程處來函糾舉，始依法與原告終止契約並給付服務費用等語，請求判決如答辯聲明。

ē 提出：荔園華廈代管合約書、荔園華夏管理委員會107年8月17日(107)荔管函字第10701026號函、107年10月5日中潭委字第107100501號函、臺中市政府住宅發展工程處107年10月1日中市都住寓字第1070020292號函、台灣華納物業管理顧問(股)公司107年11月30日台華字第0000000-00號函、荔園華夏107年8月份支出明細表、荔園華夏107年9月份財務收支統計表、荔園華夏107年9月份支出明細表、被告107年9月26日管理費繳費收據、訴外人賴昕一及林安誼之管理服務人員資料查詢表、荔園華夏社區招標公告、荔園華夏管理委員會107年7月18日會議資料暨會議簽到表等影本附卷為證。

貳、得心證之理由：

一、按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又按當事人之一方，向當事人表示解除契約之意思，不以使用法律上之用語為限，如使用其他依社會交易觀念認為含有解除契約意義之文字者，亦無不可(最高法院74年度台上字第2414號判決意旨參考)；次按

民法第二百二十七條之二第一項所規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。而是否發生非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷(最高法院99年度台上字第1939號民事判決參考)。

二、原告主張之前述事實，雖據其提出：荔園華廈合約書、台灣華納物業管理顧問(股)公司107年11月12日台華字第0000000-00號函、荔園華夏管理委員會107年10月30日荔管字第0000000-000號函等影本、臺中市政府107年10月3日府授經商字第10707502960號函、台灣華納物業管理顧問股份有限公司變更登記表、臺中市政府108年3月28日府授經商字第10807165240號函、員工離職申請暨離職手續清單、荔園華夏管理委員會管理公司移交清冊等影本附卷為證；，被告對原告陳述合約及解約過程並未爭執，但稱：依二造約定損害賠償之例外為「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」，被告是在接到臺中市政府住宅發展工程處107年10月1日中市都住寓字第1070020292號函如保全管理員未具備事務管員認可及未具保全營業許可而受僱執行保全業務，管理委員會應查明以免受罰，而後被告管理委員會在同年月3日召開管理委員會臨時會，並請原告派員出席會議，因原告公司未具保全營業許可，因而於同年月5日再發函告知原告至107年11月終止與原告間之代管代訓業務，且副知臺中市政府住宅發展工程處等情，並提出：荔園華廈代管合約書、荔園華夏管理委員會107年8月17日(107)荔管函字第10701026號函、107年10月5日中潭委字第107100501號函、臺中市政府住宅

發展工程處107年10月1日中市都住寓字第1070020292號函、台灣華納物業管理顧問(股)公司107年11月30日台華字第0000000-00號函、荔園華夏107年8月份支出明細表、荔園華夏107年9月份財務收支統計表、荔園華夏107年9月份支出明細表、被告107年9月26日管理費繳費收據、訴外人賴昕一及林安誼之管理服務人員資料查詢表、荔園華夏社區招標公告、荔園華夏管理委員會107年7月18日會議資料暨會議簽到表等影本附卷為證。

三、經查：原告對被告所提出之抗辯不具備保全業務資格等事實並不爭執，應可認定原告並不符一般公寓大廈之保全業務執行資格，而不得執行公寓大廈之保全業務，又依二造委任物業管理契約書第二條約定「維護服務內容：公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項；公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項」，而依第七條、第八條之約定義務內容以觀，原告公司執行者雖未明確註記係執行公寓大廈之保全業務，實則為執行公寓大廈之保全，雖以契約規避有執行保全業務，但其契約之真意即為該公寓大廈之保全業務，原告公司既未具備保業業務執行資格，又經台中市政府住宅發展工程處發函被告注意查明改正，被告即依台中市政府函召開臨時管理委員會並請原告派員列席，該次會議並決議不再與原告公司續行管理契約而通知終止二造間之物業管理，被告係因受臺中市政府住宅發展處通知應改正，而原告又確無經營保全業務資格，被告始與原告終止二造間之物業管理契約，被告會終止契約實係因原告無保全業務營業資格致不得不終止契約，換言之，被告通知終止與原告間之物業管理契約，是基於「非可歸責於該當事人(即被告)之事由」，致不得不終止契約，此乃屬二造間契約情事變更事由，被告之抗辯應為可信，原告主張當初簽約時是被告為節省費用而僅與原告公司簽約，未與另間保全公司簽約，而認被告之行為為可歸責之事項，然查：被告對原告此部分之主張雖未爭執，但被告與原告公

司簽約當時不論是否為節省費用，而與原告公司簽約並約定為保全管理行為，如原告公司不得為保全管理行為，自應明確告知被告，並請被告另與保全公司簽約，不必一定與原告公司簽約，原告未告知被告仍逕與簽約，自應自負一切後果，因原告係專業管理顧問公司，當然明白保全管理之法規規定，如未依法令規範行事，不能推認應由被告負責；至於被告是否未依約定於一個月前通知原告終止二造間之契約，而應負損害賠償之責，原告顯係倒果為因，因被告係受臺中市政府通知相關保全業務應由保全公司始得為之，並應即為更正，否則要受罰，被告受此通知後不得不通知原告於期滿時終止二造間之合約，此乃因特殊狀況(市政府通知如不改善即將對被告開罰)而不得不為，本院審酌一切情狀而認係屬情事變更，原告既不符保全規則而為保全工作，且當初簽約時並未明確告知被告原告依法不得執行保全業務，並於派員參加被告住戶大會時即知被告情況，但原告自己未能取得保全業務，被告基於不得已狀況而與通知原告於期滿即終止二造合約，是因原告不符保全資格為原因，被告當然於政府機關通知後即告知原告期滿將終止二造間合約，當然不再受二造間契約之約束，否則原告如仍與被告續約一年但不符保全業務規定，將使被告受裁罰，對被告顯失公平，原告主張自不足採。

四、至於原告主張到底是何人任職被告處之總幹事，乃原告公司內部之事項，而依被告主張原告未加爭執不管是訴外人林安宜、林泳璋或是賴昕一均是原告派在被告處之工作人員，且依被告主張均為先後之總幹事，原告亦未爭執，原告認被告或賴昕一有偽造文書之嫌，則應提出明確證據以實其說，其空言所派在被告處之人員不能代表公司，顯有可議。且依原告起訴主張之事實，對二造期滿後終止契約之過程均無爭執，且認被告為期滿終止契約之意思表示已生效力而不得再主張請原告延長契約至同年11月30日止，是不論何人代表原告收受通知，因原告既已知情則可見派

在被告處之人員不問是何人均有轉知原告，原告不能事後再否認何人始能代表公司，原告所辯仍不足採為有利之證明。

五、原告據以提起本訴，請求被告賠償損害，即有不合，不應准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、據上結論，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　7　　日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法　官　林新竑

以上正本係照原本作成。

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）。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　　5　　月　　7　　日

書記官