

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋簡字第44號

原告 達麗漾CITY2管理委員會

法定代理人 楊玉鳳

訴訟代理人 盧佩君

被告 磐石公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 黃宗儒

訴訟代理人 孫添吉

郭宴年

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣高雄地方法院裁定移送前來，本院於民國114年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣341,903元，及其中新臺幣174,458元自民國112年12月5日起，其餘新臺幣167,445元自民國114年6月19日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣4,412元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣341,903元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告之法定代理人原為郭宴年，於本件審理期間變更為黃宗儒，經被告以新任法定代理人黃宗儒之名義具狀聲明承受訴訟【見臺灣高雄地方法院113年度雄簡字第1022號卷（下稱雄院卷）第199頁】，合於民事訴訟法第175條第1項規定，應予准許。

二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項及第255條第1項但書第3款分別定有明文。次

01 按基於民事訴訟採處分權主義之原則，當事人就其請求之事
02 項欲主張何種法律關係，以及提起何種訴訟型態，應由當事
03 人自行決定之，以尊重其程序主體權及程序處分權（最高法
04 院97年度台上字第1885號判決意旨參照）。本件原告起訴時
05 聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）174,458元，及自支
06 付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
07 （見雄院卷第5頁）。嗣變更聲明如主文第一項所示（見本
08 院卷第239頁）。經核原告前揭聲明係屬擴張應受判決事項
09 之聲明，合於前揭規定，應予准許。至被告雖抗辯：原告應
10 於本院113年度橋簡字第199號請求給付違約金事件（下稱系
11 爭前案）中提起反訴，不得於本件追加等語（見本院卷第25
12 1至253頁）。惟是否提起反訴，乃原告基於處分權主義所得
13 自行決定之事項，尚不因有系爭前案之存在，即影響原告另
14 行起訴之權利，被告上開所辯，並無理由。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：兩造於民國111年11月30日簽立管理維護契約，
17 約定被告負責「連麗漾CITY2大樓」（下稱系爭大樓）之管
18 理維護等服務，服務期間自111年11月30日起至113年2月28
19 日止，並於第2條約定被告應派清潔人員3人到系爭大樓服
20 務，（下稱系爭契約）。詎被告自111年12月1日起至112年9
21 月15日止，未依約提供清潔人員，每月短缺0.5人力。爰依
22 不完全給付之法律關係，請求賠償原告因人力短缺所致之損
23 害165,276元，又被告同時構成違約，依系爭契約第6條第3
24 至4項應賠償相當於1個月管理服務費用之懲罰性違約金176,
25 627元等語，並聲明：如主文第一項所示。

26 二、被告抗辯：系爭契約約定被告應派清潔人員3人到系爭大樓
27 服務之內容，已經時任原告主任委員李蓉琚（以下逕稱李蓉
28 琚）及財務委員等人同意而合法變更，且經李蓉琚代表原告
29 與被告達成合意，原告內部是否作成決議，不在所問，自無
30 不完全給付或違約情形等語，並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)兩造不爭執之事項（見本院卷第104至105頁、第239至240
02 頁）：

- 03 1. 原告於111年11月30日起至113年2月28日止與被告簽訂系爭
04 契約，並於書面上約定被告應派清潔人員3人到系爭大樓服
05 務。
- 06 2. 原告於112年9月2日提前終止契約，被告並於同年月15日退
07 場。
- 08 3. 被告實際上僅安排2.5人力到系爭大樓服務。
- 09 4. 原告每月應給付予被告之管理服務費用為176,627元。
- 10 5. 本院卷第35頁之錄音譯文為盧佩君與郭宴年之對話。
- 11 6. 系爭契約第6條第3至4項之解釋方式，係指任何一方有違反
12 系爭契約約定情事，除有不能改善之情形者外，未於1個月
13 （金額相關事項為7個月）之改善期間內改善者，違約之一
14 方應賠償他方相當於1個月契約金額之懲罰性違約金。
- 15 7. 如本判決判命被告給付原告金錢，其中174,458元應自112年
16 12月5日起算遲延利息，逾該部分之167,445元應自114年6月
17 19日始起算遲延利息。

18 (二)原告是否曾以任何方式有權答應被告得僅安排2.5人力到系
19 爭大樓服務？

- 20 1. 按兩造倘有折讓、回饋……等支付行為，須經雙方討論訂定
21 書面後始生效力，系爭契約第16條第7項已明文約定。次按
22 所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足
23 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別
24 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示
25 之意思表示。再按代表與代理固不相同，惟關於公司機關之
26 代表行為，解釋上應類推適用關於代理之規定（最高法院74
27 年台上字第2014號判決意旨參照），承前所述，原告屬非法
28 人團體，且依公寓大廈管理條例第29條第2項規定，其選任
29 之主任委員對外表代管理委員會行使職權，依法屬代表而非
30 代理性質，惟應得類推適用代理相關規定。此主任委員與管
31 理委員會間之代表關係應得類推適用民法代理相關規定。未

01 按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
02 認，對於本人不生效力，民法第170條定有明文。

03 2. 證人李蓉琚於本院114年5月15日言詞辯論時具結證稱：我於
04 111年11月4日當選原告之主任委員，並擔任至同年12月15日
05 交接，翌（16）日公告請辭。系爭契約簽訂期間我父親過
06 世，我在服喪，所以當時我有請時任設備委員楊玉鳳（以下
07 逕稱楊玉鳳）拿我的章去被告那邊處理相關的事務，所以我
08 本人沒有看過系爭契約，但我有聽他們說清潔人員人數為3
09 人，時間是在111年11月30日物業交接那一天聽時任被告督
10 導彭德旺（以下逕稱彭德旺）說的，是彭德望帶如心清潔服
11 務企業社（下稱如心企業社）的老闆來時，他們現場說明
12 的，當時狀況很混亂，在同一天他們也有說3人改成2.5人，
13 這樣就足以應付社區業務。當日，我陪同彭德旺、如心企業
14 社的老闆還有時任副主任委員趙夢竹等4個人一起去一一跟
15 委員說明，但是現場委員並沒有提出任何異議，也沒有說要
16 再討論，所以我認為這樣應該算口頭達成約定。當時原告有
17 7個委員，我印象中有我本人、楊玉鳳、趙夢竹、時任財務
18 委員林湘宸、時任監察委員買俊維以及他太太在現場，但他
19 太太不是委員。時任環安委員楊曜駿及時任事務委員盧佩君
20 則不在現場。此事沒有提到管委會，當天是物業交接，並不
21 是在開管委會。這件事情也沒有提到區權會討論過，也沒有
22 書面留下紀錄，我在交接後15天左右就卸任了，後續我就沒
23 有再進行任何處理，至於後續他們雙方有沒有進行任何處理
24 我不清楚等語（見本院卷第174至177頁、第187頁）。

25 3. 本院審酌兩造協議將被告派至系爭大樓服務之清潔人員由3
26 人減少至2.5人，但管理服務費用未配合調降之情況，性質
27 上屬於原告對於被告之折讓或回饋，依據系爭契約第16條第
28 7項之約定，應以書面訂定始生效力。證人李蓉琚既已具結
29 證稱：我認為這樣應該算口頭達成約定……沒有書面留下紀
30 錄等語（見本院卷第175至176頁、第187頁），堪認系爭契
31 約不生任何變更之效果，被告仍應依3人之約定，派遣清潔

01 人員至系爭大樓服務。

02 4.縱認上開行為不屬折讓或回饋，李蓉琚所證稱：現場委員並
03 沒有提出任何異議乙節（見本院卷第175頁、第187頁），並
04 未顯示其他委員有何舉動足以使人間接推知同意將清潔人員
05 改為2.5人，至多僅能認為其他委員為單純之沉默，難認有
06 何在原告內部達成默示意思表示之情況。因此，縱認李蓉琚
07 因此相信其他委員均同意該變更清潔人員人數之方案，而代
08 表原告與被告達成變更系爭契約之合意，亦應類推適用民法
09 第170條第1項之規定，認李蓉琚係無權代理原告與被告達成
10 合意，而該合意未經原告承認，對原告不生效力。又原告對
11 被告提起本件訴訟，顯然不願承認上開變更，是系爭契約之
12 約定，並不生任何改變，被告仍有派遣清潔人員3人至系爭
13 大樓服務之義務。

14 (三)原告之請求有無理由？

15 1. 不完全給付165,276元部分：

16 (1)按所謂不完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容並不
17 符合債務本旨而言。又債務人因債務不履行，依民法第227
18 條第1項、第226條第2項規定，對於債權人負損害賠償責
19 任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償
20 責任（最高法院111年度台上字第2592號判決意旨參照）。

21 (2)經查，被告派遣清潔人員至系爭大樓服務時，短少0.5個人
22 力，自屬未依系爭契約所確定之債務本旨提出給付，為不完
23 全給付，而應對原告負履行利益之損害賠償。

24 (3)觀諸原告損害賠償之計算方式，乃以清潔人員3人之薪資98,
25 184元，及清潔人員加計主任共4人之行政管銷費用20,000
26 元，扣除回饋500元，再乘以兩造不爭執實際上僅有2.5人力
27 服務之111年12月起至112年8月止共9個月之期間，得出9個
28 月以來減少0.5人力所損失之履行利益總額為165,276元【計
29 算式：〔(98,184÷3÷2) + (20,000÷4÷2) - 500〕×9=16
30 5,276】，核與卷附被告系爭大樓報價單所載之各項金額相
31 符（見雄院卷第53頁），堪信原告之計算方式為其所損失之

履行利益無誤。從而，原告此部分之請求，應有理由。

2. 懲罰性違約金176,627元部分：

(1)按任何一方有違反本契約約定情事，除有不能改善之情形者，應給予他方1個月之改善期間，如與金額有關之情事，其改善期間應為7日。前3項約定如有違反，均以違約論，須賠償他方相當於1個月契約金額之懲罰性違約金，以確保雙方確實履行，系爭契約第6條第3至4項已明文約定。

(2)經查，原告曾多次向被告反映其未依系爭契約派遣3位清潔人員至系爭大樓服務乙事，有被告派駐於系爭大樓之現場主管陳煒升之事實陳述狀1份在卷可稽（見本院卷第85頁），且被告違約之事實業經本院認定如前，堪信被告未於1個月內改善人力短缺之問題。兩造間每月管理服務費用為176,627元乙節，為兩造所不爭執，則原告請求賠償前揭金額之懲罰性違約金，自有理由，應予准許。

(3)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。是當事人所約定之違約金是否過高而有酌減之必要，法院得依職權認定之，無庸待當事人主張或聲請之。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。本院審酌原告為系爭大樓住戶直選管理委員所組成之集合體，代表系爭大樓之全體住戶，可支配之公共基金亦由多數住戶集結而成，有一定之締約、談判實力，被告則為資本總額40,000,000元之公寓大廈管理維護公司（見雄院卷第201頁），有相當之營業規模，是系爭契約之兩造，並無任何一方顯然為弱勢，且系爭契約為期15個月（見雄院卷第43頁），以1個月之管理服務費用為懲罰性違約金，相對於系爭契約整體之標的金額，僅占不

01 到7%，尚屬合理，自無酌減之必要，併此敘明。

02 四、綜上所述，原告依不完全給付之法律關係，及系爭契約第6
03 條第3至4項之約定，請求如主文第一項所示，為有理由，應
04 予准許。

05 五、本件係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
06 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
07 行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
08 保後，得免為假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 經本院審酌後，認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
11 駁。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

13 本件訴訟費用為裁判費3,860元及證人旅費552元，確定如主
14 文第二項所示之金額，並加計按法定利率計算之利息。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
16 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
22 書記官 郭力瑋