

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第180號

上訴人 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 張堯程律師

被上訴人 達麗漾CITY2管理委員會

法定代理人 楊玉鳳

訴訟代理人 陳彥盛

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年8月27日本院橋頭簡易庭114年度橋簡字第44號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣165,276元，及自民國112年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔60分之29，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國111年11月30日簽立管理維護契約，約定由上訴人負責「達麗漾CITY2大樓」（下稱系爭大樓）之管理維護等服務，服務期間自民國111年11月30日起至113年2月28日止，並於契約第2條約定上訴人應派清潔人員3人到系爭大樓服務（下稱系爭契約）。詎上訴人自111年12月1日起至112年9月15日止，未依約提供清潔人員，每月短缺0.5人力，爰依不完全給付之法律關係，請求賠償被上訴人因人力短缺所受損害新臺幣（下同）165,276元，又上訴人同時構成違約，依系爭契約第6條第3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176,627元等語，並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人341,903元，及其中174,458元自支付命令送達翌日即112年12月5日起，其餘167,445元自民事言詞辯論意旨狀送達翌日即114年6月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：系爭契約約定上訴人應派清潔人員3人到系爭大樓服務之內容，業經時任被上訴人主任委員李蓉琚及財務委員等人同意而合法變更為2.5人，且經李蓉琚代表被上訴人與上訴人達成合意，被上訴人內部是否作成決議，不在所問，自無不完全給付或違約情形等語置辯，並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認被上訴人之訴有理由，為被上訴人全部勝訴之判決，並依職權為準、免假執行之宣告，上訴人不服提起上訴，除援引原審之主張及陳述外，另補陳：系爭契約第16條第7項約定之折讓係指上訴人同意扣減服務費；回饋係指上訴人給予契約約定外之額外服務，而本件爭點所涉及系爭契約約定之清潔人員由3人變更為2.5人之事實，與上開約定事項均無關，應無該約定之適用，故縱使兩造未依上開約定以書面變更清潔人員人數，並不影響兩造合意變更之效力。縱認兩造未合意變更系爭契約，惟上訴人已依約履行清潔維護工作，並無未依債之本旨給付之情形，且上訴人實際支付予如心清潔服務企業社（下稱如心企業社）之清潔人員服務費用遠高於系爭契約約定之清潔人員費用，故被上訴人並無受有履行利益之損害。又行政管銷費2萬元並非以人員人數計算，上訴人仍應負擔原有行政成本，核與清潔人員人次減少無關，原判決逕認被上訴人受有行政管銷費之損害，顯有疑義。又被上訴人未曾向上訴人反應清潔人員出勤不足並要求上訴人改善，應不構成系爭契約第6條第3、4項懲罰性違約金約定之要件，且該懲罰性違約金亦屬過高，應依民法第252條規定酌減等語，並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人除援引原審之陳述

01 及書狀外，另補陳：清潔人員由3人變更為2.5人係影響系爭
02 契約總價變動，屬系爭契約減價之範圍，應適用系爭契約第
03 16條第7項約定。本件兩造既未重新簽約，顯見兩造並未就
04 清潔人員由3人變更為2.5人一事達成協議，且被上訴人有口
05 頭通知上訴人改善人力不足之情形等語，並於本院答辯聲
06 明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項：

08 (一)兩造於111年11月30日簽立管理維護契約，約定上訴人負責
09 系爭大樓之管理維護等服務，服務期間自111年11月30日起
10 至113年2月28日止，前三個月為試用期，並於契約第2條約
11 定上訴人應派現場主任1人、清潔人員3人至系爭大樓服務，
12 每月管理服務費用為176,627元（包含人事費、行政費、服
13 務利潤及營業稅，上訴人提供之報價單上記載主任1位之薪
14 資50,032元、清潔人員3位之薪資共98,184元、行政管銷費
15 用/含回饋20,000元、稅金8,411元，合計即為176,627
16 元）。

17 (二)上訴人於111年12月6日與如心企業社簽訂漾CITY2大樓環境
18 清潔維護合約書，將系爭大樓之清潔及環境維護工作，委由
19 如心企業社處理，契約有效期間自111年12月1日至113年2月
20 29日止，並約定一般清潔服務員2.5名，上訴人每月應給付
21 如心企業社清潔服務費用108,000元。

22 (三)被上訴人於112年9月2日提前終止系爭契約，終止時間為同
23 年月15日19時止，上訴人並於同年月15日終止服務並完成移
24 交手續。

25 (四)上訴人於111年12月起至112年8月止實際上僅安排2.5位清潔
26 人員到系爭大樓服務。

27 (五)橋簡卷第35頁之錄音譯文為社區委員盧佩君與上訴人前法代
28 郭宴年之對話。

29 (六)系爭契約第6條第3項：「任何一方有違反本契約約定情事，
30 除有不能改善之情形者，應給予他方1個月之改善期間，如
31 與金額有關之情事，其改善期間為7日」；第6條第4項：

01 「前三項約定如有違反，均以違約論，應賠償他方相當於1
02 個月契約金額之懲罰性違約金，以確保雙方確實履行。」；
03 第16條第7項「甲乙雙方倘有折讓、回饋、減價、加薪、賠
04 償等支付行為，須經雙方討論訂定書面後始生效力」。

05 五、本院之判斷：

06 (一)上訴人與被上訴人是否有達成協議將系爭契約所約定應派清
07 潔人員3人至系爭大樓服務改為得僅提供2.5人至系爭大樓服
08 務？

09 1.按公寓大廈管理委員會係依公寓大廈管理條例成立之非法人
10 團體，主任委員固依同條例第29條第2項規定對外代表管理
11 委員會行使職權，惟主任委員之代表權係以管理委員會業已
12 形成意思決定為前提，蓋管理委員會乃合議組織，其意思決
13 定應透過會議決議形成，而非取決於主任委員或部分委員之
14 個人意見。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或
15 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉
16 默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
17 外，不得謂為默示之意思表示。

18 2.上訴人固主張系爭契約約定之清潔人力業經時任被上訴人主
19 委李蓉琚及財務委員等人同意而由3人變更為2.5人等情。惟
20 查，證人李蓉琚於原審到庭具結證稱：我於111年11月4日當
21 選被上訴人主任委員，並擔任至同年12月15日交接，翌（1
22 6）日公告請辭。我沒有看過系爭契約，但我有聽他們說清
23 潔人員人數為3人，時間是在111年11月30日物業交接那一天
24 聽時任上訴人督導彭德旺說的，是彭德旺帶如心企業社的老
25 闆來時，他們現場說明的，當時狀況很混亂，同一天他們也
26 有說3人改成2.5人，這樣就足以應付社區業務。當日我陪同
27 彭德旺、如心企業社老闆還有時任副主任委員趙夢竹等4個
28 人一起去一一跟委員說明，但現場委員並沒有提出任何異
29 議，也沒有說要再討論，所以我認為這樣應該算口頭達成約
30 定。我沒有答應，是現場委員沒有提出異議，管委會是一個
31 團體，不是我個人口頭承諾就可以履行。當時被上訴人有7

01 個委員，當天在場的委員印象中有我、楊玉鳳、趙夢竹、林
02 湘宸、買俊維，還有兩個委員即楊曜駿及盧佩君則不在現
03 場。當時沒有提到管委會，當天是物業交接，並不是在開管
04 委會，這件事情也沒有提到區權會討論過，也沒有書面留下
05 紀錄，我在交接後15天左右就卸任了，後續我就沒有再進行
06 任何處理，後續他們雙方有沒有進行任何處理我不清楚等語
07 （橋簡卷第174至178頁），則依證人李蓉琚所述，至多僅足
08 認111年11月30日交接當日，曾就系爭契約清潔人力是否由3
09 人調整為2.5人進行討論，然當日並未召開管理委員會會
10 議，亦未就調整清潔人力一事提案討論或表決，復無任何書
11 面紀錄，且現場委員僅有5人，顯見當日並未取得管委會成
12 員全體同意變更為2.5人，自無從形成決議，況僅部分委員
13 在場未表示反對意見，更不足認管理委員會已就契約重要內
14 容之變更作成決議，李蓉琚徒以部分在現場之委員未異議，
15 自行推認口頭達成約定，並非可取，尚難據為有利於上訴人
16 之認定，故上訴人主張兩造已合意將清潔人力由3人變更為
17 2.5人，自不足採。

18 (二)被上訴人請求不完全給付165,276元部分，有無理由？

- 19 1.按不完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容並不符合
20 債務本旨而言。又債務人因債務不履行，依民法第227條第1
21 項、第226條第2項規定，對於債權人負損害賠償責任，係採
22 取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任（最
23 高法院111年度台上字第2592號判決意旨參照）。
- 24 2.經查，上訴人自111年12月起至112年8月止，實際僅安排2.5
25 名清潔人員至系爭大樓提供清潔服務，而未依系爭契約約定
26 配置3名清潔人員，為兩造所不爭執，已如前述，是上訴人
27 所提出之給付，與系爭契約約定之給付內容不符，自屬未依
28 債之本旨提出給付，而構成不完全給付，被上訴人自得請求
29 賠償因上訴人未依約履行所受履行利益之損害。
- 30 3.次查，系爭契約每月管理服務費176,627元，其中清潔人員3
31 位薪資共98,184元，另行政管銷費用/含回饋為20,000元，

01 為兩造所不爭執，上開行政管銷費係上訴人自行提出作為管
02 理服務費組成內容之報價項目，並經兩造據以成立系爭契
03 約，作為每月管理服務費之計價基礎，自屬契約對價之一部
04 分，則被上訴人因上訴人未依約配置足額清潔人力所受履行
05 利益之損害，自得以該契約約定之對價內容作為計算基礎。

06 4.至上訴人辯稱其實際支付予如心企業社之清潔人員服務費用
07 高於系爭契約約定之清潔人員費用，故被上訴人並未受有履
08 行利益之損害等語，惟不完全給付之損害賠償，係以債權人
09 因未獲契約約定給付所受履行利益之損害為衡量基準，至債
10 務人實際履約成本之高低，僅屬其內部履約成本之安排，與
11 債權人所得請求之履行利益無涉。另上訴人辯稱行政管銷費
12 屬固定行政支出，不因人力增減而有所變動，不應列入損害
13 計算等語，惟依上訴人提供之報價單所載(雄簡卷第53頁)，
14 行政管銷費係與主任及清潔人員共同構成管理服務費之計價
15 內容，並非獨立於履約人力之外之費用，且上訴人復未提出
16 證據證明該費用確屬固定成本而與人力配置無涉，其此部分
17 抗辯，自不足採。

18 5.從而，本件依清潔人員薪資及與人力配置相關之行政管銷費
19 用按比例折算，並扣除被上訴人主張同意讓利于上訴人之回
20 饋500元後(簡上卷第138頁)，計算被上訴人自111年12月至1
21 12年8月共9個月短少0.5名清潔人員之損害為165,276元【計
22 算式：〔(98,184÷3×0.5) + (20,000÷4×0.5) - 500〕×9
23 =165,276元】，尚屬合理，堪予採認。

24 (三)被上訴人請求懲罰性違約金176,627元部分，有無理由？

25 1.按系爭契約第6條第3項約定：「任何一方有違反本契約約定
26 情事，除有不能改善之情形者，應給予他方1個月之改善期
27 間，如與金額有關之情事，其改善期間為7日」；第6條第4
28 項約定：「前三項約定如有違反，均以違約論，應賠償他方
29 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
30 行。」等語，依前開條文文義，足認兩造就可改善之違約情
31 形，係採先通知改善、再課予違約責任之機制，而非違約情

01 事發生後，逕以時間經過一個月即當然發生同條第4項所定
02 懲罰性違約金之效果，否則第6條第3項所約定「應給予他方
03 1個月改善期間」即失其規範意義。故被上訴人應先通知上
04 訴人知悉其違約情形，並給予契約約定之改善期間，倘上訴
05 人於改善期間屆滿後仍未改善，始符合系爭契約第6條第4項
06 所定得請求懲罰性違約金之要件。被上訴人並應就其已依系
07 爭契約第6條第3項通知上訴人改善，並給予契約約定之改善
08 期間，而上訴人居期仍未改善等有利於己之事實負舉證責
09 任。

10 2.經查，被上訴人固主張有口頭及書面通知上訴人改善清潔人
11 力不足之情形等語，惟上訴人否認曾受此通知，而被上訴人
12 亦未能提出相關函文、通訊軟體對話紀錄、會議記錄或其他
13 客觀證據以資佐證（簡上卷第150至151頁），所述尚難採
14 信。至上訴人派任至系爭大樓擔任現場主管之陳煒升固出具
15 事實陳述狀記載，其任職期間委員有說過多次清潔人員出勤
16 率不足的事情，要公司做改善，我都有跟公司反映等語（橋
17 簡卷第85頁）；上訴人派任至系爭大樓擔任社區主任之歐韋
18 堃出具陳述狀記載，本人於任職期間發現合約清潔人員應有
19 3人編制但始終都是2.5人進行打掃，於112年8月24日向管委
20 會財委趙夢竹小姐反應同時也跟公司彭經理詢問了解狀況，
21 彭經理只說公司老闆知道但叫我不再提，而財委趙夢竹小
22 姐也說早跟磐石保全詢問為何人力派遣不符合約內容，遲遲
23 等不到正面回覆等語（橋簡卷第87頁）；被上訴人前副主任委
24 員趙夢竹出具陳述書記載，經委員會數次告誡磐石公司，在
25 他們改善無果的情況下，委員會決定與磐石公司提前解約並
26 追討缺勤人員薪資等語（橋簡卷第203頁），惟陳煒升、歐韋
27 堃、趙夢竹均未具體說明被上訴人通知改善之時間、方式及
28 內容，亦無任何客觀資料可資佐證，尚難逕採為被上訴人有
29 通知並令上訴人於1個月內改善之證據，且不合於民事訴訟
30 法第305條所定得以書狀為證人陳述之要件，自難憑此逕認
31 已符合契約所約定之改善程序。

01 3.綜上，依本件卷內證據資料，尚不足證明被上訴人曾踐行系
02 爭契約約定之改善程序，則被上訴人依系爭契約第6條第4項
03 請求上訴人給付懲罰性違約金176,627元，為無理由，不應
04 准許。

05 六、綜上所述，被上訴人依不完全給付之法律關係，請求上訴人
06 給付165,276元，及自支付命令送達翌日即112年12月5日(雄
07 簡卷第155頁送達證書)起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應
09 予駁回。原審就逾上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
10 並依職權為假執行之宣告，容有未洽，上訴人就此部分指摘
11 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決
12 此部分廢棄，改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許
13 部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核
14 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
15 為無理由，應駁回此部分上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
17 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

21 民事第二庭 審判長法官 周佳佩

22 法官 陳任炫

23 法官 翁熒雪

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

27 書記官 林孟嫻