

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第604號

原告 中南海保全股份有限公司

法定代理人 陳俊宏

訴訟代理人 林鴻駿律師

被告 都會假期公寓大廈管理委員會

法定代理人 林鈺恆

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣48萬3,985元，及自民國114年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔25分之6，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣48萬3,985元為原告供擔保後得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國113年4月30日簽訂駐衛保全服務契約（下稱系爭契約），約定由原告提供被告管理之都會假期公寓大廈（下稱都會假期大廈）駐衛保全服務，期間自113年5月1日起至14年3月31日止，被告應按月給付原告駐衛保全費用新臺幣（下同）22萬6,868元。系爭契約係由被告第24屆管理委員會（下稱管委員）及主任委員林錦文代理都會假期大廈所簽

01 立，嗣因林錦文於113年11月4日接管管理中心，拒絕原告繼
02 續履行契約，原告依系爭契約提供駐衛保全服務至同日為
03 止，被告僅支付原告駐衛保全費用至113年9月份為止。

04 (二)又林錦文雖曾代理被告於113年11月19日寄發存證信函通知
05 被告終止契約，然林錦文業於同年10月17日辭任職務，已無
06 權代理被告終止契約，故系爭契約仍屬有效。再者，都會假
07 期大廈選任第24屆管委員之區權人會議，嗣雖經臺灣臺南地
08 方法院（下稱臺南地院）113年度訴字第539號民事判決確認
09 不成立。然依民法第169條規定，由自己之行為表示以代理
10 權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示
11 者，對於第三人應負授權人之責任，是系爭契約縱屬無效，
12 依上開規定，都會假期大廈區權人應仍對原告負授權人之責
13 任。是原告依系爭契約，或依民法不當得利規定，請求被告
14 給付113年10月至114年3月（6個月）之駐衛保全費用136萬
15 1,208元。此外，系爭契約第12條另約定，被告任意終止契
16 約，應給付原告相當於契約終止後原契約剩餘月數管理維護
17 費用之懲罰性違約金，是原告併請求被告給付2個月懲罰性
18 違約金45萬3,736元。

19 (三)並聲明：1. 被告應給付原告181萬4,944元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 請
21 准供擔保得為假執行。

22 二、被告答辯：

23 (一)原告於112年11月間派任訴外人王峻霆至被告大樓擔任總幹
24 事，因隱瞞王峻霆曾有侵占公款刑案紀錄，且因任職初期未
25 取得總幹事資格，而遭主管機關裁罰，又因王峻霆有截留住
26 戶繳費單據、未能按時出具財報、私自蓋印契約文件等問
27 題，經當時主任委員林錦文警告制止無效後欲將其辭退，王
28 峻霆因心生不滿，於113年11月4日竊走大樓重要資料，林錦
29 文當日報警處理，並接管管理中心，拒絕原告繼續履行契
30 約，嗣通知原告商討解決方案，因未獲回應，而以同月19日
31 存證信函通知被告終止契約，是系爭契約業已終止。

01 (二)又系爭契約係被告第24屆管委會及主任委員林錦文代理簽
02 立，該屆管理委員係由都會假期大廈112年12月31日第2次區
03 權人會議所選任，因該區權人會議決議，業經臺南地院113
04 年度訴字第539號民事判決確認不成立，故該屆管委會及林
05 錦文應屬無權代理，系爭契約應屬無效，且無民法第169條
06 表見代理之適用，故原告之請求應無理由。

07 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保得
08 免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第140頁）

10 (一)兩造於113年4月30日簽訂系爭契約，約定由原告提供被告管
11 理之都會假期大廈駐衛保全服務，期間自113年5月1日起至1
12 14年3月31日止，被告應按月給付原告駐衛保全費用22萬6,8
13 68元。

14 (二)系爭契約係由被告第24屆管委會及主任委員林錦文代理都會
15 假期大廈區權人所簽立。

16 (三)林錦文於113年11月4日接管管理中心，拒絕原告繼續履行契
17 約，原告依系爭契約提供駐衛保全服務至同日為止。

18 (四)被告支付原告駐衛保全費用至113年9月份為止。

19 (五)被告第24屆管委員係由都會假期大廈112年12月31日第2次區
20 權人會議決議所選任，並向主管機關報備在案，當次區權人
21 會議之決議全部不成立，業經臺南地院113年度訴字第539
22 號民事判決確定。

23 四、兩造爭執事項：

24 (一)系爭契約是否有效？如屬無效，都會假期大廈區權人應否依
25 民法第169條表見代理之規定，對原告負授權人之責任？

26 (二)原告依系爭契約，或依民法不當得利規定，請求被告給付11
27 3年10月至114年3月（6個月）之駐衛保全費用136萬1,208
28 元；另依系爭契約第12條，請求被告給付2個月懲罰性違約
29 金45萬3,736元，有無理由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)查兩造於113年4月30日簽訂系爭契約，約定由原告提供被告

01 管理之都會假期大廈駐衛保全服務，期間自113年5月1日起
02 至114年3月31日止，被告應按月給付原告駐衛保全費用22萬
03 6,868元。又系爭契約係由被告第24屆管委會及主任委員林
04 錦文代理都會假期大廈區權人所簽立，而該屆管委員係由都
05 會假期大廈112年12月31日第2次區權人會議決議所選任，並
06 向主管機關報備在案，當次區權人會議之決議全部不成立，
07 業經臺南地院113年度訴字第539號民事判決確定等情，此據
08 兩造不爭執事項(一)、(二)、(五)可明，應堪認定。

09 (二)按管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大
10 廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委
11 員所設立之組織；公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負
12 責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人
13 為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管
14 理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務
15 執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議，但規約
16 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第3條第9款、第
17 29條第1、2項分別定有明文。是公寓大廈之管理委員會乃係
18 由區權人會議所選任，負責執行區權人會議決議事項及公寓
19 大廈管理維護工作，並以主任委員對外代表管理委員會，本
20 於全體住戶之授權，代理簽訂公寓大廈管理維護契約，應對
21 全體區權人發生效力。

22 (三)次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
23 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
24 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
25 法第169條定有明文。查系爭契約係由被告第24屆管委會及
26 主任委員林錦文代理都會假期大廈區權人所簽立，而當屆管
27 委員係由都會假期大廈112年12月31日第2次區權人會議所選
28 任，並向主管機關報備在案，表彰都會假期大廈係以區權人
29 會議選任管理委員組成管委會，並向主管機關報備之行為，
30 授權管委會負責執行該大廈管理維護工作，並以主任委員林
31 錦文對外代表管委會與原告簽立系爭契約。故該區權人會議

之決議，嗣雖經法院判決確認不成立，依上開規定，假期公寓大廈區權人仍應對原告負授權人之責任，堪以認定。

(四)另按關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定，民法第529條第1項定有明文。公寓大廈保全服務契約及管理服務契約之性質，屬於繼續性勞務給付之無名契約，應適用關於委任之規定。次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項亦定有明文。又終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止。因此，委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用（最高法院95年度台上字第1175號、98年度台上字第218號裁判要旨參照）。

(五)承前所述，系爭契約雖定有期限，然依上開說明，仍不排除民法第549條第1項規定之適用，是被告於契約期限屆至前，仍得隨時終止契約，而依兩造不爭執事項(三)所示，林錦文於113年11月4日接管管理中心，拒絕原告繼續履行契約，即已表明終止契約之意思表示，原告依系爭契約提供駐衛保全服務至同日為止，系爭契約應於113年11月4日終止。是原告依系爭契約得請求被告給付之駐衛保全費用，應至113年11月4日為止，而依兩造不爭執事項(四)所示，被告支付原告駐衛保全費用至113年9月份為止，是原告得再請求被告給付之駐衛保全費用，應為自113年10月1日起至同年11月4日止，共計25萬7,117元【即22萬6,868元＋（22萬6,868元÷30日×4日）＝25萬7,117元，元以下四捨五入】。

(六)再查系爭契約第12條第1項另約定，被告任意終止契約，應給付原告相當於契約終止後原契約剩餘月數管理維護費用之懲罰性違約金（見審訴卷一第27頁）。參酌民法第549條第2項前段規定，委任契約當事人之一方，於不利於他方之時期

終止契約者，應負損害賠償責任；另內政部所訂定之駐衛保全定型化契約範本第15條，亦有駐衛保全服務消費者得隨時以書面通知駐衛保全業者終止本契約，於通知到達後14日生效，但其契約期限1年以上（含1年）者，於通知到達後60日生效，消費者亦得支付上述預告期間之服務費，即時終止本契約。契約履行未逾1年，消費者無正當理由而終止本契約者，應賠償駐衛保全業等條款，足認駐衛保全契約有關消費者提前終止契約之賠償約定，應不違反民法委任之相關規定。是被告於契約期限屆至前終止系爭契約，原告依系爭契約第12條約定，請求被告給付違約金，亦屬有據。

(七)惟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條亦定有明文。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；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（最高法院105年度台上字第459號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。審酌系爭契約期間自113年5月1日起至114年3月31日止，共計11個月，被告於113年11月4日終止時已履約6個月又4日，約占系爭契約期間之11分之6等情，認原告依系爭契約第12條請求被告給付2個月懲罰性違約金，尚屬過高，應予酌減為1個月，是原告得請求被告給付之違約金，應為22萬6,868元。

(八)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所規定。是原告併請求被告應自起訴狀繕本送達

翌日即114年4月1日起（見審訴卷第61頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付48萬3,985元（25萬7,117元+22萬6,868元），及自114年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請求宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行，並酌定被告得免為假執行之擔保金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已無所附麗，應另予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，原告之為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
民事第一庭 法 官 陳淑卿

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 115 年 4 月 17 日
書記官 蔣禪嫻