

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第367號

上訴人 M大樓管理委員會

法定代理人 謝隆盛

訴訟代理人 陳子程

被上訴人 大正保全股份有限公司

長泰公寓大廈管理維護股份有限公司

共 同

法定代理人 曾勤傑

共 同

訴訟代理人 鄭光勇

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國114年9月25日本院鳳山簡易庭114年度鳳簡字第20號第一審判決提起上訴，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造簽立管理服務契約書(下稱系爭契約)，約定被上訴人大正保全股份有限公司(下稱大正公司)，負責上訴人社區(下稱系爭社區)之保全服務，每月服務費用為新臺幣(下同)127,500元；被上訴人長泰公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱長泰公司)負責系爭社區之管理維護服務，每月服務費用為40,500元，期間均自民國113年6月1日起至114年5月31日止，系爭契約第6條約定上訴人應於次月5日前給付每月服務費，詎被上訴人於113年11月14日始收到被上訴人給付同年10月份服務費，依系爭契約第12條之約定，上訴人就滯延8日給付服務費，應各給付大正公司滯

01 延費1,020元、長泰公司滯延費324元。另上訴人未依系爭契
02 約第11條之約定，先以書面3次通知被上訴人改正違約情
03 事，即於113年10月23日函以被上訴人服務品質不佳為由終
04 止契約，係無正當理由終止系爭契約，依約上訴人應給付1
05 個月服務費計之違約金，即各給付大正公司127,500元、長
06 泰公司40,500元。爰依系爭契約之法律關係為請求，並於原
07 審聲明：上訴人應分別給付大正公司128,520元、長泰公司4
08 0,824元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息。

10 二、上訴人則以：對滯延8日給付113年10月份之服務費、滯延費
11 金額不爭執，然係因上訴人於113年10月31日更換保全及管
12 理維護公司，須核對管理費帳目所致。又被上訴人對系爭社
13 區之金流、財報及管理均不當，從上訴人於113年7至9月召
14 開系爭社區管理委員會(下稱管委會)例會會議記錄，上訴人
15 就服務品質、財務等事項，已向出席之大正公司人員，表示
16 被上訴人未於合理期限內改善，將終止系爭契約，上訴人已
17 盡通知改善義務，原判決僅對系爭契約約款形式觀之，違反
18 誠信原則，上訴人非無正當理由終止系爭契約，無庸給付被
19 上訴人違約金等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

20 三、原審經審理後判決上訴人應給付大正公司127,500元、長泰
21 公司17,012元，及均自113年11月28日起，至清償日止，按
22 年息5%計算之利息，且依職權為假執行之宣告，並駁回被
23 上訴人其餘之訴(原判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人
24 提起上訴而告確定)。上訴人不服原判決，提起本件上訴，
25 除援引原審答辯，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
26 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
27 人除援引原審主張，並聲明：上訴駁回。

28 四、不爭執事項(簡上卷第64-65頁)：

29 (一)兩造簽立系爭契約，約定大正公司負責系爭社區之保全服
30 務，每月服務費用為127,500元；長泰公司負責系爭社區之
31 管理維護服務，每月服務費用為40,500元，期間自113年6月

01 1日起至114年5月31日止，系爭契約第6條並約定，上訴人應
02 給付被上訴人之每月服務費用，應於次月5日前以現金、轉
03 帳或即期支票之方式為給付，被上訴人於113年11月14日始
04 收到上訴人給付10月份服務費，已逾期8日。

05 (二)被上訴人就上開逾期給付服務費，未依系爭契約第12條、二
06 先以書面通知上訴人於7個工作日內給付服務費。

07 (三)系爭契約第11條第1項至第3項約定：「一、若乙方有嚴重違
08 反本契約之約定，同一事項經甲方以書面通知乙方3次而未
09 改正者，除乙方能提出正當理由外，甲方得以書面通知終止
10 契約。二、並經乙方知悉後，於通知到達14日生效，但其契
11 約期限1年以上(含1年)者，於通知到達後30日生效。契約期
12 間甲方無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方本契約所定
13 1個月之管理服務費(含稅)做為違約金。三、乙方於管理服
14 務期間如有重大服務過失，經甲方書面通知限期改善而未改
15 善，應接受甲方提出之終止解約，並不要求解約金」。

16 (四)上訴人未依系爭契約第11條第1項約定3次書面通知被上訴人
17 改正。

18 (五)上訴人於113年10月23日函被上訴人大正保全公司終止契
19 約。

20 (六)對原審所酌減違約金數額不爭執。

21 五、本院之判斷：

22 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
23 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有
24 不同者，應另行記載；關於當事人提出新攻擊或防禦方法之
25 意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。上
26 揭規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易程序之第二
27 審亦有準用。

28 (二)經查，就被上訴人請求上述滯延費、違約金，原審判決理由
29 欄所載被上訴人未依爭契約第12條第2項約定先向上訴人書
30 面催告給付服務費，不得請求滯延費；被上訴人未依系爭契
31 約第11條第1項約定書面通知被上訴人3次改正，即以113年1

01 0月23日函終止系爭契約，屬無正當理由終止系爭契約，被
02 上訴人應各給付大正公司違約金127,500元、長泰公司違約
03 金17,010元等節，均為本院所認同，並予引用，不再重複敘
04 述。以下僅就上訴人在第二審提出之攻擊防禦方法，及其他
05 經本院調查證據之結果加以判斷：

06 1.上訴意旨固稱於113年7至9月之管委會例會，業向大正公司
07 人員表示被上訴人未於合理期限內改善，將終止系爭契約等
08 語，然此與系爭契約第11條第1項約定上訴人應以書面通知
09 被上訴人3次而未改正者，上訴人始得書面終止系爭契約相
10 左(不爭執事項(三))，兩造既在系爭契約約定終止系爭契約方
11 式，又未合意變更契約，自無從以他法代之，原審執此認定
12 上訴人為無正當理由終止系爭契約，難謂有違反誠信原則等
13 可議之處。

14 2.職是，原審認定上訴人應給付被上訴人前述金額之違約金及
15 利息，洵屬有據。

16 六、綜上所述，大正公司、長泰公司依系爭契約之法律關係，請
17 求上訴人應分別給付127,500元、17,012元，及均自113年11
18 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
19 予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就此
20 為被上訴人勝訴之判決，認事用法並無違誤。上訴意旨指摘
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
23 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

26 民事第四庭 審判長法官 饒志民

27 法官 王宗羿

28 法官 曾迪群

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

