

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第39號

上訴人 陸光新城A社區管理委員會

法定代理人 韋國聲

訴訟代理人 朱峻生

被上訴人 旺宏保全股份有限公司

法定代理人 莊友善

訴訟代理人 李世泉

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月5日
本院三重簡易庭110年度重簡字第1471號第一審判決提起上訴，
經本院於111年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆萬伍仟元本息部份及該部分
假執行之宣告並訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。

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（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔十
分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
查，本件上訴人提起上訴時，上訴之聲明原為：「一、原判
決廢棄。二、被上訴人在第一審之訴駁回。」等語（見本院
卷第47頁）。嗣於本院民國111年3月10日準備程序期日，更
正上訴聲明為：「一、原判決不利於上訴人之部份廢棄。
二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。」等語

（見本院卷第72頁）。核原告所為上開聲明之變更，係屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。上訴人於原審時，法定代理人原為吳恆鈞，嗣於原審訴訟繫屬中，變更為韋國聲，然因其已委任劉文駿為其訴訟代理人，且授予特別代理權，其雖有民事訴訟法第170條所定法定代理人變更之情形，但依同法第173條前段規定，訴訟程序既不當然停止，原法院所為判決，程序上即無不合。應視為訴訟程序停止之事由係發生於上訴後，茲經新法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第21頁），並有新北市五股區公所110年6月15日新北五工字第1102761112號函在卷可稽（見本院卷第25頁），經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人於原審起訴主張：兩造前於107年12月12日就坐落新北市○○區○○街00號之陸光新城A社區（下稱系爭社區）簽訂公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約（下稱系爭契約），約定每月委託管理費（包含樓管費用及保全費用）共計新臺幣（下同）50萬5,000元，由被上訴人提供系爭社區公共區域管理維護之服務，服務期間自108年1月1日起至同年12月31日止，契約期滿後若雙方均未為不續約表示，系爭契約即自動延長一年，另依系爭契約第13條第2項之約定，於系爭契約解約或終止起半年內，上訴人不得以外包或自行雇用之方式，留用解約前一年內曾派駐於系爭社區之人員繼續工作，否則即應以系爭契約所約定之每月委託管理費用之1倍，賠償被上訴人求才教育訓練之費用。詎系爭契約因上訴人通知不再續約而於109年12月31日終止後，上

01 訴人竟違反前開規定，擅自留用被上訴人曾派駐至系爭社區
02 之訴外人林春富、曾正順、胡建華及蘇崢濬（下稱林春富等
03 4人），依前開規定，上訴人自應賠償被上訴人每月保全之
04 委託管理費用之1倍即40萬2,000元。爰依兩造間之契約約定
05 提起本件訴訟，並聲明：上訴人應給付被上訴人40萬2,000
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
07 5計算之利息。

08 二、上訴人則以：

09 (一)參照消費者保護法（下稱消保法）第12條第1項、第2項第1
10 款、消保法施行細則第14條第2款規定及最高法院93年度台
11 上字第710號、96年度台上字第1246號判決意旨，系爭契約
12 第13條之約定內容，應係為維護被上訴人之企業利益，而將
13 純粹為維護契約之企業一方之利益，以定型化條款，預先訂
14 定為消費者一方應遵守之契約義務，是否有違契約公平原
15 則，非無探究之餘地，而上開約款於解釋上至多應限於上訴
16 人於系爭契約終止後，自行留任僱用原保全人員為限，始符
17 事理之平。

18 (二)系爭契約第13條約定，消費者於契約終止後長達一年期間
19 內，仍負有契約約定之特定不作為義務，須費心盡力維護已
20 無法律關係依存，且不再提供服務之企業經營者之利益。此
21 條款既係為減輕預定契約條款之一方即被上訴人之責任，使
22 立於消費者地位之上訴人應負擔非其所能控制之危險，加重
23 其責任，並使限制其契約終止後行使權利之自由，實難認該
24 條款之約定符合平等互惠之原則。

25 (三)被上訴人於系爭契約簽訂前，並未依內政部96年4月30日所
26 公布之駐衛保全服務定型化契約範本第1條規定，給予上訴
27 人7日以上之契約審閱期，且該系爭契約條款顯不利於一般
28 消費者，又如何具有合理、公平及正當性，亦難憑採。

29 (四)綜上所述，上訴人認為兩造間所簽訂之系爭契約第13條第2
30 項之「留用」禁止條款，因違反平等互惠原則，有違消保法
31 第12條第1項、第2項第1款、消保法施行細則第14條第2款及

01 民法第247條之1第2款之情形，況且被上訴人既未給予上訴
02 人充分審閱之權利，按其情形自屬顯失公平，該約款亦屬無
03 效。

04 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即命上訴人應給
05 付被上訴人30萬元本息，並依職權為假執行之宣告，而駁回
06 被上訴人其餘之訴。嗣經上訴人不服，對於原審判決提起本
07 件上訴（原審判決駁回被上訴人其餘之訴，被上訴人就其敗
08 訴部分，則未聲明不服，均已告確定，不另贅述），並聲
09 明，如前開程序事項中變更後之聲明。被上訴人則為答辯聲
10 明：請求駁回上訴（見本院卷第72頁）。

11 四、不爭執事實：（見本院卷第88至89頁）

12 （一）兩造前於107年12月12日就坐落系爭社區繼續簽訂系爭契
13 約，約定每月委託管理費（包含樓管費用及保全費用）共計
14 50萬5,000元，由被上訴人繼續提供系爭社區公共區域管理
15 維護之服務，約定之服務期間自108年1月1日起至同年12月3
16 1日止，系爭契約第4條第3項約定沒有不續約之表示，系爭
17 契約自動延長1年。

18 （二）系爭契約第13條第2項約定：「自本契約解除或終止之日半
19 年內，甲方（即上訴人，下同）不論外包或自行僱用，不得
20 留用解約前壹年內之乙方（即被上訴人，下同）曾派駐於甲
21 方之人員繼續工作，否則應賠償乙方人員求才教育訓練費
22 用，賠償金額為本契約所定每月委託管理費用之壹倍。」。

23 （三）上訴人於109年12月31日終止系爭契約後，被上訴人曾派駐
24 至系爭社區之林春富等4人仍繼續服務於系爭社區。

25 五、被上訴人主張上訴人留用被上訴人派駐系爭社區現場之林春
26 富等4人，被上訴人即得依系爭契約第13條第2項之約定，向
27 上訴人求償委託管理費用之1倍即40萬2,000元之違約金，然
28 為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件訴訟爭點在於：（一）
29 上訴人有無違反系爭契約第13條第2項約定？（二）系爭契約第1
30 3條第2項約款有無違反消保法第11條之1規定，而應屬無效
31 之情形？（三）系爭契約第13條第2項約款有無違反消保法第12

條第1項、第2項第1款、消保法施行細則第14條第2款、民法第247條之1第2款規定，而應屬無效之情形？(四)上開條款如屬有效，被上訴人得請求之違約金數額為何？茲分別析述如下：

(一)上訴人有無違反系爭契約第13條第2項約定？

經查，被上訴人主張上訴人違反系爭契約第13條第2項之約定，於兩造間之保全契約終止後留用林春富等4人等情，業據其提出系爭契約、林春富等4人任職於系爭社區之照片暨員工資料表等件為證（見原審卷第17至57頁），且為上訴人所不爭執，則依系爭契約第13條第2項之約定，無論上訴人係以外包或自行雇用之方式，留用林春富等4人，均屬違反系爭契約第13條第2項之約定，被上訴人自得依上開條款，請求上訴人給付違約金。

(二)系爭契約第13條第2項約款有無違反消保法第11條之1規定，而應屬無效之情形？

1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第11條定有明文。又企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性，涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，92年1月22日修正前消保法施行細則第11條亦有明文。上開消保法施行細則第11條於92年1月22日修訂納入消保法第11條之1，其立法目的，無非為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分瞭解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。

01 2.上訴人雖主張兩造於107年12月12日訂立系爭契約時，
02 並未讓其攜回審閱，則系爭契約第13條第2項之約定自然
03 無效云云。但查，被上訴人主張其已經和上訴人簽約
04 受任公寓大廈管理維護多年，兩造於107年12月12日訂
05 立系爭契約僅為續約等語，並提出兩造於105年11月1日
06 簽訂之公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約節本附
07 卷可考（見本院卷第147至150頁），足認兩造於107年1
08 2月12日訂立系爭契約時，並非初次簽約，而僅係再度
09 續約，且觀諸兩造於105年11月1日簽訂之公寓大廈管理
10 維護公司受任管理維護契約第13條第2項條款文句（見
11 本院卷第148頁），核與系爭契約第13條第2項約定之條
12 款（見原審卷第22頁）完全相同，足認上訴人於簽訂系
13 爭契約前，實際上早已得知並曾經簽署相同約款之契
14 約，而其反覆簽立相同之契約條款，且於107年12月12
15 日簽訂系爭契約，直至被上訴人於110年5月12日提起本
16 件訴訟後，始抗辯被上訴人未給伊攜回審閱7日，在此
17 之前長達多年，從未表明有任何不瞭解契約條款內容或
18 主張有審閱期間利益遭剝奪之情，且上訴人除持有系爭
19 契約書外，亦持有先前所簽訂具有相同條款之公寓大廈
20 管理維護公司受任管理維護契約，多年來均處於可隨時
21 查閱條款之狀態，非但有瞭解契約條款之機會，其未曾
22 於續約時或契約存續期間反應不瞭解契約條款或該條款
23 有何不公平之情事，顯然上訴人是經過相當之時間審酌
24 契約條款，且未有何爭議。是上訴人迄於本件訴訟中，
25 始稱系爭契約未給予審閱期間，而依消保法第11條之1
26 規定主張系爭契約第13條第2項之約定為無效云云，並
27 無足取。

28 (三)系爭契約第13條第2項約款有無違反消保法第12條第1項、
29 第2項第1款、消保法施行細則第14條第2款、民法第247條
30 之1第2款規定，而應屬無效之情形？

31 1.按88年4月21日民法債編增訂第247條之1，係鑑於我國國

情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、守法起見，乃於本法中列原則性規定，明定附合契約之意義，並為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉4款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。而該法條所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院96年台上字第168號判決意旨參照）。又按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則或條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者，或契約之主要權利與義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，推定其顯失公平，消保法第12條定有明文。至定型化契約條款是否違反誠信原則，消保法施行細則第14條則以：「一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者」為衡量標準。是司法對定型化契約之規制，應僅在企業經營者濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則，對消費者顯失公平之約款圖謀己利之範圍內，始加以介入，若無此等依法應認為無效之情形，法院對當事人意思合致之契約內容即應予以尊重，此由前開約款對消費者「顯」失公平、消費者負擔「顯」不相當、「顯」有不利於消費者等約款無效之要件，可見一斑。是以僅須契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例外無效。若僅因契約係以定型化約款之方式為之，即由法院就約款內容之對價關係嚴加審核，一旦不能認定雙方之給付義務客觀價值完全相等，即逕予宣告無效，顯然過度

干預前開法律所容許之契約自由範圍，亦與民法之基本精神不符。

2. 查公寓大廈為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，或選任住戶若干人為管理委員設立管理委員會（下稱管委會）。管委會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護工作，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員，公寓大廈管理條例第3條第9至11款、第42條定有明文。是故公寓大廈管委會，依其社區需管理維護之項目，可自行決定自行聘僱或委由管理維護公司為其聘僱相關人員協助處理公寓大廈之日常事務，管委會就其管理維護範圍，本即為其社區運作之必要，並無諉為全非專業而不知，亦非當然屬無選擇權之市場經濟地位弱勢可比擬。倘其決定委由管理維護公司為之，即係將其必須僱用管理服務人員之相關責任，如為受僱人投勞健保、團保、年節獎金、退休金、薪資、膳食費、例假給予等相關勞動基準法權益及尋覓符合資格證照之人員，並施予相關行政要求之訓練、進修事務，一併委由管理維護公司為之，是管委會所支付管理維護公司之報酬，除管理維護公司實際應支付人員之薪資外，尚包括向管委會收取其代為支付相關訓練、僱主應負擔受僱人之各項費用，及媒合適當人員等相關委任事務報酬及費用。而管理維護人員實際工作場所係位於公寓大廈社區，與社區間之互信、屬人性信賴基礎遠高於與管理維護公司，如管委會可任意透過外包或自行僱用方式，留任原屬管理維護公司派駐並熟悉社區之管理維護人員，將使管理維護公司成為一次性代替管委會媒合並訓練管理服務人員之工具，管理維護公司將無以為繼。故系爭契約第13條第2項之約定雖對服務提供者之被上訴人有利，並有對上訴人為限制加重責任，惟該條款並非上訴人所不能控制之風險。又上訴人對被上訴人派駐之人員有

相當信任而欲留用時，其所簡省之人員媒合、訓練費用、對社區熟悉度等，就其對人繼續性關係之需求，以違約賠償作為一定之對價，亦無顯不相當之情形，並無違反誠信原則情形，亦無排除與任意規定立法意旨顯相矛盾之情形，更無因此條款限制，而致契約目的難以達成之情形，自無可認有違反平等互惠原則而顯失公平可言。是上訴人抗辯系爭契約第13條第2項之約定，違反消保法第12條第1項、第2項第1款、消保法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第2款之規定為無效云云，於法無據。

(四)從而，系爭契約第13條第2項之約定並無違反消費者保護法第11條之1、第12條第1項、第2項第1款、消保法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第2款之規定而應屬無效之情形，被上訴人依系爭契約第13條第2項之約定，請求上訴人給付違約金，即屬有據。

(五)上開條款如屬有效，被上訴人得請求之違約金數額為何？

1.按「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」，「約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額」，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。另約定之違約金如有過高者，法院亦得減至相當之數額，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915判決要旨參照）。

2.末查，上訴人違約以外包方式留用之保全人員為4人，而兩造約定限制人員留用之期間為半年，及係因於合約

期滿前，需因應被上訴人離場人事異動造成對社區管理事務交接不及而有需任用原有人員必要，上訴人因此留用原有保全人員，並得節省之面試、甄選、培訓和管理保全人員等人事成本等情，爰參酌當前社會經濟情況及被上訴人可能之損害、林春富等4人職務之性質、所需資歷、薪資、留任期間等情狀，並考量內政部於94年4月30日公告之駐衛保全服務定型化契約範本第21條：「本契約如有未盡事宜，依有關法令及誠信與平等互惠原則公平解決之。本契約條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋。甲方於本契約終止後，自終止之日起算兩年內，不得留用乙方前所派駐之任何駐衛人員，如有違反時，甲方應依留用時間之久暫，以本契約所定保全費收費標準，依比例賠償乙方。」之規定，本院認被上訴人請求違約金402,000元尚嫌過高，應依民法第252條之規定酌減至45,000元為適當；被上訴人逾此金額之請求，不應准許。上訴人雖辯稱被上訴人對林春富等4人施予教育訓練之成本早由上訴人所給付之服務費支出云云，並提出管理費報價單為證（見本院卷第111頁），然並非以對該4名員工之教育訓練費用為計算基礎，故上訴人此之抗辯，亦非可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第13條第2項之約定，請求上訴人給付違約金45,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由，應予准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。至於原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並諭知被上訴人得假執行，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資

料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

民事第三庭 審判長法官 饒金鳳

法官 劉以全

法官 許珮育

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

書記官 楊佩宣