

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1896號

原告

即反訴被告 巴黎廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人 李玉娟

訴訟代理人 劉文瑞律師

被告

即反訴原告 祥曜機電股份有限公司

法定代理人 邱建寓

訴訟代理人 顧玲財

陳玉庭律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

原告之訴暨假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分

反訴被告應給付反訴原告新臺幣柒萬元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔二分之一，餘由反訴原告負擔。

反訴判決第一項於反訴原告以新臺幣貳萬元為反訴被告供擔保後，得為假執行；但反訴被告如以新臺幣柒萬元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告

及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查本件原告起訴主張訴外人高碧雲為原告第22屆主任委員，任期於民國111年3月30日（不含）屆至，卸任後猶以原告主任委員名義與被告簽立「電梯工程契約書」（下稱A契約）並給付第一期簽約訂金，當屬無權代表之行為，原告拒絕承認該無權代表之簽約行為，A契約自屬無效，被告保有簽約訂金新臺幣（下同）74萬元並無法律上原因，爰依民法第179條規定請求被告返還74萬元（即本訴部分）；嗣本件被告即反訴原告於言詞辯論終結前，主張原告即反诉被告片面解除訴外人即原告第23屆主任委員李玉娟於111年6月14日代表原告與被告簽訂「電梯保養契約書」（下稱B契約），被告遂依B契約第10條後段約定提起反訴，向原告請求給付契約有效期間內剩餘之保養費13萬4,400元（見卷一第81頁），經核本訴與反訴訴訟標的法律關係間顯有牽連關係，依前揭說明，反訴原告所提起之反訴於法並無不合，應准許之。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告為巴黎廣場社區（下稱系爭社區）之管理委員會，訴外人高碧雲曾任原告第22屆之主任委員，其任期於111年3月30日（不含）屆至，應於111年3月30日辦理交接，

竟於卸任後猶以主任委員之名義無權代表原告與被告簽訂A契約，約定由被告負責系爭社區之油壓轉乘電梯延壽更新含車廂拉皮工程，總價為185萬元，且依A契約第3條約定，第一期簽約訂金款為40%即74萬元（下稱簽約訂金），並於簽約後指示系爭社區當時之總幹事石敦仁於111年4月6日從原告帳戶匯款簽約訂金予被告，高碧雲無權代表簽訂之A契約依法效力未定。經本人即原告拒絕承認後，A契約自屬無效，被告亦無權保有74萬元；倘本院認被告受領簽約訂金係有法律上原因，亦請審酌原告已於111年6月28日發函予被告解除A契約，被告實際上並未施作A契約約定之內容，則被告執A契約第15條約定抗辯簽約訂金應作為違約金，應有違約金過高之情況，請求本院予以酌減，爰依民法第179條、第252條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告給付原告74萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭社區於111年3月18日召開第23屆區分所有權人會議，並於該次會議中決議通過由被告承作油壓電梯更新工程，而後高碧雲即代表原告於111年3月29日與被告簽訂A契約，足見高碧雲係於卸任前代表原告簽約，A契約自屬有效，原告主張與實情不符，故被告本於合法、有效之A契約受領原告給付之簽約訂金，非無法律上原因，嗣原告於111年6月28日發函片面解除A契約，被告自得依A契約第15條約定將該簽約訂金作為約定之違約金，且被告於A契約成立後，為準備履行契約而準備所需之零組件及材料，已於111年6、7月間分別與展億機電有限公司（下稱展億公司）、馨成股份有限公司（下稱馨成公司）下單訂貨，訂貨金額合計約69萬5,655元，並均已給付貨款，且因該等貨物為客製化商品，均不得退貨，另因締約及備標而支出之文件影印費、印花稅、相關締約人員之交通費、餐費、郵資等費用，皆屬被告因原告片面解約所生損害，是以簽約訂金作為約定違約金，並無違約金過高之情況，本院無庸予以酌減等語，資為

01 抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
02 不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 貳、反訴部分：

04 一、反訴原告主張：反訴被告除曾以高碧雲為代表與反訴原告簽
05 約A契約外，另曾於111年6月14日以第23屆主任委員李玉娟
06 代表簽訂B契約，約定由反訴原告負責系爭社區之電梯維修
07 保養，合約期間自111年7月1日起至113年6月30日止，承攬
08 報酬為每月5,600元，詎反訴原告於111年7月1日派員前往系
09 爭社區欲進行電梯保養工作時，遭反訴被告拒絕開門，以致
10 於未實際進行電梯保養，反訴被告並於111年7月4日發函片
11 面解除B契約，反訴原告自得依B契約第10條約定請求反訴被
12 告付清相當於契約有效期間內剩餘之保養費13萬4,400元
13 (計算式:5,600元×24個月=13萬4,400元)作為懲罰性違約
14 金，爰依B契約第10條約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
15 反訴被告應給付反訴原告13萬4,400元及自反訴狀繕本送達
16 反訴被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)反
17 訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、反訴被告則以：反訴原告曾告訴李玉娟簽訂A契約就必須簽
19 訂B契約，以此詐欺之方式使反訴被告陷於錯誤，而與反訴
20 原告簽訂B契約，是反訴被告自得依民法第92條第1項規定撤
21 銷締結B契約之意思表示，撤銷後B契約自始並未成立，反訴
22 原告自不得依B契約第10條約定請求反訴被告給付懲罰性違
23 約金；縱本院認B契約已成立、生效，觀諸B契約第10條約定
24 之內容，將使反訴原告於契約有效期間內無須履行為反訴被
25 告履行保養電梯之義務，即可獲取與保養費用相當之懲罰性
26 違約金，無疑使反訴原告憑空獲取相當於保養費用之利益，
27 該約定顯失公平，依照民法第247條之1第4款規定應為無
28 效，且即便本院認定無民法第247條之1第4款規定之適用，
29 該懲罰性違約金約定亦屬過高，應依民法第252條規定予以
30 酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴及假執行之
31 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執

01 行。

02 參、兩造不爭執事項（見卷二第40至41頁）：

03 一、原告社區第23屆區分所有權人會議於111年3月18日召開，當
04 時主任委員為第22屆之主任委員即訴外人高碧雲，該次會議
05 之出席人數超過規定人數，被告並有派員列席，提案一為
06 「1至3樓油壓電梯更新，決議得標廠商」，決議結果為「由
07 被告承作該工程，贊成者已達出席人數二分之一以上，於本
08 屆管委會完成簽約執行」。系爭社區第22屆管理委員會成員
09 任期至111年3月30日。

10 二、於111年間高碧雲代表原告與被告締結「電梯工程契約書」
11 （即A契約），契約內容如原證3。

12 三、於111年4月6日高碧雲依A契約第3條之約定，匯款簽約訂金
13 給被告。

14 四、第23屆主任委員李玉娟於111年6月14日代表原告與被告簽訂
15 「電梯保養契約書」（即B契約），契約內容如反證1。被告
16 於111年7月1日前往原告社區欲依照系爭電梯保養契約進行
17 電梯保養工作，遭原告拒絕，以致其實際上並未進行電梯保
18 養。

19 五、原告於111年6月28日委由律師發函予被告，內容如反證2，
20 以此方式解除A契約。

21 六、原告於111年7月4日發函予被告，內容如反證4，以此方式解
22 除B契約。

23 肆、本院之判斷：

24 原告主張A契約因無權代表無效，請求被告返還A契約之簽約
25 訂金等語，為被告所否認，並以前詞置辯，復另提起反訴主
26 張反訴被告即原告片面解除B契約，應給付違約金等語，亦
27 為反訴被告所否認，並抗辯如上。茲就兩造間爭執事項論述
28 如下：

29 一、本訴部分：

30 （一）高碧雲係於110年3月29日有權代表原告與被告締結A契約，A
31 契約合法成立、生效：

01 查，證人高碧雲於本院審理時證稱：於系爭社區111年3月18
02 日區分所有權人會議通過由被告承作電梯油壓工程後，其便
03 於111年3月29日晚間與被告簽訂A契約，當時有系爭社區總
04 幹事石墩仁、被告訴訟代理人顧玲財在場，是簽一式二份，
05 兩造各持有1份A契約，契約打字部分的內容完全一樣，不記
06 得有無手寫簽約日期，因為當時有討論何日簽約，才沒有先
07 用電腦打好合約日期，在簽約以前是由石墩仁和對方喬定簽
08 約日期，於111年3月23日石墩仁有發送訊息告訴其約在同年
09 月29日簽約，簽約後即由石墩仁負責匯簽約訂金等語（見卷
10 二第169至172頁），核與證人石墩仁於本院審理時證稱：其
11 於110年7月上旬至111年4月30日擔任系爭社區總幹事，A契
12 約是在111年3月29日簽約，當時高碧雲、顧玲財和其都在
13 場，簽一式二份，兩造各留1份契約，原告留存的這份沒有
14 寫日期，被告那份印象中顧玲財有當場手寫日期，簽約日是
15 其先和顧玲財約好後，再用通訊軟體跟向高碧雲報告，簽約
16 後其有依照社區規定進行簽約訂金之匯款等語（見卷二第17
17 3至175頁）所述無所扞格，佐以證人高碧雲及石墩仁之通訊
18 軟體LINE對話紀錄，顯示石墩仁確實於111年3月23日發送訊
19 息予高碧雲表示與顧玲財約定在111年3月29日晚間簽約，經
20 高碧雲回覆「收到」（見卷二第79頁），而被告方面負責簽
21 約之顧玲財與被告之法定代理人邱建寓之通訊軟體LINE對話
22 紀錄，足見於111年3月29日顧玲財確實有將簽好之A契約拍
23 照後傳送給邱建寓，並向邱建寓報告「合約已順利遷回金額
24 沒有退讓」（見卷二第83至85頁），且復觀諸原告提出之A
25 契約確實未載有簽約日期（見卷一第27頁），然被告當庭出
26 具之B契約則有手寫3月29日之字樣（見卷二第38頁），綜合
27 上開證據可知，高碧雲確實係於110年3月29日代表原告與被
28 告締結A契約，於斯時高碧雲仍為原告之主任委員，則其依
29 法代表簽約，應屬有權代表，A契約自始合法成立、生效，
30 被告以前詞抗辯，難認有理。

31 (二)被告受領簽約訂金有法律上原因，原告依不當得利之法律關

01 係請求被告返還，難認有理：

02 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
04 179條固有明文；另按此合約工程總價為185萬元，第一期簽
05 約訂金款為總價之40%，74萬元，A契約第3條亦有約定。經
06 查，本件A契約並無無權代表問題，於110年3月29日簽約時
07 即已成立、生效，則被告本於上開簽約訂金之約定受領原告
08 給付之74萬元，當屬有法律上之原因，並無不當得利可言，
09 原告依不當得利之法律關係請求被告返還74萬元，難認有
10 理。

11 (三)兩造以簽約訂金作為違約金之約定，該約定金額並無過高，
12 原告請求予以酌減，礙難准許：

13 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
14 252條定有明文，惟此規定係賦與法院得依兩造所提出之事
15 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
16 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定
17 之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金
18 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況
19 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，
20 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方
21 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識
22 及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金
23 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金
24 額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社
25 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
26 予以尊重，始符契約約定之本旨。否則，倘債務人於違約
27 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
28 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
29 人難謂公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，合先敘
30 明。

31 2.本件上訴人雖主張兩造約定以上開簽約訂金74萬元為違約

01 金，有違約金過高之情事。然查，依被告提出之展億公司11
02 1年6月28日出貨憑單維護、統一發票、112年1月4日之回函
03 及被告與馨成公司111年4月13日訂貨規格確認書、馨成公司
04 111年6月20日出貨單、馨成公司出具之111年7月8日統一發
05 票及出廠證明、112年1月4日之回函（見卷一第67至79頁，
06 卷二第65頁、第149頁、第157頁）可知，被告為準備施作A
07 契約所約定之工程，業已向展億公司及馨成公司訂購相關設
08 備、貨物，且經該等公司分別製作、出貨完畢，被告並已支
09 付合計69萬5,655元之貨款，且該等貨物均為依照系爭社區
10 之電梯規格特別製作，屬特殊規格而無法退貨乙節，亦有馨
11 成公司及展億公司112年1月4日之回函附卷可稽（見卷二第1
12 49頁、第157頁），足見被告確實因原告片面解除A契約（見
13 上開不爭執事項五），受有至少69萬5,655元之損害，與上
14 開違約金約定之數額兩相對照後，已難認有何違約金約定顯
15 然過高之情況；原告復未就其主張A契約違約金約定過高乙
16 情有何顯失公平之處，為相關之舉證或進一步之說明，則依
17 前揭說明，實難認兩造就上開違約金之約定有過高情事，而
18 應予核減。

19 (四)綜上，本件本訴部分，原告依民法第179條、第252條規定而
20 為請求，均無理由，原告之訴應予駁回。

21 二、反訴部分：

22 (一)B契約係經反訴被告於111年7月4日片面解約，反訴被告抗辯
23 締約時受有詐欺而依民法第92條第1項規定撤銷意思表示，
24 難認有理：

25 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
26 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
27 得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文；
28 次按民事法上所謂詐欺，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以
29 不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。又被詐欺而為意思
30 表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意
31 思表示，或依侵權行為之規定，請求賠償被詐欺而受之損

01 害，然為表示之當事人，應就受詐欺之事實負舉證之責任
02 （最高法院18年上字第371號、44年台上字第75號判決意旨
03 參照）。查本件反訴被告抗辯反訴原告曾告訴李玉娟簽訂A
04 契約就必須簽訂B契約，以此詐欺之方式使反訴被告陷於錯
05 誤而締約等節，為反訴原告所否認，則反訴被告應就其被詐
06 欺之事實負舉證責任，然綜觀全卷證據資料，反訴被告自始
07 未提出完全之證據以證明反訴原告曾為上開表示，亦未舉證
08 倘反訴原告確有為上開表示該表示係有所不實，是此部分自
09 難為反訴被告有利之認定，反訴被告抗辯締約時受有詐欺而
10 依民法第92條第1項規定撤銷意思表示，難認有理。本件就B
11 契約部分，既未經撤銷締約之意思表示，則B契約應於111年
12 6月14日兩造簽約時合法成立生效，嗣經反訴被告於111年7
13 月4日片面解除始解約（兩造不爭執事項六）至明。

14 (二)B契約第10條違約金約定並無顯失公平之處，無民法247條之
15 1第4款規定之適用，然反訴被告依該條規定應給付之違約金
16 核屬過高，應酌減為7萬元：

17 1.按照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
18 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
19 效：四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法247條之1
20 第4款定有明文。查，兩造於B契約第10條約定：「契約有效
21 期間內，為電梯安全責任歸屬，乙方（即反訴原告，下同）
22 無故終止契約，或將升降設備保養維修工作轉交第三者實施
23 保養，乙方應賠償相當於契約有效期間剩餘之保養費作為違
24 約金給予甲方（即反訴被告，下同），反之，甲方不得自行
25 將升降設備保養維修工作轉交第三者實施保養、或有其他妨
26 礙乙方履行契約義務之事時，免除乙方保養之義務，甲方應
27 一次付清相當於契約有效期間內剩餘之保養費作為懲罰性之
28 違約金給予乙方」（見卷一第89頁，下稱上開約定），可見
29 該條係約定兩造於無故終止契約、將升降設備保養維修工作
30 轉交第三者實施或妨礙反訴原告履行契約義務之行為時，違
31 反上開約定之一方均應對他方負給付懲罰性違約金之責，且

違約金之計算方式均為「契約有效期間內剩餘之保養費」，給付方式均為「一次付清」，是上開約定就兩造應擔負之義務、應負之違約金賠償責任，要屬一致，並無厚此薄彼之狀況，難謂有何顯失公平之處，自無民法247條之1第4款規定之適用，該約定仍屬有效。反訴被告抗辯上開約定將使反訴原告於契約有效期間內無須履行為反訴被告履行保養電梯之義務，即可獲取與保養費用相當之懲罰性違約金利益云云，就倘若反訴原告違犯上開約定時亦應負擔相同之懲罰性違約金責任避而不論，率爾論斷上開約定有顯失公平之處而應無效，難認有理。

2.另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定性違約金均有適用（最高法院79年台上字第1612號、82年度台上字第2529號判決要旨參照）。再法院酌定違約金時，應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害之情形，以為酌定之標準（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1612號判決參照）。查，綜觀上開約定可知，此項約定性質上即屬於違約金之性質，故反訴原告主張反訴被告於111年7月4日片面解除B契約（兩造不爭執事項六）違反上開約定，故反訴原告得依照上開約定，請求反訴被告給付相當於契約有效期間內剩餘之保養費13萬4,400元（計算式：5,600元×24個月=13萬4,400元）作為違約損害賠償，即有依據。本院審酌兩造於111年6月14日成立B契約，嗣反訴被告以其業已解除A契約為由，於111年7月4日另發函予反訴原告解除B契約（見卷一第105頁），就解約事由未有其他更詳盡之說明、解釋，致反訴原告無從預料，並平白支出締約之人事與相關資料準備費用，且反訴原告自陳已為準備履行B契約而調派人力、準備零件備料（見卷二第167至168頁），復於契約有效期間內之111年7月1日反訴原告第1次前往系爭社區欲履行B契約時，反訴被告無故拒絕其派遣之人員進入施

01 作，故反訴原告實際上並未進行電梯保養（見兩造不爭執事
02 項四），以及一般客觀事實、社會經濟狀況及義務違反程
03 度、當事人所受損害情形等一切情狀，認以反訴原告以相當
04 於契約有效期間內剩餘之保養費13萬4,400元作為違約金，
05 核屬過高，應予酌減為7萬元，較屬適當。

06 (三)綜上，反訴原告請求反訴被告給付違約金，於7萬元之範圍
07 內，應屬有理。

08 伍、綜上所述，本訴部分，原告依民法第179條、第252條規定請
09 求被告給付74萬元，為無理由，應予駁回；反訴部分，反訴
10 原告依上開約定，請求反訴被告給付違約金7萬元部分，為
11 有理由，應予准許。逾越此部分則為無理由，應予駁回。

12 陸、至於假執行部分，就本訴部分，原告既受敗訴判決，其假執
13 行之聲請已經失去依據，應予駁回；反訴部分，兩造陳明願
14 供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核本件所命給付
15 之金額未逾50萬元，本院依民事訴訟法第389條第1項第5款
16 職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職
17 權宣告反訴被告得預供擔保而免為假執行，至反訴原告敗訴
18 部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

19 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
20 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
21 無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

22 捌、訴訟費用負擔的依據：本訴部分為民事訴訟法第78條。反訴
23 部分為民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
25 民事第七庭 法 官 趙悅伶

26 以上正本係照原本作成

27 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，並
28 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
29 裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
31 書記官 尤秋菊