臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第611號

原　　告　揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蓋韻文

原　　告　揚昇保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蓋韻文

共　　同

訴訟代理人　李明峰律師

　　吳于安律師

複　代理人　張禎庭律師

被　　告　寶佳臻峰社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　錢羿淇

訴訟代理人　徐紹鈞律師

　　於知慶律師

複 代理人　鄭羽秀律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國111年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

□被告應給付原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣20萬1,400元、原告揚昇保全股份有限公司新臺幣27萬7,200元，及均自民國111年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

□本判決第一項得假執行，但被告如各以新臺幣20萬1,400元、27萬7,200元為原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司、揚昇保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。查原告起訴時就其主張之損害賠償，係依兩造間公寓大廈管理維護委任契約書（下稱系爭管理契約）第12條第1款、第2款約定及駐衛保全委任契約書（下稱系爭保全契約）第14條第1款、第2款約定為請求，嗣於111年9月1日具狀追加依民法第549條第2項前段規定為請求（見本院卷二第213至214頁），被告對原告所為訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論（見本院卷二第251頁），核其追加部分合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱揚昇管理公司)與被告於民國(下同)110年5月11日簽訂系爭管理契約，約定由原告揚昇管理公司自110年6月1日起至111年5月31日止提供管理維護之服務，並由被告按月給付揚昇管理公司服務費用新臺幣(下同)195,300元。揚昇管理公司自系爭管理契約所載日期起提供管理維護服務，詎被告無正當理由終止系爭管理契約，經原告分別於110年11月11日及11月25日寄發存證信函，拒絕被告無正當理由之終止契約行為，被告仍擅自要求原告於110年11月30日撤哨，終止系爭管理契約。依系爭管理契約第5條第1項約定，每月之服務費總額為195,300元，系爭管理契約於110年11月30日經被告無正當理由終止，顯可歸責於被告，故揚昇管理公司可依前揭約定向被告請求尚未支付之110年11月之服務費195,300元，另依系爭管理契約第12條第1款約定，被告無正當理由且未經雙方認可終止契約，揚昇管理公司可請求「未完成契約內之損失」即契約期間110年12月至111年5月份之服務費共計1,171,800元(計算式:195,300元x6個月=1,171,800元)，及依系爭管理契

約同條第2款前段向被告請求懲罰性違約金即2個月服務費用390,600元(計算式:195,300元x2個月=390,600元)，再依系爭管理合約第5條第4項後段約定，揚昇管理公司得向被告請領未給付之110年10月份總幹事延長工時26.5小時加班費用7,304元，上開費用共計1,765,004元（計算式:195,300+1,171,800+390,600+7304=1,765,004元)。

㈡原告揚昇保全股份有限公司(下稱揚昇保全公司，與揚昇管理公司合稱原告)與被告於110年5月11日簽訂系爭保全契約，約定由揚昇保全公司自110年5月31日下午19時起至111年5月31日下午19時止提供駐衛保全之服務，並由被告按月給付揚昇保全公司駐衛保全費用277,200元。揚昇保全公司自系爭契約所載時日起提供駐衛保全服務，詎被告無正當理由終止系爭保全契約，經揚昇保全公司分別於110年11月11日及11月25日寄發存證信函，拒絕被告無正當理由之終止契約行為，被告仍擅自要求揚昇保全公司於110年11月30日撤哨，終止系爭保全契約。依系爭保全契約第6條約定，每月之保全費總額為277,200元，系爭保全契約於110年11月30日經被告無正當理由終止，顯可歸責於被告，故揚昇保全公司可依前揭約定向被告請求尚未支付之110年11月之保全費277,200元，另依系爭保全契約第14條第1款約定，被告無正當理由且未經雙方同意終止契約，揚昇保全公司可請求「未完成契約內之損失」即契約期間110年12月至111年5月份之保全費共計1,663,200元(計算式:277,200元x6個月=1,663,200元)，及依系爭保全契約同條第2款前段向被告請求懲罰性違約金即2個月服務費用554,400元(計算式:277,200元x2個月=554,400元)，上開費用共計2,494,800元(計算式:277,200元+1,663,200元+554,400=2,494,800元)。

㈢系爭管理契約及保全契約均為期一年，原告原預計得收取該一年期間之管理服務及保全服務費用，並基此信任而為人員之僱用及調度，因被告未為一個月之預告即終止契約，除須提前為人員之調度或資遣，須花費相當人事成本外，另無法

賺取原可預期之利潤，顯受有損害，是被告逕行終止系爭管理契約及保全契約契約，應屬民法第549條第2項規定所指之於不利於他方之時期終止契約，原告亦得依民法第549條第2項請求損害賠償。

㈣被告對原告並無債權，無從主張抵銷：⑴社區火警受信總機系統以及對講系統並非原告或原告之員工破壞，由被告提事證僅得知上開系統確實有毀損及維修之情，無法證明其受損與原告有關及原告有何過失所致；⑵被告主張區分所有權人或住戶錢羿淇之車輛遭毀損乙事，當日值勤之保全於發現第一時間即回報且報警，並引導員警前往調查，未有失職之情，故此並非原告派駐保全人員之故意或過失造成，否則豈非所有社區發生之損失均應全由保全負責？⑶系爭管理、保全契約之終止，承前所述，係可歸責被告之原因終止，故被告向原告請求懲罰性違約金無理由等語。

其聲明為：

1.被告應給付揚昇管理公司1,765,004元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告應給付揚昇保全公司2,494,800元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠被告與揚昇保全公司及揚昇管理公司於110年5月11日分別簽立系爭保全契約及系爭管理契約，約定為址設新北市○○區○○路○段000號之寶佳臻峰社區(下稱系爭社區)提供保全及管理維護服務。詎楊昇保全公司、楊昇管理公司之派駐人員有諸多缺失，如：⑴110年10月2日，張姓派駐人員開啟防災中心門禁，協助他人竊取本社區之公共財產；⑵110年10月3日，劉姓派駐人員於休假期間返回本社區，於無權使用門禁鑰匙之情況下，無故開啟防災中心門禁讓他人進入；⑶110年10月8日，住戶停於停車場車輛之被砸期間，吳姓派駐人員於停車場巡邏，竟未發現；⑷110年10月8日本社區同年

月1日方維修完成之消防中心授信主機遭人為破壞，監看錄影設備之保全人員竟未發現；⑸ 110年10月12日，住戶反映吳姓派駐人員於值勤期間吃完泡麵後，直接於大廳睡覺；⑹110年10月13日、14日、28日、同年11月4日，吳姓派駐人員於值勤期間有擅離崗位之情事；⑺ 110年10月15日，吳姓派駐人員於執勤時飲酒；⑻110年10月17日，不知名人士胡亂張貼文書，吳姓派駐人員竟表示無法勸導；⑼110年10月17日、19日、20日，許姓派駐人員於值勤期間在大廳睡覺；⑽110年10月29日，吳姓派駐人員以手機翻拍本社區監視系統；⑾110年10月30日、同年11月4日，派駐人員使用社區影印機影印私人物品等怠忽職守、公器私用之行為，被告主任委員錢羿淇及相關委員等就上開缺失曾與原告共同主管魏偉恩訂於110年11月6日見面協商溝通，詎當日魏偉恩竟無故缺席，被告遂依民法第549條第1項規定，於110年11月8日寄出書面（系爭書面）通知原告將於同年月30日終止系爭保全契約及管理契約，故系爭保全契約及系爭管理契約之終止，無系爭保全契約第14條第2款及系爭管理契約第12條第2款約定之適用。

㈡雖系爭保全契約第5條第1項、系爭管理契約第4條第1項約定有存續期間，及系爭保全契約第14條第1款、系爭管理契約第12條第1款約定有不得終止之特約，然系爭保全契約及管理契約屬委任契約，依最高法院95年度台上字第1175號、98年度台上字第218號民事判決要旨之見解，被告仍得行使民法第549條第1項規定之單方終止權。此外，系爭保全契約及管理契約為原告預先擬定予不特定消費者之定型化契約，而分別於系爭保全契約第14條第1款、系爭管理契約第12條第1款訂有：「並經雙方認可後方可終止」、「委託期間內非經雙方同意，任何一方不得無故終止契約」等內容，該約款係使被告拋棄民法第549條第1項規定所享有得隨時終止委任關係之權利，與民法關於委任契約規定之規範意旨有違，且對於被告顯失公平，亦限制或剝奪締約消費者即被告之權利，

逾越內政部頒布之規範「駐衛保全服務定型化契約範本」第15條、「公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約範本」第12條約定駐衛保全服務消費者、公寓大廈管理委會得「任意終止」之意旨，故系爭保全契約第14條第1款及系爭管理契約第12條第1款約定，依消費者保護法（下稱消保法）第12條第1項、第2項第3款、第17條第1項、第3項、第4項以及民法第247之1條第3款之規定，應認無效。

㈢被告於110年10月間並未提出業務需求，請求總幹事配合加班，是揚昇管理公司依系爭管理合約第5條第4項後段約定，請求總幹事加班費用7,304元，自屬無據。退步言之，縱揚昇管理公司得向被告請求加班費，揚昇管理公司未提出任何支付總幹事加班費之單據，且訴外人即斯時任系爭社區之總幹事許彤心表示其於110年12月15日收付之10月份加班費為4,000元（不包括代扣制服費2,100元），故揚昇管理公司請求總幹事加班費超過6,100元部分，亦屬無據。

㈣被告得以下列債權對原告之請求主張抵銷：⑴訴外人即系爭社區區分所有權人錢羿淇之車輛(車號:000-0000)停放於系爭社區地下停車場，於110年10月8日、同年11月8日兩次遭人故意毀損，維修金額計95,750元，原告之派駐人員顯未有盡善良管理人注意義務之過失，而揚昇管理公司依系爭管理契約第2條第3 項、第3條第3項約定，將系爭社區之安全維護事項委託揚昇保全公司處理，是依民法第224條、第544條、消保法）第7條第1、3項規定，原告對錢羿淇應負損害賠償責任，而錢羿淇業已將其95,750元損害賠償債權移轉予被告，被告自得以該債權金額與原告得請求之金額為抵銷。⑵被告管領置放系爭社區「有門禁管制」防災中心之火警受信總機系統以及對講系統，於110年10月、11月間遭人毀損，火警受信總機維修及對講系統維修費用426,300元。前揭事件竟有揚昇保全公司派駐人員保全吳一新涉入，而揚昇管理公司依系爭管理契約第2條第3 項、第3條第3項約定，將系爭社區之安全維護事項委託揚昇保全公司處理，是依民

法第224條、第544條、消保法第7條第1、3項規定，原告對被告應負426,300元之損害賠償責任。⑶被告終止系爭保全、管理契約，既可歸責於楊昇保全公司、楊昇管理公司，是依系爭保全契約第14條第2款及系爭管理契約第12條第2款約定，揚昇保全公司及楊昇管理公司應各給付懲罰性賠償即2個月服務費554,400元(計算式:每月服務費277,200元x2=554,400元)、390,600元(計算式:每月195,300元x2=390,600元)予被告等語。

其聲明為:原告之訴及其假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張被告積欠揚昇管理公司110年11月之服務費用195,300元、及揚昇保全公司110年11月之服務費用277,200元乙節，被告並不爭執，是原告系爭管理契約及系爭保全契約約定，請求被告給付上開款項，核屬有據。再揚昇管理公司主張其得依系爭管理合約第5條第4項後段約定向被告請求總幹事加班費部分，被告則以前開情詞資為抗辯。查：系爭管理契約第5條第4項後段既已約定：「總幹事和秘書若應甲方業務需要配合加班，乙方得向甲方請領加班費」等語，是若揚昇管理公司派駐系爭社區之總幹事如因處理系爭社區業務而有加班情事，揚昇管理公司自得依上開約定向被告請領加班費。惟原告就其主張110年10月份系爭社區總幹事延長工時26.5小時乙情，並未舉證證明，參諸被告具狀陳稱：系爭社區之總幹事許彤心表示其於110年12月15日收付之10月份加班費為4,000元（不包括代扣制服費2,100元）等語（見本院二第457頁），可認揚昇管理公司依上開段約定得向被告請求之總幹事加班費在6,100元範圍內核屬有據，超過部分，則屬無據。

㈡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項定有明文。惟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，然按委任契約，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。**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號判決、98年度台上字218號裁定意旨參照）。查：系爭管理契約及系爭保全契約乃係約定揚昇管理公司為被告提供社區綜合性管理服務；揚昇保全公司為被告提供駐衛保全服務，被告按月給付服務費用，性質上應屬委任契約。至系爭管理契約第12條第1款及系爭保全契約第14條第1款約定：「如果雙方於契約內因故欲提前終止契約時，必須明確提出可歸責他方證明，並應於一個月前以書面通知對方，並經雙方認可後方可終止，否則必須賠償對方未完成契約內之損失，否則委託期間內非經雙方同意，任何一方不得無故終止契約」，應為兩造預先拋棄系爭管理及保全契約終止權之特約，依上開說明，該款特約並無礙於被上訴人依民法第549條第1項規定為契約之終止，故被告依民法第549條第 1 項規定於110年11月8日以系爭書面向原告終止系爭管理及保全契約，自屬合法有效。而被告依民法第549條第1項規定終止系爭管理及保全契約，既為法定之任意終止權，即難認被告就系爭管理及保全契約之終止有可歸責之事由，則原告依系爭管理契約第12條第2款及系爭保全契約第14條第2款約定，請求被告賠償其未完成契約之損失<即原告主張預期契約期間自110年12月起至111年5月止之服務費利益>及加計2個月服務費之懲罰性賠償，洵非有據。

㈡再原告主張被告顯於不利於原告之時期終止系爭管理及保全契約，其亦得依民法第549條第2項請求損害賠償乙節，已為被告所否認，並以前詞置辯。按民法第549條第2項本文規定，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，受任人依該規定請求委任人負損害賠償時，應就委任人之終止委任契約係於不利於受任人之時期為之，及受任人受有如何之損害，負舉證責任，且該條項所謂之損

害，係指不於此時終止，他方即可不受該項損害而言，**非指當事人間原先約定之報酬。換言之，委任契約終止時所生之損害，上開條文既有特別規定，自不包括預期所能獲得之利益在內**（最高法院62年度台上字第153號判決、 104 年度台上字第 944 號判決意旨參照）。查原告既未就被告於110年11月8日以系爭書面通知系爭管理及保全契約於110年11月30日終止，其究竟受有如何損害、損害金額又為若干，及何以被告終止系爭管理及保全契約為不利於其之時期，均未舉證以實其說，自難徒因被告終止上開契約即認其應負損害賠償責任，是其上開主張顯不可採。

㈢基上說明，原告依系爭管理及保全契約約定得被告請求之金額為被告積欠揚昇管理公司之110年11月份之服務費195,300元及110年10月份總幹事之加班費6,100元，合計201,400元；積欠揚昇保全公司之110年11月份之服務費277,200元。

㈣被告之抵銷抗辯部分：

1.被告主張揚昇管理公司、揚昇保全公司就系爭社區分所有權人錢羿淇車輛，以及系爭社區火警受信總機系統以及對講系統遭人為故意毀損事件，依民法第544條或消保法第7條第3項之規定，應賠償被告522,050元乙節，已為原告所否認。按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。復按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經營者違反上開規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消保法第7條第1項、第3項並有規定。查被告主張原告有未盡善良管理人注意義務之過失及提供之服務未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，無非以系爭社區區分所有權人錢羿淇之車輛停放於系爭社區地下停車場，於110年10月8日、同年11月8日兩次遭人故意毀

損；及系爭社區防災中心之火警受信總機系統以及對講系統，於110年10月、11月間兩次遭人毀損為據。惟依被告所傳證人即系爭社區前總幹事許彤心到庭證稱：110年10月8日有發生住戶停放於社區停車場之車輛被砸事件，因監視錄影設備沒有看到人，不知道是砸的，巡邏的保全人員也說沒看到可疑的人，會發現砸車是因為停車場巡邏的保全說他時間到了，去巡邏時看到已被砸的車，才回報群組，110年11月8日當天，是停車場保全說他有看到可疑不認識的人來問說找陳宜群住戶而通報陳宜群，陳宜群說不認識對方不下來，過1小時 ，停車場保全在群組回報說「靠北」，然後發了兩、三張車子被砸之照片給群組等語（見本院卷二第14、15頁），並參以原告所傳證人即前受雇原告在系爭社區擔任保全組長李右銘到庭證稱：110年10月8日系爭社區主委車輛被砸當天伊有在場，伊有配合警察做監視器錄影帶之調閱，系爭社區之監視器是看不到系爭社區停車場之車輛位置，只可看到車道，被砸車輛是停在停車格中，非在巡邏路線上，一般巡邏時有固定路線，巡邏路線是兩造所約定，有些點需要打卡等語（見本院卷第19、20頁），可知原告就系爭社區之安全維護業已提供監視錄影系統及定時定點巡邏服務，且依上開證人證詞，難認原告有何失職或所提供之社區安全維護服務有未符合當時科技或專業水準可合理期待安全性之情。至系爭社區防災中心之火警受信總機系統以及對講系統，於110年10月、11月間兩次遭人毀損乙事，依證人許彤心到庭證稱：110年10月8日防災中心之授信主機受損是廠商保養時回報的，廠商表示兩天前該部分保養是好的，為何兩天後要保養其他部分時，檢查該部分卻壞了，這兩天只有廠商進入防災中心，其他監視器沒看到，登記記錄簿也沒有，則被告所稱於110年10月8日、同年11月8日系爭社區防災中心之火警受信總機系統以及對講系統遭人故意毀損乙情，是否屬實，尚存疑義。準此，被告以其對揚昇管理公司、揚昇保全公司有522,050元損害賠償債權主張抵銷，並不可採。

2.被告又稱：系爭管理及保全契約之終止，因可歸責於原告，依系爭管理契約第12條第2款及系爭保全契約第14條第2款約定，揚昇保全公司、揚昇管理公司應各給付2個月服務費554,400元、390,600元之懲罰性賠償予被告，爰以此債權主張抵銷云云，然觀諸系爭管理契約第12條及系爭保全契約第14條約定內容之體系解釋，應係兩造依該條第3、4款約定終止上開契約時，始有該條第2款適用之餘地。本件被告係依民法第549條第1項終止契約，而非依爭管理契約第12條及系爭保全契約第14條第1、4款約定終止契約，自無權依系爭管理契約第12條第2款及系爭保全契約第14條第2款約定請求原告給付懲罰性賠償金，其對原告既無此損害賠償債權，則其所為抵銷抗辯，即無理由。

四、從而，原告依系爭管理及保全契約約定，請求被告給付揚昇管理公司201,400元、揚昇保全公司277,200元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年2月20日起（起訴狀繕本於111年2月19日送達，見本院卷一第75頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本件判命被告給付揚昇管理公司、揚昇保全公司之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請准被告得預供擔保免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　古秋菊

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　劉馥瑄