

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第279號

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

共同

法定代理人 蓋韻文

共同

訴訟代理人 魏偉恩

吳于安律師

黃伯堯律師

被告 仁愛國寶管理委員會

法定代理人 薛致真

訴訟代理人 翁健祥律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年7月26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30萬5,156元，及自民國113年2月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 被告應給付原告揚昇保全股份有限公司新臺幣26萬5,781元，及自民國113年2月7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5分之3，餘由原告負擔。
- 本判決第一、二項於原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司、原告揚昇保全股份有限公司各以新臺幣10萬2,000元、新臺幣8萬8,600元供擔保後得假執行。但被告如各以新臺幣30萬5,156元、新臺幣26萬5,781元為原告揚昇公寓大廈管理維護股

01 份有限公司、揚昇保全股份有限公司預供擔保，得免為假執
02 行。

03 □原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 查原告於起訴狀誤載被告名稱為仁愛國寶社區管理委員會，
09 又被告之法定代理人於本件繫屬前已由訴外人林秀娟變更為
10 薛致真，有被告所提新北市永和區公所112年12月11日函文
11 為佐（見本院卷第299至300頁）。是於本院審理時，原告據
12 此更正被告名稱及以薛致真為被告之法定代理人，僅屬更正
13 事實上或法律上之陳述，與前開規定相符，先此敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：(一)原告揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司(下
16 稱揚昇管理公司)部分：1.揚昇管理公司與被告於111年12月
17 10日簽立仁愛國寶社區管理委員會公寓大廈管理維護委任契
18 約(下稱系爭管理契約)，約定自112年1月1日起至112年12月
19 31日止由揚昇管理公司提供管理維護之服務，並由被告按月
20 給付揚昇管理公司服務費用新臺幣(下同)244,125元。而依
21 系爭管理契約第5條第2項約定，被告應於次月5日前付前一
22 個月之服務費用予揚昇管理公司，另於第12條第3項第1款約
23 定：「甲方違反第5條規定，未按時給付服務費予乙方或任
24 意扣款之行為，經乙方定期書面或電子通訊催告仍未於10日
25 內給付足額時者，將視同甲方惡意違約；必須負賠償乙方在
26 未完成契約內之全部損失及懲罰性罰款一個月服務費」，詎
27 被告未依約給付揚昇管理公司112年10月份及11月份之管理
28 費，經揚昇管理公司分別於112年11月17日、112年12月4日
29 函催被告給付10月份、11月份之服務費，被告遲至112年12
30 月11日、同年12月19日始給付前開服務費用，故揚昇管理公司
31 依系爭管理契約第12條第3項第1款約定，自得向被告請求1

01 個月服務費用之懲罰性違約金244,125元。2.被告於112年11
02 月10日發函予揚昇管理公司通知於112年11月30日提前終止
03 系爭管理契約，經揚昇管理公司函覆拒絕後，被告仍於112
04 年11月17日再次發函執意提前終止契約，並要求揚昇管理公
05 司於112年11月30日與第三人完成交接事宜，然依系爭管理
06 契約第12條第1、2項約定可知，被告如認揚昇管理公司違反
07 系爭管理契約第7、8條規定時，應先以書面或電子通訊之
08 方式要求揚昇管理公司改善，若揚昇管理公司未於15日內改
09 善，須再符合「可歸責乙方重大事由」、「已達到無法履行
10 契約之重大事由」、「屬無法補正之情形」、「經雙方認可
11 且同意」，被告始得依系爭管理契約第12條第1項第1款規
12 定，於1個月以書面通知揚昇管理公司提前終止契約，若被
13 告未依前揭程序而提前解約時，即應依系爭管理契約第12條
14 第1項第2款賠償揚昇管理公司1個月服務費月之違約金，且
15 無論是否可歸責於揚昇管理公司之事由提前終止契約，皆須
16 符合1個月前以書面通知他方之要件。是被告上開所為，顯
17 已違反系爭管理契約第12條第1項第1款約定，揚昇管理公司
18 自可依系爭管理契約第12條第1項第2款約定向被告請求賠償
19 1個月服務費用之違約金244,125元。3.綜上，被告共應給付
20 揚昇管理公司488,250元。(二)原告揚昇保全股份有限公司(下
21 稱揚昇保全公司，與揚昇管理公司合稱原告)部分：1.揚昇
22 保全公司與被告於111年12月10日簽立仁愛國寶社區管理委
23 員會駐衛保全委任契約(下稱系爭保全契約)，約定自112年1
24 月1日起至112年12月31日止由揚昇保全提供駐衛保全之服
25 務，並由被告按月給付揚昇保全公司服務費用212,625元。
26 而依系爭保全契約第6條第2項約定，被告應於次月5日前付
27 前一個月之服務費用予揚昇保全公司，詎被告未依約給付揚
28 昇保全公司112年10月份及11月份之管理費，經揚昇保全公
29 司分別於112年11月17日、112年12月4日函催被告給付10月
30 份、11月份之服務費，被告遲至112年12月10日、同年12月21
31 日始給付前開服務費用，故揚昇保全公司依系爭保全契約第

01 5條第2項約定，自得向被告請求1個月服務費用之懲罰性違
02 約金221,625元。2.被告於112年11月10日發函予揚昇保全公
03 司通知於112年11月30日提前終止系爭保全契約，經揚昇保
04 全公司函覆拒絕後，被告仍於112年11月17日再次發函執意
05 提前終止契約，並要求揚昇保全公司於112年11月30日與第
06 三人完成交接，然依系爭保全契約第14條第1、2項約定可
07 知，被告如認揚昇管理公司違反系爭保全契約第3、4、8條
08 規定時，應先以書面或電子通訊之方式要求揚昇保全公司改
09 善，若揚昇保全公司未於15日內改善，且同一人同一事件超
10 過2次，被告始得依系爭保全契約第14條第1項第1款規定，
11 於1個月以書面通知揚昇保全公司提前終止契約，若被告未
12 依前揭程序而提前解約時，即應依系爭保全契約第第14條1
13 項第2款賠償揚昇保全公司1個月服務費用之違約金，且無論
14 是否可歸責於揚昇保全公司之事由提前終止契約，皆須符合
15 1個月前以書面通知他方之要件。是被告上開所為，顯已違
16 反系爭保全契約第14條第1項第1款約定，揚昇保全公司自可
17 依系爭保全契約第14條第1項第2款約定向被告請求賠償1個
18 月服務費用之違約金212,125元。3.綜上，被告共應給付揚
19 昇保全公司425,250元等語。其聲明為：1.被告應給付揚昇
20 管理公司488,250元及自起訴狀繕本送達日起至清償日止按
21 年息5%計算之利息。2.被告應給付揚昇保全公司425,250元
22 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。
23 並陳明願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告辯稱：(一)被告雖分別與揚昇管理公司與揚昇保全公司
25 簽訂系爭管理維護契約及系爭保全契約，但此乃管理物業保
26 全公司因稅務及證照種類考量而拆分為管理公司及保全公
27 司，但實質上系爭2個契約具有不可分割整體性，本案兩造
28 系爭管理維護契約中配置總幹事及社區秘書各1名，負責督
29 導管理指揮保全契約中之固定哨位保全人員2名，如保全契
30 約中之駐衛保全人員發生重大違約事由，代表總幹事管理協
31 調指揮駐衛保全人員不利，被告社區管委會自得同時終止系

01 爭管理維護契約及保全契約，合先敘明。(二)原告於合約期
02 間，有總幹事缺勤、保全人員經查在衛哨睡覺、辱罵住戶與
03 住戶發生衝突、且完全沒有履行每日巡邏社區20個巡邏點義
04 務，更提供造假之社區巡邏打卡點電磁列印資料等重大違反
05 系爭管理及保全契約之違約事由，依民法第549條規定，被
06 告有立刻、隨時終止系爭管理契約與系爭保全契約之法定終
07 止權，同時亦符合系爭管理契約第12第1項第2款及系爭保全
08 契約第14條第1項第2款但書「但因非可歸責於該當事人之事
09 由，致不得不終止契約者」之豁免賠償一個月服務費事由，
10 故無須給付未於1個月提前終止契約之違約金。(三)被告遲延
11 給付服務費原因，係雙方斯時在協商原告因違約應扣款項
12 目，嗣雙方達成扣款金額從輕認定換取原告不請求遲延給付
13 之違約金，若原告否認，因原告自112年9月之巡邏點打卡紀
14 錄有540處(次)偽造紀錄，依系爭管理及保全契約附件之
15 揚昇執勤人員懲處條例第12條約定，巡邏勤務簽到或打卡
16 不確實，懲處500元計算，單就112年9月份一個月之應懲處
17 扣款金額就高達27,000元。另原告拒絕提出合約期間其他10
18 個月之巡邏打卡紀錄，經被告稽核調查後發現社區住戶幾乎
19 沒有看過原告的保全人員有在巡邏點打卡，原告指派之總幹
20 事也未落實監督管理相關保全人員，基此，暫以每日20個巡
21 邏點至少應巡邏打卡一次計算，每日未巡邏打卡應懲處扣款
22 之金額為10,000元，每月懲處扣款金額為30萬元，縱僅計算
23 112年9月至11月4個月違約金扣款金額應為87萬元，故被告
24 得向原告請求之懲處扣款之金額明顯高於原告得向被告請求
25 遲延給付之違約金，經抵銷後，原告請求遲延給付違約金並
26 無理由。縱原告仍得請求遲延給付之違約金，因被告僅遲延
27 給付14天及7日，請依民法第251條及252條規定酌減至合理
28 金額等語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、原告主張渠等分別與被告訂有系爭管理契約及系爭保全契
31 約，被告未依系爭管理契約第5條第2項及系爭保全契約第6

01 條第2項約定期限內給付原告112年10月份及11月份之服務費
02 用，經原告於112年11月17日、112年12月4日函催被告給
03 付，被告遲於112年12月11日、112年12月11日始給付揚昇管
04 理公司前開服務費用；於112年12月10日、112年12月21日給
05 付揚昇保全公司前開服務費，且被告於112年11月10日、112
06 年11月17日二次發函通要求原告於112年11月30日提前解除系
07 爭管理、保全契約等事實，業據原告提出系爭管理契約、系
08 爭保全契約、板橋埔墘郵局112年12月4日00446號存證信
09 函、仁愛國寶管理委員會112年11月10日仁愛國寶管字第112
10 1110002號函、揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司112年11
11 月13日揚昇寓管字第1121113002號函、仁愛國寶112年11月1
12 7日仁愛管字第1121117001號函等件為證(本院卷一第27-48
13 頁、第49-70頁、第73頁、第83頁、第85頁、第89頁)，被告
14 亦不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告遲付112年10月份
15 及11月份之服務費，應依系爭管理契約第12條第3項第1款及
16 系爭保全契約第14條第3項第1款，應給付揚昇管理公司1個
17 月服務費用之懲罰性罰款244,125元、揚昇保全公司1個月服
18 務費用之懲罰性罰款212,625元。另被告提前終止系爭管
19 理、保全契約未於1個月前通知揚昇管理公司及揚昇保全公
20 司，系爭管理契約第12條第1項第2款及爭保全契約第14條第
21 1項第2款約定，應賠償揚昇管理公司1個月服務費用之違約
22 金244,125元、揚昇保全公司1個月服務費用之違約金212,6
23 25元等情，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。

24 四、本院之判斷：

25 (一)原告依系爭管理契約第12條第3項第1款及系爭保全契約第14
26 條第3項第1款約定請求被告支付遲延給付112年10、11月服
27 務費之違約賠償(即1個月之服務費)部分：

28 1.被告就被告其遲延給付服務費原因，固辯稱：雙方斯時在協
29 商原告因違約應扣款項目，嗣雙方達成扣款金額從輕認定換
30 取原告不請求遲延給付之違約金云云，已為原告否認，被告
31 復無法舉證以實其說，已難信為真實。至被告雖另再以：若

01 原告否認，因原告之保全人員巡邏勤務簽到或打卡不確實，
02 其得系爭管理及保全契約附件之揚昇執勤人員懲處條例向原告
03 請求之懲處扣款金額高於原告得向被告請求遲延給付之違
04 約金額，經抵銷後，原告請求遲延給付之違約金額並無理由
05 等語置辯。然查：依系爭管理契約第5條第7項約定：「乙方
06 違反本契約之執勤人員懲處條例事項(附件三)，甲方欲懲罰
07 或因故扣款時應以書面通知乙方，雙方確認無誤後，甲方得
08 自給付乙方之當月服務費用中開立折讓單扣抵之，如甲方未
09 於事發30日內以書面通知，則不得以任何理由抵扣，且以後
10 逾期之服務費亦不得溯及既往」；系爭保全契約第6條第4項
11 有約定：「乙方違反本契約之執勤人員懲處條例事項，甲方
12 欲懲罰或因故扣款時應於事發當月以書面通知乙方，經雙方
13 確認無誤後，甲方得自給付乙方之當月服務費用中扣抵之，
14 如甲方未於事件發生30日以內前逕行書面通知，則不得以任
15 何理由抵扣」，可知被告欲依懲處條例主張懲處扣款，應於
16 事件發生時之30日內以書面表示扣抵服務費，而依被告提事
17 證，未見被告於本件訴訟前曾就其所稱原告保全人員於巡邏
18 打卡不實乙事向原告以書面主張為懲處扣款，遲至本件訴訟
19 後之113年2月26日始具狀就原告保全人員於巡邏打卡不實乙
20 事主張懲處扣款並以該金額為抵銷抗辯，是姑不論原告派駐
21 人員有無於巡邏打卡不實乙事，被告既未依上開規定向原告
22 請求扣抵服務費，即已喪失其扣抵權利，自不得再以其得依
23 系爭管理及保全契約附件之揚昇執勤人員懲處條例向原告請
24 求之懲處扣款金額主張抵銷。基此，原告依系爭管理契約第
25 12條第3項第1款及系爭保全契約第14條第3項第1款約定，請
26 求請被告為違約賠償，自屬有據。

27 2.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
28 第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，
29 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損
30 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
31 為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法

01 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
02 金而異（最高法院105年度台上字第459號、82年度台上字
03 第2529號判決意旨參照）。本院審酌原告所受實際損害情
04 形，無非為被告未按時給付服務費之利息損害、墊支之費用
05 及提出相關請求與訴訟之成本，並考量被告遲延給付原告11
06 2年10、11月份服務費之期間，認被告賠償原告0.25個月服
07 務費用為適當，故酌減後，揚昇管理公司為61,031元、揚昇
08 保全公司為53,156元(小點以下四捨五入)。

09 (二)原告依系爭管理契約第12條第1項第2款及系爭保全契約第14
10 條第1項第2款約定請求被告未依約提前終止契約之違約賠償
11 (即1個月服務費)部分：

12 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條
13 第1項定有明文。惟終止契約不失為當事人之權利，雖非不
14 得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係以
15 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
16 搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基
17 本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法
18 第549條第1項之適用(最高法院95年度台上字第1175號判
19 決、98年度台上字218號裁定意旨參照)。查：依系爭管理契
20 約第12條第1項第1、2款及系爭保全契約第14條第1項第1、
21 2款規定：「1. 甲乙雙方於本約有效期間內，得於壹個月前
22 以書面通知他方後提前終止本約；惟須本條符合可歸責他方
23 之全部要件。2. 甲乙雙方於不利於他方之時期終止契約
24 者，應負損害賠償責任並賠償他方一個月服務費用。但因非
25 可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此
26 限」，並參酌管理及保全契約屬繼續性契約，在履約過程
27 中，若一方當事人未訂相當期限即予立即終止契約，將不利
28 契約之履行，並造成繼續性契約之他方當事人處於極度不安
29 之狀態，故被告縱依民法第549條第1項行使任意終止權，但
30 其若未依系爭管理契約第12條第1項第1款及系爭保全契約第
31 14條第1項第1款約定，於1個月前以書面通知原告，即可認

01 係不利於他方之時期終止，仍有同條項第2款前段約定之適
02 用。至被告雖不爭執其未於1 個月前以書面通知原告提前終
03 止系爭管理及保全契約，但辯稱：因原告有可歸責之重大違
04 約事由，故被告得依同款但書約定豁免賠償一個月服務費云
05 云，惟依系爭管理契約第12條第2項第1款及系爭保全契約第
06 14條第2項第1款約定：「因可歸責乙方事由之終止契約：1.
07 乙方違反本約解約須符合以下全部要件：①可歸責乙方重大
08 事由，②已達到無法履行契約之重大事由，③屬無法補正之
09 情形。④甲方應於一個月前以書面通知乙方⑤應經雙方認可
10 且同意後方可終止契約」、「因可歸責乙方事由之終止契
11 約：1. 乙方違反本約情節重大，屬明確可歸責乙方事由已達
12 無法補正之情形，甲方得於30日前以書面正式通知乙方終止
13 本約」，可知如被告認原告所提供之管理服務事項或駐衛保
14 全服務有重大缺失，且屬無法補正，仍須符合「於1 個月或
15 30日前通知原告終止契約」之要件，不得任意不經預告即可
16 終止契約，否則上開約定即形同具文。而被告未於1個月前
17 通知原告即逕行終止契約，除係不利於他方之時期終止外，
18 亦難謂非可歸責於被告，是被告上開抗辯，並不可採。

19 2. 綜上，被告未於1個月以書面通知原告即任意終止契約，符
20 合系爭管理契約第12條第1項第2款前段及系爭保全契約第14
21 條第 1項第2款前段之約定情形，原告依上開約定請求被告
22 賠償未依約提前終止之違約賠償，自屬有據。又該違約賠償
23 兩造約定為1個月之服務費，本院衡酌系爭管理及保全契約
24 約定提前終止契約之一方須1個月前通知他方之目的，在於
25 安排關於系爭管理及保全契約所須人力如駐衛警、總幹事、
26 清潔人員等人員之調度及支應，如任一方未於1個月前終止
27 契約，他方因來不及調度或支應相關人力可能遭受之損害，
28 並參酌一般社會常情，認原告依上開規定請求被告賠償1個
29 月之服務費用即揚昇管理公司224, 125元、揚昇保全公司21
30 2, 625元，尚屬合理，應予准許。

31 五、從而，原告依系爭管理契約及系爭保全契約約定，請求被告

01 給付揚昇管理公司305,156元（給付遲延之違約金61,031元
02 + 未依約提前終止契約之違約金244,125 元 = 305,156
03 元）；給付揚昇保全公司265,781元（給付遲延之違約金53,
04 156元 + 未依約提前終止契約之違約金212,625 元 = 265,781
05 元），及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月7日（見本院卷
06 第107頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為
07 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
08 回。末兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，
09 就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當金額准許之。
10 至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁
11 回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
13 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日
16 民事第四庭 法官 古秋菊

17 以上正本係照原本作成

18 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。

19 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日
20 書記官 劉馥瑄