

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3651號

原告 東陽保全股份有限公司

法定代理人 林金和

原告 統揚公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 林金和

共同

訴訟代理人 吳于安律師

黃伯堯律師

被告 海天溫泉社區管理委員會

法定代理人 葉正龍

訴訟代理人 馬健縉律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 被告應給付原告東陽保全股份有限公司新臺幣20萬7,200元，及自民國113年11月23日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 被告應給付原告統揚公寓大廈管理維護有限公司新臺幣15萬8,320元，及自民國113年11月23日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 訴訟費用由被告負擔24%，餘由原告負擔。
- 本判決第一、二項得假執行。但被告如各以新臺幣20萬7,200元、新臺幣15萬8,320元為原告東陽保全股份有限公司、原告統揚公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：(一)原告東陽保全股份有限公司(下稱東陽公司)部

01 分：東陽公司與被告簽立海天溫泉社區駐衛保全服務契約書  
02 (下稱系爭保全契約)，契約期間約定自民國110年8月31日起  
03 至111年8月31日止，由東陽公司提供保全服務，人員編制為  
04 1哨24小時保全及0.5哨12小時晚班保全，依系爭保全契約約  
05 定，被告應按月給付東陽公司保全服務費新臺幣(下同)213,  
06 000元。嗣被告於111年4月11日發函告知東陽公司增加0.5哨  
07 日班保全，故每月保全服務費由213,000元調整為284,000  
08 元。其後因被告未於系爭保全契約30天前以書函告知續約與  
09 否，東陽公司遂於111年8月16日發函告知被告依系爭保全契  
10 約第14條第1項約定，契約之到期日由111年8月31日自動延  
11 長至112年8月31日止。隨後因政府發布之基本工資調漲4.5  
12 6%，東陽公司遂於同年12月6日發函告知被告依系爭保全契  
13 約第16條第10項規定，自112年度起每月保全服務費由284,0  
14 00元調漲4.56%為296,950元，詎被告卻未予理會，於112年1  
15 月至2月間每月均僅給付284,000元之保全服務費。另於112  
16 年2月21日，被告發函請東陽公司於112年3月1日起減0.5哨  
17 日班保全，則依系爭保全契約第16條第10項規定，自112年3  
18 月份起每月保全服務費，依照前述基本工資調整，應變更為  
19 225,950元，詎被告於112年4月15日發函回覆拒絕東陽公司  
20 以政府發布基本工資調漲為由而調整每月保全服務費，於11  
21 2年3月起僅給付每月保全服務費213,000元予東陽公司。迄  
22 至112年8月31日東陽公司保全服務結束，被告尚欠東陽公司  
23 112年度保全服務費差額共計103,600元【計算式：(296,95  
24 0元－284,000元)×2+(225,950元－213,000元)×6=103,  
25 600元】。又東陽公司曾於112年7月31日發函請求被告給付1  
26 12年1至6月服務費之差額，被告仍置之不理，直至東陽公司  
27 服務結束後，東陽公司再分別於112年9月1日及113年5月10  
28 日發函被告給付112年1至7月服務費之差額共計103,600元，  
29 亦遭被告函覆拒絕，是東陽公司自得依系爭保全契約第15條  
30 第2項規定向被告請求3個月服務費之違約金即677,850元  
31 【計算式：225,950元×3=677,850元】。以上，被告共應給

01 付東陽公司781,450元【計算式：103,600元+677,850元=7  
02 81,450元】。(二)原告統揚公寓大廈管理維護有限公司(下稱  
03 統揚公司，與東陽公司合稱原告)部分：統揚公司與被告簽  
04 立公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書(下稱系  
05 爭管理契約)，契約期間約定自110年9月1日起至111年8月31  
06 日止，由統揚公司提供管理維護服務，依系爭管理契第5條  
07 約定，被告應按月給付統揚公司管理服務費217,000元。其  
08 後因被告未於系爭管理契約30天前以書函告知續約與否，東  
09 陽公司遂於111年8月16日發函告知被告依系爭管理契約第12  
10 條第1項約定，契約之到期日由111年8月31日自動延長至112  
11 年8月31日止，隨後因政府發布之基本工資調漲4.56%，統  
12 揚公司遂於同年12月6日發函告知被告依系爭保全契約第14  
13 條第18項規定，自112年度起每月管理服務費由21萬7,000元  
14 調漲4.56%為226,895元，詎被告卻未予理會，於112年1月起  
15 仍給付管理服務費217,000元，更於112年4月15日函覆拒絕  
16 調整服務費，迄至112年8月31日統揚公司管理維護服務結  
17 束，被告尚欠統揚公司112年度管理服務費差額共計79,160  
18 元【計算式：(226,895元-217,000元)×8=79,160元】。  
19 又統揚公司曾於112年7月31日發函請求被告給付112年1至6  
20 月服務費之差額，被告仍置之不理，直至東陽公司服務結束  
21 後，統揚公司再分別於112年9月1日及113年5月10日發函被  
22 告給付112年1至7月服務費之差額共計79,160元，亦遭被告  
23 函覆拒絕，是統揚公司自得依系爭管理契約第12條第3項規  
24 定向被告請求3個月管理服務費之違約金680,685元【計算  
25 式：226,895元×3=680,685元】。以上，被告共應給付統揚  
26 公司781,450元【計算式：79,160元+680,685元=759,845  
27 元】等語。其聲明為：1.被告應給付東陽公司781,450元及  
28 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.  
29 被告應給付統揚公司759,845元及自起訴狀繕本送達日起至  
30 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  
31 執行。

01 二、被告辯稱：(一)系爭保全契約及系爭管理契約之立契約書人欄  
02 載明甲方為海天溫泉社區管理負責人陳思方，而非被告，被  
03 告不知該人為何人，原告亦未提出該人有經被告或海天溫泉  
04 社區公寓大廈區分所有權人會議授權之文件，可見被告並非  
05 系爭保全契約及系爭管理契約之契約當事人，是原告依系爭  
06 保全契約及系爭管理契約約定向被告提出請求，即屬當事人  
07 不適格，其訴顯無理由，應予駁回。(二)被告固不否認原告於  
08 110年間起有為海天溫泉社區提供駐衛警保全服務及維護管  
09 理服務，但相關服務內容（包括服務費用、服務期間等）均  
10 僅是兩造間之口頭約定，未有書面，系爭保全契約及系爭管  
11 理契約既非被告所簽署，被告自不受拘束，原告依系爭保全  
12 契約及系爭管理契約約定向被告為請求，實屬無據。再觀諸  
13 被告111年8月1日海天管理第0000000號函文(即原證20函文)  
14 所載內容，僅表示以原價由原告繼續服務2個月，於2個月之  
15 後，原告應另行參與招標程序，是後續原告繼續為被告社區  
16 提供服務，應與系爭保全契約及系爭管理契約無關。東陽公  
17 司111年8月16日(111)東委字第0000000號函(即原證4函文)  
18 及統揚公司111年8月16日(111)統委字第1110331號函(即原  
19 證13函文)均僅係原告單方片面向被告主張系爭保全契約及  
20 系爭管理契約「自動延長12個月」，而未見被告就此有何回  
21 覆或同意，無法藉此證明被告業已承認系爭保全契約及系爭  
22 管理契約，是原告自無從依系爭保全契約及系爭管理契約約  
23 定，向被告請求112年之服務費差額及違約金等語。其聲明  
24 為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣  
25 告免為假執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一)被告是否為本件適格之被告：

28 按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之  
29 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之  
30 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關  
31 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當

01 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務  
02 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上  
03 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年  
04 度台上字第2954號判決意旨參照）。查原告主張其依系爭保  
05 全契約及系爭管理契約約定，對被告有服務費差額及違約金  
06 請求權，可見依原告主張之事實，被告乃原告主張有給付義  
07 務之人，被告即有被告之適格，被告辯稱其非系爭保全契  
08 及系爭管理契約之契約當事人，本件程序上屬當事人不適格  
09 云云，容有誤會。

10 (二)原告依系爭保全契約及系爭管理契約約定，請求被告各給付  
11 112年1月至8月之服務費差額10萬元3,600元、7萬9,160元，  
12 是否有理？

13 1.原告主張渠等於110年8月間起開始進駐海天溫泉社區，提供  
14 駐衛保全及維護管理服務至112年8月止乙節，業據提出原證  
15 3至原證20之兩造往來函文為證（見本院卷第49至99頁、第1  
16 51頁），復為被告所不爭執，自堪信為真實。惟原告依系爭  
17 保全契約及系爭管理契約約定，請求被告給付112年1月至8  
18 月之服務費差額，被告則以前揭情詞置辯。

19 2.被告雖辯稱：原告為海天溫泉社區提供駐衛警保全服務及維  
20 護管理服務之相關服務內容（包括服務費用、服務期間等）  
21 均僅是兩造間之口頭約定，未有書面，系爭保全契約及系爭  
22 管理契約非被告所簽署，被告自不受拘束云云，惟查，①觀  
23 諸被告於111年4月11日以海天管理第0000000號發函予東陽  
24 公司之函文（即原證3函文，見本院卷第49頁）記載：

25 「一、依本會第五次例會之議題二決議事項暨貴我雙方合約  
26 第二十二條規定辦理，原合約1.5哨(1哨24小時及0.5哨12  
27 小時)，自111年4月16日07：00起至111年8月31日19：00  
28 止，變更為2哨保全(2哨24小時值勤)。二、依據合約第十  
29 六條規定，本契約自服務日起甲方需求保全人員增減時，  
30 其費用得調整之...三、惟本會決議以71,000元成交，請貴  
31 公司接受前述議價」，並參諸系爭保全契約第16條第1項約

01 定為：本契約自服務日起甲方需求保全人員增減時，其費用  
02 得調整之（見本院卷第30頁）及系爭保全契約附件海天溫泉  
03 社區駐衛保全配置暨工作職掌說明□記載：本契約駐衛警保  
04 全應依保全業法第10條之1規定辦理，依約配置1哨駐衛保全  
05 24小時執勤，0.5哨12小時執勤...（見本院第34頁），可知  
06 被告於111年4月間曾依系爭保全契約第16條約定要求東陽公  
07 司變更駐衛保全為2哨24小時而與東陽公司為服務費調整之  
08 議價。②再觀諸被告於111年8月1日以海天管理第0000000號  
09 函文（即原證20函文，見本院第151、153頁）通知原告表  
10 示：「主旨：專函通知貴公司，本會擬延長合約至111年10  
11 月31日，詳如說明，請辦理惠覆。說明：□茲因第十四屆區  
12 分所有人會議（重新召集），因故延至7月30日。明顯來不  
13 及處理貴公司續約問題，因此本會決議：『以原價延約二  
14 個月』的方式，與貴公司展延服務合約至111年10月31日  
15 」，原告收到上開函文後，東陽公司即於111年8月16日以11  
16 1東委字第0000000函覆被告稱：「依貴我雙方合約第14條約  
17 定，貴我雙方合約已自動延長12個月，合約到期日由111年8  
18 月31日延長為112年8月31日止」（即原證4函文，見本院卷  
19 第51-53頁）、統揚公司於111年8月16日以111統委字第1110  
20 331號函覆被告稱：「依貴我雙方合約第12條約定，貴我雙  
21 方合約已自動延長12個月，合約到期日由111年8月31日延長  
22 為112年8月31日止」（即原證13函文，見本院卷第79-81  
23 頁），而被告於收受上開函覆未見其提出任何質疑或反對  
24 意見，仍繼續委由原告為海天溫泉社區提供駐衛警保全服務  
25 及維護管理服務，並按月支付約定之服務費迄111年12月  
26 止。嗣於111年12月6日統揚公司以111統委字第0000000函  
27 （即原證14，見本院第83頁）告知被告因政府發布將自112  
28 年1月1日起調整基本工資，調幅4.56%，故請被告依系爭管  
29 理契約第14條約定自112年1月1日起同比例調整將每月服務  
30 費由217,000元，調整至226,895元時，被告僅於112年4月15  
31 日以海天112字第112041501號函（即原證15，見本院卷第85

01 頁)覆稱：「...(-)本社區全體委員均無法認同，貴公司以  
02 配合政府調升基本工資之理由，請另用合情合理之說法」，  
03 未否認有系爭管理契約之存在，更於原告催請給付112年1-8  
04 月服務費差額時，於113年7月12日分別以0000000000函（即  
05 原證12，見本院卷第77頁）覆東陽公司稱：「...□經核  
06 實，本社區與貴司簽定之保全合約，服務費金額為284,000  
07 元，合約期間內因異動派駐人力，自3月起改付213,000  
08 元，貴司不應以合約片面之條款要求給付貴司所謂之差額  
09 （即依政府基本薪資調漲幅度更改服務費，如此有失合約之  
10 雙方合意精神）」；以0000000000函（即原證19，見本院卷  
11 第99頁）覆統揚公司稱：「...□經核實，本社區與貴司簽  
12 定之物業合約，服務費金額為217,000元，貴司不應以合約  
13 片面之條款要求給付貴司所謂之差額（即依政府基本薪資  
14 調漲幅度更改服務費，如此有失合約之雙方合意精神）」，  
15 顯係針對系爭保全契約及系爭管理契約有關依政府基本工資  
16 調幅調整服務費之約款予以駁斥。由上足徵系爭保全契約及  
17 系爭管理契約固非由被告所簽署，但被告既對系爭保全契約  
18 及系爭管理契約之約定內容知之甚詳，不僅曾依系爭保全契  
19 約16條約定與東陽公司就保全人員增減為服務費之議價，且  
20 對原告依系爭保全契約第14條及系爭管理契約第16條約定，  
21 自動延長系爭保全契約及系爭管理契約期限12個月未予反  
22 對，甚且於原告依系爭保全契約第16條及系爭管理契約第14  
23 條約定請求被告給付調整後服務費差額時，被告並未爭執兩  
24 造間之合約有該等條款存在，顯然被告委請原告提供海天溫  
25 泉社區駐衛警保全服務及維護管理服務期間，已與原告達成  
26 合意以系爭保全契約及系爭管理契約之內容做為兩造間委任  
27 關係權利義務之依據，是被告自應受系爭保全契約及系爭管  
28 理契約相關約定之拘束，堪以認定，被告上開辯解洵不足  
29 取。

30 3.被告應受系爭保全契約及系爭管理契約相關約定之拘束，業  
31 如前述，而依系爭保全契約第14條第1項及系爭管理契約第1

01 2條第1項：「本契約到期日甲方（即被告）應於30天以書面  
02 告知乙方續約與否（郵戳為憑），逾期視同本契約繼續有效，  
03 自動延長12個月」之約定，被告既未能提出於上開條款所訂  
04 期間內曾以書面告知原告不為續約之事證，可認雙方間合意  
05 之系爭保全契約及系爭管理契約應延長至112年8月31日止。  
06 又依系爭保全契約第16條第10項及系爭管理契約第18條第18  
07 項定：「本約期遇政府發佈基本工資調整時本駐衛保全費用  
08 同時同比例調整之」、「本約期遇政府發佈基本工資調整時  
09 本服務費用同時同比例調整之」，可知雙方約定被告按月給  
10 付原告之服務費用，若遇到基本工資調整時，原告之服務費  
11 亦要同步按比例調整。而政府發布自112年1月1日開始，基  
12 本工資由25,250元調漲至26,400元，調幅為4.56%，為被告  
13 所不爭，並有勞動部111年9月8日新聞稿在卷可稽（見本院  
14 卷第203頁），則被告依上開條款約定，自112年1月至2月  
15 止，每月應給付東陽公司之服務費為296,950元【 $284,000 \times (1 + 4.56\%) = 296,950$ 】；自112年3月至8月止，每月應給付東  
16 陽公司之服務費為225,950元【 $296,950 - 71,000 = 225,950$ 】  
17 被告於111年4月請求東陽公司增加0.50哨保全，經議價後服  
18 務費增加71,000元，即由213,000元，變更為284,000元，詳  
19 見前述，嗣被告於112年2月函知東陽公司自112年3月1日起  
20 取消該0.5哨保全，見原證6，即本院第57頁，故自該月起減  
21 付71,000元】；自112年1月至8日止，應給付統揚公司之服  
22 務費為226,985元【 $217,000 \times (1 + 4.56\%) = 226,985$ 】，而被  
23 告於上開期間，於112年1月至2月仍每月給付東陽公司284,0  
24 00元；於112年3月至8月每月給付東陽公司213,000元；於11  
25 2年1月至8月每月給付統揚公司217,000元，為被告所不爭，  
26 是東陽公司、統揚公司依約請求被告給付112年1月至8月止  
27 積欠之服務費103,600元【計算式： $(296,950 \text{元} - 284,000$   
28  $\text{元}) \times 2 + (225,950 \text{元} - 213,000 \text{元}) \times 6 = 103,600 \text{元}$ 】；79,  
29 160元【計算式： $(226,985 \text{元} - 217,000 \text{元}) \times 8 = 79,160$   
30  $\text{元}$ 】，洵屬有據，應予准許。  
31

01 (三)原告依系爭保全契約第15條第2項及系爭管理契約第12條第3  
02 項約定請求被告給付3個月服務費之賠償部分：

03 1.查，系爭保全契約第15條第2項約定：「甲方違反本契約第6  
04 條約定未按月給付駐衛保全費用或定時給付不完整，經乙方  
05 以書面催告甲方仍未於7日內定時給付，視同甲方違約，甲  
06 方不得異議，乙方除得片面終止本契約外，得請求甲方支付  
07 本契約所定駐區保全費用3個月服務費及律師費做為懲罰性  
08 違約賠償金賠償乙方…」、系爭管理契約第12條第3項約定  
09 「甲方違反本契約第5條約定未按月給付服務費或定時給付  
10 不完整，經乙方以書面催告甲方仍未於7日內定時給付，視  
11 同甲方違約，甲方不得異議，乙方除得片面終止本契約外，  
12 得請求甲方支付本契約所定3個月服務費及律師費做為懲罰  
13 性違約金賠償乙方…」。被告既未依約給付原告足額服務  
14 費，業經認定如前，即屬違約，且原告曾以多次以書面催告  
15 被告補足差額，有所提原證9、10、11、17、18、19函文  
16 暨其回執在卷可稽，被告亦不爭執，則原告依系爭保全契約  
17 第15條第2項及系爭管理契約第12條第3項約定，請求被告為  
18 違約賠償，自屬有據。

19 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  
20 第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，  
21 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損  
22 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  
23 為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法  
24 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  
25 金而異（最高法院105年度台上字第459號、82年度台上字  
26 第2529號判決意旨參照）。本院審酌原告所受實際損害情  
27 形，無非為被告未依約給付服務費之利息損害及提出相關請  
28 求與訴訟之成本，並考量被告未足額支付服務費之金額僅分  
29 別為103,600元（東陽公司）、79,160元（統揚公司），金  
30 額非鉅，是認原告請求被告給付各3個月服務費用之違約賠  
31 償，尚屬過高，應各酌減為103,600元（東陽公司）、79,16

01 0元（統揚公司）。

02 四、從而，原告依系爭保全契約及系爭管理契約約定，請求被告  
03 給付東陽公司207,200元（服務費103,600元+違約金103,60  
04 0元=207,200元）；給付統揚公司158,320元（服務費79,16  
05 0元+違約金79,160元=158,320元），及均自起訴狀繕本送  
06 達翌日即113年11月23日（見本院卷第109頁）至清償日止，  
07 按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此  
08 範圍之請求，則無理由，應予駁回。末本件所命被告給付之  
09 金額未逾50萬元，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，  
10 並依被告聲請宣告得提供相當擔保後免為假執行。至原告敗  
11 訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所依據，應併予  
12 駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日  
17 民事第四庭 法 官 古秋菊

18 以上正本係照原本作成

19 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。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日  
21 書記官 劉馥瑄