

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第441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 黃伯堯律師

吳于安律師

上一人

複代理人 李孟學律師

被告 帝門花園廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人 何立瑜

訴訟代理人 吳存富律師

張煒婷律師

曾宥鈞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年5月10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8萬3,448元，及
自民國113年1月31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4萬3,7
76元，及自民國113年1月31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4分之1，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8萬3,448
元、新臺幣4萬3,776元為原告東陽保全股份有限公司、統揚公

01 寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：(一)原告東陽保全股份有限公司（下稱東陽公司）
04 於民國111年3月8日與被告簽立保全契約，約定由東陽公司
05 自111年3月31日起至112年3月31日止提供被告保全服務。依
06 雙方之保全委任管理契約（下稱系爭保全契約）第6條第1項
07 及第15條第11項約定：「本契約有效期間內甲方應按月定時
08 給付乙方保全委任管理服務費用內含5%加值營業稅金每月總
09 合計新台幣305,000元」、「本約期遇政府發佈基本工資調
10 整時本駐衛保全費用同時同比例調整之」，可知雙方約定由
11 被告按月給付東陽公司服務費用305,000元，若基本工資調
12 整時，東陽公司之服務費亦要同步按比例調整。嗣政府發布
13 自112年1月1日開始，基本工資由25,250元調漲至26,400
14 元，調幅為4.56%，東陽公司即於112年12月6日發函提醒被
15 告，自112年1月開始每月服務費用應由305,000元調整為31
16 8,908元。詎被告於112年1、2月仍僅均給付305,000元，東
17 陽公司即於112年3月31日發函要求被告給付112年1月及2月
18 尚未給付之服務費27,816元，並請被告應如數給付112年3月
19 之服務費318,908元，惟112年3月之服務費被告亦僅給付30
20 5,000元，東陽公司遂於112年5月4日發函請求被告給付112
21 年1月至3月積欠之服務費共41,724元，被告並未置理，迄今
22 尚積欠東陽公司服務費41,724元。另依系爭保全契約第13條
23 第2項約定：「甲方違反本契約第6條約定未按月給付駐區保
24 全費用給乙方，且非因可歸咎乙方之原因逾15日未付時，視
25 同甲方違約，乙方除得片面終止本契約外，並得請求甲方支
26 付本契約所定駐區保全費用1個月服務費賠償乙方…，縱乙
27 方未為終止本契約之意思表示，亦不影響乙方請求甲方給付
28 服務費及賠償之權利」，因被告未依系爭保全契約第6條約
29 定之期限給付足額之服務費予東陽公司，業如前述，東陽公
30 司自得依上開規定請求被告給付1個月服務費之違約金即31
31 8,908元。以上合計被告應給付東陽公司360,632元。(二)原告

01 統揚公寓大廈管理維護有限公司（下稱統揚公司，與東陽公
02 司合稱為原告）於111年3月8日與被告簽立管理維護業務委
03 任契約（下稱系爭管理契約），約定由統揚公司自111年4月
04 1日起至112年3月31日止提供被告管理維護之服務。依系爭
05 管理契約第5條第1項及第13條第20項約定：「本契約有效期
06 間內甲方應按月定時給付乙方委任管理服務費用內含5%加值
07 營業稅金及印花稅每月總合計新台幣160,000元整」、「本
08 約期遇政府發佈基本工資調整時本服務費用同時同比例調整
09 之」，可知雙方約定由被告按月給付原告統揚公司服務費用
10 160,000元，若遇到基本工資調整時，統揚公司之服務費亦
11 要同步按比例調整。嗣政府發布自112年1月1日開始，基本
12 工資由25,250元調漲至26,400元，調幅為4.56%，統揚公司
13 即於112年12月6日發函提醒被告，自112年1月開始每月服務
14 費用應由160,000元調整為167,296元。詎被告於112年1、2
15 月仍僅均給付160,000元，統揚公司即於112年3月31日發函
16 要求被告給付112年1月及2月尚未給付之服務費14,592元，
17 並請被告應如數給付112年3月之服務費167,296元，惟112年
18 3月之服務費被告亦僅給付160,000元，統揚公司遂於112年5
19 月4日發函請求被告給付112年1月至3月積欠之服務費共21,8
20 88元，被告並未置理，迄今尚積欠統揚公司服務費21,888
21 元。另依系爭管理契約第13條第18項約定：「…甲方違反本
22 契約第五條約定未按月到時給付委任管理服務費用給乙方，
23 視同甲方違約，乙方除得片面終止本契約外，並得請求甲方
24 支付本契約所定委任管理服務費用壹個月服務費做為違約金
25 賠償乙方連同前期所積欠委任管理服務費用及遲延法定利息
26 一併給付乙方…，縱乙方未為終止本契約之意思表示，亦不
27 影響乙方請求甲方給付服務費及賠償之權利」因被告未依系
28 爭管理契約第5條約定之期限給付足額之服務費予統揚公
29 司，業如前述，統揚公司自得依管理契約第13條第18項規定
30 向被告請求1個月服務費之違約金即167,296元。以上合計被
31 告應給付統揚公司189,184元等語。其聲明為：1.被告應給

01 付東陽公司360,632元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付統揚公司189,18
03 4元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告辯稱：(一)系爭保全契約第15條第11項約定及系爭管理契
06 約第13條第20項約定均為定型化契約條款，該約款不當增加
07 被告負擔，違反誠信原則，實際上我國政府調整基本工資之
08 舉對被告社區「駐衛保全工資」及「管理維護業務工資」並
09 無影響，且依系爭保全契約及管理契約之約定內容可知被告
10 給付之服務費用係包含員工薪資、勞、健保、職災險、勞工
11 退職金、教育訓練、生日禮物、醫療補助、慰問金、婚、
12 喪、喜、慶禮金等福利及公司行政耗材管銷與利潤、稅賦等
13 費用，而除原告之員工薪資以外，該服務費用之其餘部分應
14 無隨政府調整基本工資而須依比例增加之情事，若該等服務
15 費用因此而全部依比例調漲，對被告身為消費者而言亦顯有
16 失公平，依消費者保護法（下稱消保法）12條規定，系爭保
17 全契約第15條第11項約定及系爭管理契約第13條第20項之約
18 定應屬無效，是原告各依系爭保全契約第6條第1項、第15條
19 第11項約定及系爭管理契約第5條第1項、第13條第20項約定
20 向被告請求112年1月至3月之服務費差額41,724元、21,888
21 元，並非有理。(二)被告已依約給付原告112年1月至3月之服
22 務費每月305,000元、160,000元，乃原告所自承，被告自無
23 任何違約情事，故原告以被告未依約給付足額服務費為由，
24 依系爭保全契約第13條第2項及系爭管理契約第13條第18項
25 約定請求違約金，洵屬無據。退步言之，縱被告有違約情
26 事，因原告所雇請之保全、清潔員、社區主任等人之每月薪
27 資均高於基本薪資，因此被告所給付予原告之服務費實無受
28 影響，原告及其雇用之人員更未因此而受有損害，故系爭保
29 全契約第13條第2項及系爭管理契約第13條第18項約定之違
30 約金顯然過高，應酌減至0元等語。其聲明為：原告之訴及
31 假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 三、原告主張渠等分別與被告訂有系爭保全契約及系爭管理契約
03 之事實，業據提出系爭保全契約及系爭管理契約為證，被告
04 亦不爭執，堪信為真實。惟原告主張依系爭保全契約第15條
05 第11項約定及系爭管理契約第13條第20項約定，若基本工資
06 調整時，原告之服務費亦要同步按比例調整，嗣自112年1月
07 1日起，基本工資由25,250元調漲至26,400元，調幅為4.5
08 6%，被告卻於112年1月至3月給付服務費時未依約同比例調
09 整應給付之金額，迄今尚積欠東陽公司服務費41,724元、統
10 揚公司服務費21,888元，因被告有上開違約情事，原告依系
11 爭保全契約第13條第2項及系爭管理契約第13條第18項約
12 定，得請求被告給付1個月服務費之違約金等情，被告雖不
13 否認112年1月至3月未依基本工資之調幅比例支付原告服務
14 務費，但以前開情詞置辯。

15 四、本院之判斷：

16 (一)系爭保全契約第15條第11項約定及系爭管理契約第13條第20
17 項約款有無違反消保法第12條第1項、第2項第1款規定，而
18 應屬無效之情形？

19 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
20 者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推
21 定其顯失公平，消保法第12條第1項、第2項第1款定有明
22 文。至定型化契約條款是否違反誠信原則，消保法施行細則
23 第14條則以：「一、當事人間之給付與對待給付顯不相當
24 者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者
25 違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利
26 於消費者之情形者」為衡量標準。是以，契約約款倘未達明
27 顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契
28 約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原
29 則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例外無效。若僅因契約
30 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
31 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

01 等，即逕予宣告無效，顯然過度干預前開法律所容許之契約
02 自由範圍，亦與民法之基本精神不符。

03 2.再按公寓大廈為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈
04 管理維護工作，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責
05 人，或選任住戶若干人為管理委員設立管理委員會（下稱管
06 委會）。管理委員會之職務如下：□、區分所有權人會議決
07 議事項之執行。□共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一
08 般改良。□公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。管委
09 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
10 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
11 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
12 條例第3條第9至11款、第36條第1至3款、第42條定有明文。
13 是公寓大廈管委會，依其社區需管理維護之項目，可自行決
14 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
15 公寓大廈之日常事務，管委會就其管理維護範圍，本即為其
16 社區運作之必要，並無諉為全非專業而不知，亦非當然屬無
17 選擇權之市場經濟地位弱勢可比擬。系爭保全契約第15條第
18 11項約定及系爭管理契約第13條第20項約款既經被告經相當
19 審閱期間後所簽定，並審酌系爭保全契約有效期間期為自11
20 1年3月31日起至112年3月31日止；系爭管理契約有效期間為
21 自111年4月1日起至112年3月31日止，參以我國基本工資自
22 06年起年年均有調漲，且均自同年1月1日施行，而基本工資
23 調漲結果，在雇主方面會增其人事成本，乃眾所週知之事
24 實，故上開約款，對原告而言，係為評估其經營之成本及可
25 控管之風險；對被告而言，係可預見倘契約期間基本工資有
26 調漲之情，服務費同比例調漲應僅在系爭2契約期間之後3個
27 月，1年契約期滿後即可再議約或另委任他家公司為社區管
28 理維護事宜，非其不能控制之危險，衡以兩造本無明顯不對
29 等之情形，業如前述，則兩造本於該締約地位，為系爭保全
30 契約第15條第11項約定及系爭管理契約第13條第20項約款之

01 訂立，難認有違反誠信原則、顯失公平之情，故被告抗辯系
02 爭約款違反消保法第12條規定而屬無效云云，殊無可採。

03 3.系爭保全契約第15條第11項及系爭管理契約第13條第20項約
04 款既非無效，則自112年1月至3月止，被告每月應給付東陽
05 公司之服務費為318,908元（ $305,000 \times (1+4.56\%) = 318,908$ ）；
06 應給付統揚公司之服務費為167,296元（ $160,000 \times (1+$
07 $4.56\%) = 167,296$ ），而被告於上開3個月每月仍僅分別給付
08 東陽公司305,000元、160,000元，為被告所不爭，是東陽公
09 司、統揚公司依約請求被告給付112年1月至3月止積欠之服
10 務費41,724元（ $13,908 \times 3 = 41,724$ ）、21,888元（ $7296 \times 3 = 21,$
11 888），洵屬有據，應予准許。

12 (二)原告依系爭保全契約第13條第2項及系爭管理契約第13條第1
13 8項約定請求被告給付1個月服務費之賠償部分：

14 1.被告既未依約給付原告足額服務費，即屬違約，則原告依系
15 爭保全契約第13條第2項及系爭管理契約第13條第18項約
16 定，請求被告為違約賠償，自屬有據。

17 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
18 第252條定有明文，而契約當事人約定之違約金是否過高，
19 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損
20 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
21 為衡量標準；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法
22 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
23 金而異（最高法院105年度台上字第459號、82年度台上字
24 第2529號判決意旨參照）。本院審酌原告所受實際損害情
25 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
26 求與訴訟之成本，並考量被告未足額支付服務費之金額分為
27 41,724元（東陽公司）、21,888元（統揚公司），認原告請
28 求被告給付各1個月服務費用之違約損害，尚屬過高，應各
29 酌減為41,724元（東陽公司）、21,888元（統揚公司）。

30 五、從而，原告依系爭保全契約及系爭管理契約約定，請求被告
31 給付東陽公司83,448元（服務費41,724元+違約金41,724

01 元=83,488元)；給付統揚公司43,776元(服務費21,888元
02 +違約金21,888元=43,776元)，及均自起訴狀繕本送達
03 翌日即113年1月31日(見本院卷第51頁)至清償日止，按年
04 息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
05 之請求，則無理由，應予駁回。末本件所命被告給付之金額
06 未逾50萬元，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，並依
07 被告聲請宣告得提供相當擔保後免為假執行。至原告敗訴部
08 分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所依據，應併予駁
09 回。

10 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
11 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
14 民事第四庭 法官 古秋菊

15 以上正本係照原本作成

16 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。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
18 書記官 劉馥瑄