

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第64號

上訴人 富仕康保全股份有限公司（原名富士康保全股份有限公司）

法定代理人 林世聰

上訴人 富仕康物業管理顧問股份有限公司（原名富士康物業管理顧問股份有限公司）

法定代理人 林瑪莉

上訴人 富仕康公寓大廈管理維護股份有限公司（原名富士康公寓大廈管理維護股份有限公司）

法定代理人 林世聰

上三人共同

訴訟代理人 江昆洲

被上訴人 允將康活管理委員會

法定代理人 金石開

訴訟代理人 蘇士恒律師

複代理人 王楫豐律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年12月8日本院臺中簡易庭111年度中簡字第512號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人富仕康保全股份有限公司新臺幣壹拾參萬零貳佰元，及自民國一一〇年十二月十六日起至清償日止，按週

01 年利率百分之五計算之利息。

02 被上訴人應給付上訴人富仕康物業管理顧問股份有限公司、富仕
03 康公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾伍萬參仟參佰元，
04 及自民國一一〇年十二月十六日起至清償日止，按週年利率百分
05 之五計算之利息。

06 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

07 事實及理由

08 甲、程序方面：

09 上訴人富士康保全股份有限公司於民國113年6月間變更名稱
10 為富仕康保全股份有限公司（以下簡稱富仕康保全公司），
11 及上訴人富士康物業管理顧問股份有限公司於113年6月間變
12 更名為富仕康物業管理顧問股份有限公司（以下簡稱富仕
13 康管理顧問公司），以及上訴人富士康公寓大廈管理維護股
14 份有限公司於113年7月間變更名稱為富仕康公寓大廈管理維
15 護股份有限公司（以下簡稱富仕康管理維護公司），有經濟
16 部商工登記公示資料查詢結果在卷可稽（見本院卷二第67至
17 69頁），爰更正上訴人名稱如上，惟不影響當事人之同一
18 性，合先敘明。

19 乙、實體方面：

20 壹、上訴人（即原審原告）方面：

21 一、於原審起訴主張：

22 （一）上訴人富仕康保全公司與被上訴人於109年12月16日簽訂
23 「允將康活社區駐衛保全服務契約書」（下稱系爭保全契
24 約），並約定自110年1月1日起至111年1月31日止共計1年
25 又1個月（下稱系爭期間），由上訴人富仕康保全公司向
26 「允將康活社區」（設址臺中市○里區○○路000號，下
27 稱系爭社區）提供駐衛保全服務，每月服務費為新臺幣
28 （下同）130,200元。

29 （二）上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維護公司共同與
30 被上訴人於109年12月16日簽訂「允將康活社區管理服務
31 合約書」（下稱系爭管理契約），並約定自110年1月1日

01 起至111年1月31日止共計1年又1個月（與系爭期間相同，
02 以下一併稱系爭期間），由上訴人富仕康管理顧問公司、
03 富仕康管理維護公司共同向系爭社區提供管理維護服務，
04 及自110年1月1日起至同年4月30日止，每月服務費為179,
05 550元，以及自110年5月1日起至111年1月31日止，每月服
06 務費為153,300元。

07 （三）被上訴人於110年3月間改選主任委員，其新任主任委員沈
08 俞辛於同年5月19日發函表示上訴人有如附表所示缺失情
09 形，限上訴人於7日內改善，如逾期未改善，將終止契
10 約，上訴人已於同年5月27日向被上訴人函覆澄清並無違
11 約情形，被上訴人仍於同年5月31日以函字0000000000號
12 函（下稱系爭函文）向上訴人表示將於同年7月31日終止
13 契約之意思。為此爰依系爭保全契約第15條第1項第1款及
14 系爭管理契約第12條第1項第1款之約定，請求被上訴人應
15 分別給付上訴人富仕康保全公司1個月服務費之金額130,2
16 00元、上訴人富仕康管理顧問公司與富仕康管理維護公司
17 1個月服務費之金額153,300元。

18 （四）並聲明：1. 被上訴人應給付上訴人富仕康保全公司130,20
19 0元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日（即110年12月
20 16日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
21 2. 被上訴人應給付上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管
22 理維護公司153,300元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之
23 翌日（即110年12月16日）起至清償日止，按週年利率百
24 分之5計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、上訴後補充陳述：

26 （一）上訴人富仕康保全公司與被上訴人簽訂系爭保全契約，並
27 約定於系爭期間內，由上訴人富仕康保全公司向系爭社區
28 提供駐衛保全服務，及上訴人富仕康管理顧問公司、富仕
29 康管理維護公司共同與被上訴人簽訂系爭管理契約，並約
30 定於系爭期間內，由上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康
31 管理維護公司共同向系爭社區提供管理維護服務，而被上

01 訴人主張如附表所示缺失情形，卻列載於109年間發生事
02 由，顯係被上訴人之前任主任委員沈俞辛刻意為難。

03 (二) 系爭社區之防火門係「常閉式防火門」，其開啟方式係由
04 內往外推開，並設有開啟後自行關閉之裝置，上訴人並未
05 將防火門上鎖。

06 三、並聲明：(一) 原判決廢棄。(二) 被上訴人應給付上訴人
07 富仕康保全公司130,200元，及自起訴狀繕本送達被上訴人
08 之翌日(即110年12月16日)起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息。(三) 被上訴人應給付上訴人富仕康管
10 理顧問公司、富仕康管理維護公司153,300元，及自起訴狀
11 繕本送達被上訴人之翌日(即110年12月16日)起至清償日
12 止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 貳、被上訴人(即原審被告)方面：

14 一、於原審答辯意旨略以：

15 (一) 因上訴人有如附表所示25項缺失情形，故被上訴人依系爭
16 保全契約第15條第2項第1款約定，及系爭管理契約第12條
17 第2項第2款約定，於110年5月19日發函通知上訴人應於函
18 到7日內提出具體改善方案，且該函文已於同年月20日送
19 達上訴人，然上訴人未遵期改善缺失，故被上訴人依系爭
20 保全契約第15條第2項第1款及系爭管理契約第12條第2項
21 第1、2款之約定終止契約，並無違約情形，自無須給付任
22 何金額。

23 (二) 如法院認被上訴人應向上訴人給付違約金，則上訴人請求
24 金額亦屬過高。

25 (三) 並聲明：被上訴人之訴駁回。

26 二、於上訴後補充陳述：

27 (一) 上訴人富仕康保全公司與被上訴人於108年12月間簽訂駐
28 衛保全服務契約，並於109年12月16日續約。

29 (二) 上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維護公司於108
30 年12月間與被上訴人簽訂管理服務契約，並於109年12月1
31 6日續約。

01 (三) 系爭保全契約第15條第1項第1款約定，違反消費者保護法
02 第12條規定，應屬無效。

03 (四) 上訴人請求被上訴人給付1個月服務費之違約金，應屬過
04 高，請酌減違約金至0元。

05 三、並聲明：上訴駁回。

06 參、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，為上訴人全部敗
07 訴之判決。而上訴人對於原審判決聲明不服，提起上訴並為
08 前揭上訴聲明，被上訴人則為上開答辯聲明。

09 肆、本院得心證之理由：

10 一、上訴人主張：上訴人富仕康保全公司與被上訴人於109年12
11 月16日簽訂系爭保全契約，並約定自110年1月1日起至111年
12 1月31日止共計1年又1個月（即系爭期間），由上訴人富仕
13 康保全公司向系爭社區提供駐衛保全服務，每月服務費為13
14 0,200元等情，業據其提出與所述相符之「允將康活社區駐
15 衛保全服務契約書」影本為證（見原審卷一第29至40頁），
16 自堪信為真實。

17 二、又上訴人主張：上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維
18 護公司共同與被上訴人於109年12月16日簽訂系爭管理契
19 約，並約定自110年1月1日起至111年1月31日止共計1年又1
20 個月（即系爭期間），由上訴人富仕康管理顧問公司、富仕
21 康管理維護公司共同向系爭社區提供管理維護服務，及自11
22 0年1月1日起至同年4月30日止，每月服務費為179,550元，
23 以及自110年5月1日起至111年1月31日止，每月服務費為15
24 3,300元等情，業據其提出與所述相符之「允將康活社區管
25 理服務合約書」影本為證（見原審卷一第41至50頁），自堪
26 信為真實。

27 三、再上訴人主張：被上訴人於110年5月31日以系爭函文向上訴
28 人富仕康保全公司表示將於同年7月31日終止系爭保全契約
29 之意思，及向上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維護
30 公司表示將於同年7月31日終止系爭管理契約之意思等情，
31 並提出系爭函文影本為證（見原審卷一第83至85頁），且為

01 被上訴人所不爭執（見本院卷一第220頁），自堪信為真
02 實。

03 四、而就上訴人主張：上訴人於系爭期間內並無違約情形，被上
04 訴人卻於110年5月31日以系爭函文單方終止契約，為此爰依
05 系爭保全契約第15條第1項第1款及系爭管理契約第12條第1
06 項第1款之約定，請求被上訴人應分別給付上訴人富仕康保
07 全公司1個月服務費之金額130,200元、上訴人富仕康管理顧
08 問公司與富仕康管理維護公司1個月服務費之金額153,300元
09 等情，則被上訴人辯稱：因上訴人有如附表所示25項缺失情
10 形，故被上訴人依系爭保全契約第15條第2項第1款約定，及
11 系爭管理契約第12條第2項第2款約定，於110年5月19日發函
12 通知上訴人應於函到7日內提出具體改善方案，且該函文已
13 於同年月20日送達上訴人，然上訴人未遵期改善缺失，故被
14 上訴人依系爭保全契約第15條第2項第1款及系爭管理契約第
15 12條第2項第1、2款之約定終止契約，並無違約情形，自無
16 須給付任何金額等語。經查：

17 （一）依系爭保全契約第3條記載：「駐衛保全義務：一、乙方
18 （指上訴人富仕康保全公司）應確保提供本契約所定之各
19 種駐衛保全服務。二、乙方就各項安全配合防範注意事項
20 項，須對甲方（指被上訴人）盡告知說明之義務。三、乙
21 方及其駐衛人員或使用人就所知悉之秘密事項，不得洩
22 漏。四、對於住戶個人資料依個資法規定，乙方不得洩漏
23 予甲乙雙方以外之第三人，如有違反經法院判決確定，乙
24 方應負完全責任。」等語，及依第9條記載：「駐衛保全
25 人員紀律：一、駐衛人員應依企劃書（請將企劃書放入本
26 契約中）之規定執行勤務。二、甲方對駐衛人員執行勤務
27 狀況有監督權，乙方對駐衛人員應善盡管理考核之責。
28 三、駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定，違反
29 本契約約定或其他不法情事，甲方應以書面通知乙方按情
30 節輕重予以懲處或調換。」等語，及依第15條第1、2項
31 記載：「契約終止：一、契約終止：1、委託期間雙方均

01 應履行契約規定，除契約有特別約定外，非經雙方同意，
02 任何一方不得任意終止本約，無故違約之一方，應付他方
03 損害賠償一個月管理服務費金額。2、甲、乙雙方於不利
04 於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可
05 歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，經雙方合
06 意不在此限。二、因可歸責乙方事由之終止契約：1、乙
07 方違反本約第三條、第九條規定，經甲方以書面要求改
08 善，並於七日內改善甲方之書面要求改善事項；乙方未能
09 於七日內改善時，甲方得終止本約。2、前一項因可歸責
10 乙方事由之終止契約，致甲方有損失者，甲方得終止本
11 約。」等語（見原審卷一第32、35、36、37頁），足見上
12 訴人富仕康保全公司與被上訴人約定，於系爭期間內，如
13 上訴人富仕康保全公司違反系爭保全契約第3、9條，經被
14 上訴人以書面要求改善，上訴人富仕康保全公司未能於7
15 日內改善，被上訴人得終止系爭保全契約；如被上訴人於
16 系爭期間內任意單方終止契約，則依應依第15條第1項第1
17 款之約定，賠償上訴人富仕康保全公司1個月服務費之金
18 額。

19 （二）依系爭管理契約第2條記載：「管理維護服務內容：一、
20 乙方（指上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維護公
21 司）同意提供甲方（指被上訴人）下列服務項目：1、公
22 寓大廈一般事務管理服務事項。（附件一）2、公寓大廈
23 之清潔及環境衛生之維護事項。（附件二）二、前款服務
24 項目之具體內容，詳如附件一至二，非經甲方事先書面同
25 意，乙方不得轉委任予第三人執行。」等語（見原審卷一
26 第42頁），足見上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理
27 維護公司與被上訴人約定，於系爭期間內，由上訴人富仕
28 康管理顧問公司、富仕康管理維護公司共同提供管理維護
29 服務之內容，應以系爭管理契約之附件一所示公寓大廈一
30 般事務管理服務事項及附件二所示公寓大廈之清潔及環境
31 衛生之維持事項為限（見原審卷一第47至48頁）。

01 (三) 依系爭管理契約第7條記載：「乙方之注意義務：一、乙
02 方對於本約所訂應提供之管理維護服務，應善盡善良管理
03 人之注意義務。二、乙方執行業務時，應遵守誠實信用之
04 原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。三、對於應保守
05 秘密事項，盡保密之責，乙方不得對外任意洩露相關訊
06 息。四、會議決議事項之執行。五、對於住戶個人資料依
07 個資法規定，乙方不得洩漏予甲乙雙方以外之第三人，如
08 有違反經查證屬實，乙方應負完全責任。」等語，及依第
09 8條記載：「乙方留駐人員之紀律：一、留駐人員由乙方
10 負責管理運作，並受甲方之監督。二、留駐人員除應遵守
11 乙方之管理規章及勤務準則外，並應服從甲方之管理規
12 定。三、留駐人員如有怠忽職守或其他不法情事，甲方得
13 通知乙方按情節輕重予以懲處或調換。」等語，及依第12
14 條第1、2項記載：「一、契約終止：1、甲乙雙方於本契
15 約有效期間內，得於壹個月前書面通知他方後，提前終止
16 本約。委託期間雙方均應履行契約規定，除契約有特別約
17 定外，非經對方同意，任何一方不得任意終止本約，無故
18 違約之一方，應付他方損害賠償一個月管理服務費金額。
19 2、甲、乙雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損
20 害賠償責任。非可歸責於甲、乙雙方之事由，致不得不終
21 止契約者，經雙方合意不限。二、因可歸責乙方事由之終
22 止契約：1、乙方違反本約第三條規定，甲方得逕行終止
23 本約。2、乙方違反本約第七條、第八條規定，經甲方以
24 書面要求改善，並於七日內改善甲方之書面要求改善事
25 項；乙方若未能於七日內改善時，甲方得終止本約。3、
26 因可歸責乙方事由之終止契約，致甲方有損失者，甲方並
27 得求償。」等語（見原審卷一第42、43、44頁），足見上
28 訴人富仕康管理顧問公司、富仕康管理維護公司與被上訴
29 人約定，於系爭期間內，如上訴人富仕康管理顧問公司與
30 富仕康管理維護公司違反系爭管理契約第7、8條，經被上
31 訴人以書面要求改善，上訴人富仕康管理顧問公司與富仕

01 康管理維護公司未能於7日內改善，被上訴人得終止系爭
02 管理契約；如被上訴人於系爭期間內任意單方終止契約，
03 則應賠償上訴人富仕康管理顧問公司與富仕康管理維護公
04 司1個月服務費之金額。

05 (四) 如附表編號1、2、3、4所示缺失情形之發生日期均非於系
06 爭期間內，顯不適用系爭保全契約第15條第2項、系爭管
07 理契約第12條第2項之約定。

08 (五) 如附表編號6所示缺失情形，依被上訴人於114年3月7日提
09 出「民事陳報狀(六)狀」記載：「…編號6記載之缺失
10 事實，說明如下：甲棟二樓2H住戶賴新婷於民國(下同)10
11 9年10月間於其家中進行冷氣裝修工程並於裝修前先繳納
12 保證金10萬元，於裝修完會同上訴人富士康管理公司、富
13 士康顧問公司驗收通過後，於109年10月28日取回先前繳
14 納之保證金…」等語(見本院卷二第132頁)，可見如附
15 表編號6所示缺失情形係發生於109年10間，既非於系爭期
16 間內，自不適用系爭保全契約第15條第2項、系爭管理契
17 約第12條第2項之約定。

18 (六) 如附表編號5、8、9、10、11、14、16所示缺失情形，均
19 非屬系爭管理契約之附件一所示公寓大廈一般事務管理服
20 務事項，自不適用系爭管理契約第12條第2項之約定。

21 (七) 本院依職權就被上訴人提出其110年3月份會議之錄音光碟
22 製作逐字譯文，經兩造於113年12月2日本院準備程序期日
23 當庭表示同意直接引用(見本院卷一第311、341頁及本院
24 卷二第12頁及第19至52頁)。且觀諸卷附被上訴人於110
25 年3月20日召開110年3月份第1會議紀錄影本第23頁下方
26 「會議主席」欄內具有當時被上訴人之主任委員沈俞辛印
27 文(見本院卷二第85頁)，及該會議紀錄影本第17至23頁
28 已詳載上訴人報告社區概況、前次會議決議事項之工作進
29 度及執行結果以及各項議題討論過程(見本院卷二第79至
30 85頁)，核與前揭逐字譯文記載出席人員發言情形，大致
31 相符，並無疏漏情形，則被上訴人主張如附表編號7所示

01 缺失情形，尚非可採。

02 (八) 按防火門應朝避難方向開啟。但供住宅使用及宿舍寢室、
03 旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限，建築技術
04 規則建築設計施工編第76條第5款定有明文。及所謂
05 「避難方向」，經內政部營建署於94年11月22日召開「研
06 討防火門朝避難方向開啟規定執行疑義」會議決議原則上
07 指通往避難層屋外之方向乙節，亦有該會議紀錄影本附卷
08 可佐（見本院卷一第387頁）。且本院於114年3月24日準
09 備程序期日隔離訊問證人即系爭社區之乙棟5樓住戶陳俞
10 樺與陳惠貞，渠等均具結證稱於110年4月18日發生地震
11 時，有推開逃生門，經由逃生梯至社區1樓大廳（見本院
12 卷二第153、156頁），足見系爭社區之防火門並無上鎖，
13 並得朝避難方向開啟，則被上訴人主張如附表編號12所示
14 缺失情形，尚非可採。

15 (九) 被上訴人主張如附表編號13所示缺失情形，雖提出其於11
16 0年5月13日召開110年5月份會議紀錄影本為證（見原審卷
17 一第191至202頁），然遍查全卷並無任何證據顯示「設備
18 委員因地震事件，建議下次會議討論緊急事件發生時逃生
19 SOP」乙節，自難僅據被上訴人所提前揭會議紀錄影本而
20 逕行推論上訴人有何缺失，則被上訴人主張如附表編號13
21 所示缺失情形，尚非可採。

22 (十) 被上訴人主張如附表編號15所示缺失情形，雖提出其於11
23 0年4月11日召開110年4月份第1次會議之簽到表、出席委
24 託書、會議紀錄等影本為證（見本院卷一第343至363
25 頁），然被上訴人並未提出該次會議之錄音光碟以供查
26 核，自難僅據被上訴人所提前揭會議資料而逕行推論上訴
27 人有何缺失，則被上訴人主張如附表編號15所示缺失情
28 形，尚非可採。

29 (十一) 復按經區分所有權人5分之1以上及其區分所有權比例合
30 計5分之1以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集
31 者，應召開區分所有權人臨時會議；區分所有權人會議

01 除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責
02 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，公寓大
03 廈管理條例第25條第2項第2款、第3項前段分別定有明
04 文。及被上訴人之監察委員吳櫻發起住戶連署罷免主任
05 委員，於110年5月5日已達區分所有權人5分之1等情，
06 有被上訴人提出其於110年5月13日召開110年5月份會議
07 紀錄影本為證（見原審卷一第192至202頁）。且觀諸上
08 開會議紀錄影本第12頁「提案四」僅記載：因住戶提出
09 簽署連署書，有住戶資料外洩之疑慮，故被上訴人之財
10 務委員提案保留自110年5月3日起至同年月13日止之大
11 廳櫃臺24小時監控畫面，經被上訴人決議通過請弱電廠
12 商協助保留前揭監控畫面等情（見原審卷一第202
13 頁），並未提及「物管公司經理於櫃台值勤時，未經管
14 委會決議同意，協助召集人吳櫻請住戶於連署書中簽
15 名」乙節，況被上訴人亦未提出前揭監控畫面以供查
16 核，自難僅據被上訴人所提上開會議紀錄影本而逕行推
17 論上訴人有何缺失，則被上訴人主張如附表編號17所示
18 缺失情形，尚非可採。

19 （十二）被上訴人之監察委員吳櫻發起住戶連署罷免主任委員，
20 於110年5月5日已達區分所有權人5分之1，及被上訴人
21 之監察委員依公寓大廈管理條例第25條第3項規定得為
22 區分所有權人會議之召集人等情已如前述，而被上訴人
23 主張如附表編號18、19、21、22、23、25所示缺失情
24 形，均涉及被上訴人之監察委員因發起住戶連署罷免主
25 任委員而召開臨時區分所有權人會議之相關事宜，乃屬
26 系爭管理契約之附件一所示公寓大廈一般事務管理服務
27 事項，上訴人處理該等事項，尚難認有何缺失。

28 （十三）被上訴人主張如附表編號20所示缺失情形，雖提出其於
29 110年5月11日19時許召開第1次臨時會議紀錄影本為證
30 （見原審卷一第401至403頁），然觀諸該會議紀錄影本
31 記載「…，關於區權人聯署召開臨時區權會討論罷免主

01 委一案…由於5/10管理中心妄為之行事，主委評估事關
02 重大，經所有委員體諒五點前確認到全體委員可配合參
03 與5/11晚上七點的臨時管委會會議。」等語（見原審卷
04 一第401頁），可見當時被上訴人之主任委員係為處理
05 其遭住戶連署罷免而召開臨時區分所有權人會議之相關
06 事宜，臨時通知全體管理委員欲召開臨時會議，然遍查
07 全卷並無任何證據顯示被上訴人之主任委員曾事先通知
08 上訴人將於110年5月11日19時許召開臨時管理委員會
09 議，以供上訴人有相當時間可以處理會議召開之準備事
10 項，自難僅據被上訴人所提前揭會議紀錄影本而逕行推
11 論上訴人有何缺失，則被上訴人主張如附表編號20所示
12 缺失情形，尚非可採。

13 （十四）又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
14 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查：被上訴
15 人主張如附表編號24所示缺失情形，並未提出任何證據
16 以實其說，自難信為真實。

17 （十五）綜上以析，上訴人於系爭期間內並無違約情形，自無適
18 用系爭保全契約第15條第2項、系爭管理契約第12條第2
19 項之餘地。從而，上訴人主張依系爭保全契約第15條第
20 1項第1款及系爭管理契約第12條第1項第1款之約定，請
21 求被上訴人應分別給付上訴人富仕康保全公司1個月服
22 務費之金額130,200元、上訴人富仕康管理顧問公司與
23 富仕康管理維護公司1個月服務費之金額153,300元，為
24 有理由，應予准許。

25 五、被上訴人固辯稱：系爭保全契約第15條第1項第1款約定，違
26 反消費者保護法第12條規定，應屬無效。又上訴人請求1個
27 月服務費之違約金，應屬過高，請酌減至0元等情，惟查：

28 （一）按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
29 方允為處理之契約，民法第528條定有明文。次按當事人
30 之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不
31 利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非

01 可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此
02 限，民法第549條亦有明定。復按損害賠償，除法律另有
03 規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失
04 利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特
05 別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條
06 亦有明文。

07 (二) 另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
08 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
09 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
10 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
11 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
12 行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又
13 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
14 第252條亦有明定。及依消費者保護法第12條規定：「定
15 型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，
16 無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯
17 失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
18 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之
19 主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達
20 成者。」。

21 (三) 上訴人富仕康保全公司與被上訴人簽訂系爭保全契約，並
22 約定於系爭期間內，由上訴人富仕康保全公司向系爭社區
23 提供駐衛保全服務，及上訴人富仕康管理顧問公司、富仕
24 康管理維護公司共同與被上訴人簽訂系爭管理契約，並約
25 定於系爭期間內，由上訴人富仕康管理顧問公司、富仕康
26 管理維護公司共同向系爭社區提供管理維護服務等情已如
27 前述，揆諸前揭說明，系爭保全契約與系爭管理契約應均
28 屬委任契約，且系爭期間於111年1月31日屆滿，上訴人於
29 系爭期間內並無違約情形業如前述，被上訴人卻提早於11
30 0年7月31日終止契約，致使上訴人受有110年8月至111年1
31 月共計6月服務費之損失，本得依民法第549條第2

01 項前段規定請求賠償，而系爭保全契約第15條第1項第1款
02 及系爭管理契約第12條第1項第1款僅約定應賠償1個月服
03 務費金額之損害，並無過高或顯失公平之情形，自無適用
04 民法第252條及消費者保護法第12條規定之餘地，則被上
05 訴人所辯前詞，尚非可採。

06 六、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
11 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
12 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
13 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
14 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
15 1項、第203條亦分別明定。查：上訴人對被上訴人之上開債
16 權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人提起本件訴訟，且
17 起訴狀繕本業於110年12月15日合法送達被上訴人，有本院
18 送達證書附卷可佐（見原審卷第105頁），則被上訴人迄未
19 給付，應負遲延責任，是以，上訴人請求自起訴狀繕本送達
20 被上訴人之翌日即110年12月16日起至清償日止，按週年利
21 率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

22 七、綜上所述，上訴人主張依系爭保全契約第15條第1項第1款及
23 系爭管理契約第12條第1項第1款之約定，請求被上訴人應分
24 別給付上訴人富仕康保全公司130,200元、上訴人富仕康管
25 理顧問公司與富仕康管理維護公司153,300元，及均自起訴
26 狀繕本送達被上訴人之翌日（即110年12月16日）起至清償
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
28 許。而原審為上訴人全部敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨
29 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以
30 廢棄改判，如主文第二項所示。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之

01 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
02 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

03 伍、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第450條、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
06 民事第六庭 審判長 法官 巫淑芳
07 法官 林士傑
08 法官 賴秀雯

09 上正本證明與原本無異。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
12 書記官 楊思賢

13 附表：缺失情形整理表

14

編號	主體	日期(民國)	缺失情形	契約條款	備註 (證據資料)
1	(1) 富仕康保全股份有限公司 (簡稱富仕康保全公司) (2) 富仕康物業管理顧問股份有限公司 (簡稱富仕康管理顧問公司) (3) 富仕康公寓大廈管理維護股份有限公司 (簡稱富仕康管理維護公司)	109/01/08	地下室一氧化碳警報發報長達7、8小時，多位住戶通報管理中心，但管理中心並未善盡職責提醒住戶、事後亦無積極協助社區找出發報原因。	(1) 富仕康保全公司違反系爭保全契約第3條第1項、第4條第5項。 (2) 富仕康管理維護公司及富仕康管理顧問公司違反系爭管理契約第2條第1項第1款、第7條第1項。	原審卷一第396頁、525-527頁
2	富仕康保全公司	109/01	物業保全白天或夜晚值勤時追劇、睡覺經住戶多次舉發，足見管理中心管理送散，現場主管未盡督導職責。	系爭保全契約第9條第3項	原審卷一第519頁
3	富仕康保全公司	109/05/05	物業保全未經住戶同意、也未通知獲與住戶確認，管理中心逕將住戶門卡交給維修廠商上樓	系爭保全契約第3條第1項、第4條第1項	原審卷一第515、517頁；原審卷二第361頁

			自行進入住戶家裡，廠商上樓開門剛好與要出門的屋主相碰，因住戶並未申請修繕，也不曾收到通知，此事件令住戶非常錯愕震驚也質疑居家的安全性。後續，物業公司僅調換人員為懲處。		
4	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	109/11	第二屆委員接任時，管理中心置辦刻制七名委員職章，但確未一一交付各職責委員保管。如：事務委員、環安委員均未收到；設備委員為民國110年3月拿到(當時已就職4個月)，甚至直至110年5月13日五月管委會會議上詢問經理，經委員表示得之事務委員、環安委員仍未拿到職章，顯見管理中心未落實各項作業。	系爭管理契約第2條第1項第1款、第7條第1項	原審卷一第69頁
5	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/12	蔣前主委於二月份管委會會議上口頭請辭，後續前監委、前財委同時提出請辭，經其他委員詢問方知110年3月7日主委已繳交辭職書，但物業收到文件後並未立即回報管委會知悉，直至110年3月12日才通報管委會並呈報文件，顯有遲延通報管委會社區重大事務之疏失。	系爭管理契約第2條第1項第1款、第7條第1項	原審卷一第69頁
6	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/13	露臺戶(2H及3H)裝設冷氣，管理中心依社區規約驗查確認無悖租約內容後退還住戶裝潢保證金。惟事後又通報管委會有露臺戶住戶未依社區規約置放冷氣於適當位置，請管委會寄發存證信函予住戶要求限期拆除，並多次自行秘錄與住戶之對話，怠忽職守在前，後又有妨害住戶秘密之嫌疑。	系爭管理契約第7條第1、2、3項	原審卷一第71頁
7	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/14	110年3月的管委會會議紀錄初稿內容多處疏漏(可參會議錄音檔案)，與應有的會議記錄資訊諸多出入，致使委員耗費許多時間逐字逐句校訂，而管理中心之經理多次給予管委會不當之建議，經理甚至在委員群組中指責主委針對經理個人發言，管理中心執行管委會交辦事宜不力、文書行政作業疏漏還推責他人。	系爭管理契約第2條第1項第1款、第7條第1、2項	被上證10(見本院卷一第319至341頁)
8	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/15	因委員辭退後續補選委員之資格問題，經理表示：區權人出售後連同候補委員資格一併移轉，環安委員提出質疑，經理提供詢問"法顧"之對話內容截圖，但至今尚無法提供具體的依據法理內容與相關法條，顯見管理中心再度給予不當建議，誤導管委會成員判斷且讓委員耗費時間討論不必要的議題。	系爭管理契約第7條第2項	原審卷一第71頁
9	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/20	辭職委員(主、監、財)與新任委員(主、監、財、環安)交接，直至新任委員要求方啟動流程作業，豈非現場人員專業度不足以致疏漏如此重要之事項，使交接手續延宕至110年4月中旬尚在作業中。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1項	
10	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/20	委員會110年3月20日進行補選及職務遴選，確認主委、監委、財委各項職務後，第一時間經理並告知新任主委大約幾個工作天後需要親自協同至銀行辦理，直至110年3月31日通知主委，因合約廠商付款時間將至，需要110年4月10日前就辦理完成，否則會有罰則，又逢清明連假嚴重壓所實際工作天數，主委為配合社區事物僅得請假到銀行辦理變更，此舉已影響無給職主任委員日常工作，導致主委工作被扣薪、長官口頭警告、並影響該月工作績效。這是經理專業度不足疏漏行政作業流程抑或刻意針對主委刁難？	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第73頁
11	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/03/20以來	社區經理合約規範為月休八天，並非固定周休二日，但查閱過往每月工作查勤排程，經理幾乎是固定每周六日休假，僅在開會期間挪移排休日。因委員為無給職，下班時間多為晚間或六、日，能與經理了解、交辦社區事務的時間已是經理下班時間或休假日，以致新任委員為能與經理儘速了解社區事務，還要自己工作請假，實有本末倒置之嫌，而僅透過電話、LINE留言、櫃留字條等方式交辦各項業務，又遭經理在委員群組中表示感受不佳，導致社區各項	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第73頁

			作業總在社區規約的最後期限才上公告。委員們對事不對人的處理方式，卻落得經理數落文字感受不佳，讓委員們身心俱疲，無所適從。		
12	(1) 富仕康保全公司 (2) 富仕康管理顧問公司 (3) 富仕康管理維護公司	110/04/18	當天晚上地震時許多住戶被困在社區大廳無法走樓梯回到自己家中，經設備委員及財務委員察看發現社區樓梯、逃生梯的門無法雙向開啟，住戶也不知情，當時物管公司說為了安全，逃生門只能出、不能進，造成住戶無法走樓梯回家休息，後續委員群組中也有相關討論並希望列入下次會議中討論。經主委詢問都發局消防法規事項，逃生門應為常閉狀況但非上鎖，且逃生梯為緊急避難空間，依社區目前僅開放單向進，以及頂樓方能出之狀態，恐有違反消防法規之疑。	(1) 富仕康保全公司違反系爭保全契約第4條第3、6項、第9條第1、3項。 (2) 富仕康管理維護公司及富仕康管理顧問公司違反系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項。	原審卷一第73頁
13	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/04/19	設備委員因地震事件，建議下次會議討論緊急事件發生時逃生SOP，但110年5月13日管委會會議並無列出該項議題，委員只能自己提出臨時動議。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第191-202頁
14	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/04/24	甲棟貨梯燈光損害無法照明，主委LINE群組內詢問處理狀況，經理回覆工作日誌已有寫，回覆的方式令委員感受非常不佳，主委要求經理發公告周知住戶留意，經理回報已派員貼布告在壞掉的電梯鏡子上，所以沒再發公告。管理中心及經理的突發案件處置方式令人詫異，甚至叫委員自己去看工作日誌。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第75頁
15	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/04/24	110年4月的管委會會議記錄初稿又再次多處疏漏且物管公司給予委員們不當之建議，除了與實際的會議過程資訊諸多出入，疏漏的會議記錄又讓主委及其他委員耗費許多時間一字一句校訂社區耗費高達每月固定收入之80%的人事支出費用，聘請的物管卻讓委員們花費更多時間自己處理行政文書。 另經與法律顧問查證，物管公司不得為管委會會議之提案人，但物管公司主張他們可作提案人，多項不當的資訊及行政作業疏漏讓委員們心力交瘁。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第2項	被上證11（見本院卷一第434至363頁）
16	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/04/27	110年4月管委會決議要監視器增購集音器設備，110年3月經理聯繫弱電維養場商查勘後報價及建議集音器裝設點，但實際施作時卻發現無法設置管委會決議的大廳監視器機上，當下經理並未即時回報委員會此突發狀況，仍讓廠商完成施工，並在提出一份若要符合會議決議錄音錄影所需增購的器材報價單。 委員在群組中提出疑問，經理表示廠商僅安裝而已，若不需要時可以拆除；110年5月13日管委會決議不予安裝，後續廠商拆除及維養時詢問5月管委會決議之監視器影像檔保存事宜，經理皆未做回報，為委員們自行看工作日誌得知。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第307頁
17	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/05-05/13	物管公司經理於櫃台值勤時，未經管委會決議同意，協助召集人吳櫻請住戶於連署書中簽名，疑藉職務之便提供第三人服務並有洩漏住戶各資之嫌疑。 物管公司明顯違反與雙方契約，這期間管理中心之行為影響本社區委員間和睦，也讓住戶憂心、不安，造成社區紛擾氛圍。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2、3項	原審卷一第202頁
18	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/12	財委一再提醒及告知管理中心，未經管委會多數同意，經理執意公告110年5月17日臨時區權會相關費用(如:櫃台人員人力費用，投遞社區住戶信箱、寄發文件之郵資、聯繫住戶之電話及影印費用等等)，本社區將不予支付相關費用，請管理中心自行支出，且保留追究相關法律責任及提出賠償等事宜。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第77頁
19	(1) 富仕康管理維護公司	110/05/12	財委於110年5月12日臨櫃詢問經理110年5月10日工作日誌中記載到外出去郵寄資料，得知是	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項	原審卷一第77頁

	(2) 富仕康管理顧問公司		經召集人(副主委及監委)同意,辦理臨時區權會相關事宜。		
20	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/11 晚上 7 點	臨時管委會召開時間已到,物管公司非但未先準備會議事宜,經主委臨櫃要求,仍不願打開多功能會議室讓到場的多位委員召開臨時管委會,且經理大聲斥責主委已非委員,僅為住戶,並沒有權利要求管理中心做事,更不得要求召開臨時管委會。當時4位委員(監委、財委、事務委員、設備委員)均已到場。為了讓社區事務不被管理中心刻意延宕,多數委員盡職的依社區規約行使職權召開會議,但僅能被迫至有攝影機可拍攝到的社區門口前克難的召開會議,路過的住戶仗義協助全程錄影。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1、2項、第8條第1、2項	原審卷一第401-403頁
21	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/05	從經理110年5月5日呈報管委會群組召開臨時區權會之連署書資料,立即告訴委員說這案已成立,爾後經理、監委就不斷告知其他委員,此案為重大議案,若不處理恐有違法之疑,但主委早已依社區規約回覆說明管委會已受理此案。 管理中心多次提供非正確「建議」引導委員,且密集傳訊要求委員須「即時」判斷、「即時」決策,致諸位委員身心俱疲,嚴重影響生活及工作。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1項	原審卷一第81頁
22	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/07	經理要求管委會須立即審發110年5月17日臨時區權會之公告,即便權責委員(主委、事務委員)皆已有回覆待110年5月13日管委會會議討論後再行公告,經理竟自行要求副主委、環安委員審發公告,且不願超過半數以上(四名委員)表達反對的意見下仍執意用APP發出此向非管委會多數委員同意之公告。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1項、第8條第2項	原審卷一第81頁
23	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/10	管理中心投遞臨時區權會資料至社區住戶信箱、掛號郵寄至區權人通訊地址,但上述作業並非管委會決議後交辦事項,顯見已違反雙方契約。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第1項、第8條第1、2項	原審卷一第196、197、201、202頁
24	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/12	主委至櫃台用印並交辦管理中心,立即公告臨時管委會會議結果,作業長達一小時才完成上傳APP公告,做事效率有待加強,且主委第二次再至櫃台詢問,恰巧碰見經理再與住戶說明連署事宜,並向住戶表達係因昨晚有跟住戶聯繫請他過來簽名,若住戶尚有疑慮可不用簽署因為也已達法定人數。管理中心明顯違反雙方契約內容。	系爭管理契約第2條第1項、第7條第2項	
25	(1) 富仕康管理維護公司 (2) 富仕康管理顧問公司	110/05/13	因社區經理未經管委會決議交辦,就逕行掛號郵寄臨時區權會資料予區權人,引發區權人人心惶惶,且利用職務之便擅用各資已違反雙方契約內容,管委會主張向富士康提出損害賠償,主委建議尚須於四大報紙網路社交媒體、富士康官網、物業保全官網張貼致歉文,以正視聽。	系爭管理契約第7條第3、5項	原審卷一第196、197、201、202頁