

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2932號

原告 世界之星保全股份有限公司

法定代理人 洪嫻娥

原告 世界之心公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 洪嫻娥

原告 世界之心物業管理顧問有限公司

法定代理人 洪嫻娥

上三人共同

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被告 知己人家管理委員會

法定代理人 林受得

訴訟代理人 蔡其龍律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告世界之星保全股份有限公司新臺幣11萬元，及自民國111年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司新臺幣2萬5000元，及自民國111年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應給付原告世界之心物業管理顧問有限公司新臺幣3萬5000元，及自民國111年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、本判決前揭第一、二、三項，原告均得假執行；但被告如以新臺幣11萬元為原告世界之星保全股份有限公司預供擔保

01 後，得免為第一項之假執行；被告如以新臺幣2萬5000元為
02 原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司預供擔保後，得免
03 為第二項之假執行；被告如以新臺幣3萬5000元為原告原告
04 世界之心物業管理顧問有限公司預供擔保後，得免為第三項
05 之假執行；。

06 五、訴訟費用（除原告撤回部分外）由被告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
10 人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，
11 應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條定有明
12 文。查被告於原告起訴時其法定代理人原為陳志瑋，然本件
13 訴訟繫屬中，被告法定代理人已變更為林受得，有被告民國
14 111年度8月29日會議記錄附卷可按（本院卷第96頁），並經
15 被告法定代理人林受得具狀聲明承受訴訟，有被告聲明狀附
16 卷可稽（見本院卷第423至425頁），核與前開規定相符，應
17 予准許。

18 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
19 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
20 此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴
21 時原第1至3項聲明為「一、被告應給付原告世界之星保全股
22 份有限公司新臺幣22萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告應給付
24 原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司新臺幣5萬元，及
25 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
26 計算之利息。三、被告應給付原告世界之心物業管理顧問有
27 限公司新臺幣7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之利息」（本院卷第15頁）；
29 嗣於111年10月27日具狀變更為「一、被告應給付原告世界
30 之星保全股份有限公司新臺幣11萬元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、

01 被告應給付原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司新臺幣
02 2萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率百分之5計算之利息。三、被告應給付原告世界之心
04 物業管理顧問有限公司新臺幣3萬5000元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」
06 （本院卷第174頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於
07 前揭規定，自應准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告與被告於108年6月1日簽訂社區管理維護綜
10 合管理合約書（下稱系爭合約），約定自108年5月31日19時
11 至109年5月31日19時止，為期1年，由原告於被告社區提供
12 管理維護服務及駐點管理服務作業，被告並應於每月3日前
13 給付原告前一個月之服務費用新臺幣（下同）16萬1905元及
14 營業稅8095元，共計17萬元，其中原告世界之星保全股份有
15 限公司（下稱世界之星保全公司）每月服務費用為11萬元，
16 原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司（下稱世界之心管
17 理公司）每月服務費用為2萬5000元，原告世界之心物業管
18 理顧問有限公司（下稱世界之心物業公司）每月服務費用為
19 3萬5000元。嗣因於系爭合約屆滿前1個月，雙方均未以書面
20 通知他方不再續約，故系爭合約3度延展至112年5月31日19
21 時，然原告於111年6月9日突接獲被告來函（下稱系爭函
22 文）指稱原告服務有缺失，而於同月30日終止系爭合約，然
23 經原告查證後，並無被告所稱之缺失，故於同月20日發函通
24 知被告不同意終止系爭合約，同時函知被告系爭函文係於履
25 行期間無正當理由而通知原告於111年6月30日終止系爭合
26 約，應支付原告相當於1個月預告期間服務費之違約金（下
27 稱系爭違約金）。然迄今被告均置若罔聞，拒絕依約給付，
28 爰依系爭合約第15條第1項第2款之規定，請求被告應分別給
29 付原告違約金等語，並聲明：一、被告應給付原告世界之星
30 保全股份有限公司新臺幣11萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
31 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告

01 應給付原告世界之心公寓大廈管理維護有限公司新臺幣2萬5
02 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
03 率百分之5計算之利息。三、被告應給付原告世界之心物業
04 管理顧問有限公司新臺幣3萬5000元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被告則以：原告於111年5月20日以通訊軟體方式突然提出新
07 合約，其條件與原先雙方所簽定之合約內容並不相同，被告
08 不同意新契約，也未與原告達成一項之共識，雙方契約既不
09 成立，則原告應無請求被告給付管理服務報酬之依據。又縱
10 認雙方間有成立契約關係，因原告經常更換駐點服務人員，
11 未在7日前向被告提出說明，此行為已違反系爭合約第9條第
12 5項之約定；且於111年6月3日時，因原告擅自對社區全體住
13 戶之電子鎖及門把噴灑漂白水，導致住戶之電子鎖及門把有
14 生鏽、腐蝕及故障之情況，已構成系爭合約第8條第1項之違
15 反，則原告於服務期間有諸多管理疏失，並造成被告之損
16 害，被告依系爭合約第15條第2項終止與原告間之契約，並
17 無任何不妥之處，原告主張應支付1個月之預告期間服務費
18 應無理由。另系爭合約第15條第1項之違約金應為損害賠償
19 預定性質，若原告未說明有何種損害，應不能向被告請求，
20 且系爭違約金亦有過高之情事。再者，縱認被告應給付系爭
21 違約金，因原告之管理員行為導致社區住戶受有電子鎖及門
22 把等損害，經電子鎖廠商報價其金額分別為48萬4500元、68
23 萬4000元及85萬5000元，被告亦可就此部分向原告主張抵銷
24 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益
25 判決，請准供擔保免為假執行。

26 參、得心證之理由：

27 一、原告主張原告與被告有於108年6月1日簽訂系爭合約，約定
28 自108年5月31日19時至109年5月31日19時止，由原告於被告
29 社區提供管理維護服務及駐點管理服務作業，被告並應於每
30 月3日前給付原告前1個月之服務費用共計17萬元，其中世界
31 之星保全公司每月服務費用為11萬元，原告世界之心管理公

01 司每月服務費用為2萬5000元，原告世界之心物業公司每月
02 服務費用為3萬5000元。嗣被告於111年6月9日發函通知被告
03 於同月30日終止契約等情，已據其提出社區管理維護綜合管
04 理合約書（本院卷第23至33頁）、知己人家管理委員會111
05 年6月8日0000000號函等為證（本院卷第35頁），且為被告
06 所不爭執，是原告此部分主張，堪信為真。

07 二、原告依系爭合約第15條第1項第2款之約定，請求被告應分別
08 給付原告共17萬元之違約金，為有理由：

09 (一)按本約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約
10 者，視為本約展期一年，嗣後亦同；本條服務費用，遇有
11 物價重大變動、服務內容變更或人員編制增減時，得經雙
12 方合意後隨時做適當之調整，系爭合約第5條第2項及第6
13 條第5項訂有明文。系爭合約屢經兩造延展，未見雙方有
14 於110年4月30前以書面通知他方不再續約之情形。被告雖
15 抗辯：原告於111年5月20日以通訊軟體方式提出新合約，
16 並為被告不同意，雙方間應無契約成立等語，並提出通訊
17 軟體LINE對話紀錄（本院卷第98頁）及報價單（本院卷第
18 100頁）為證。然經核該報價單應僅為原告依上開服務費
19 用調整規定所提出之需求，並非新合約，是被告此部分抗
20 辯應不可採。再者，被告於111年7月11日尚有給付111年6
21 月之服務費共16萬9970元與原告，且於系爭函文中說明第
22 五項表示欲依系爭合約第15條第2項終止契約，足認被告
23 應有與原告續約之意，兩造間確有系爭合約存在。

24 (二)被告另抗辯：原告經常更換駐點服務人員，未在7日前向
25 被告提出說明；以及於111年6月3日時，因原告擅自對社
26 區全體住戶之電子鎖及門把噴灑漂白水，導致住戶之電子
27 鎖及門把有生鏽、腐蝕及故障之情況發生，違反系爭合約
28 第9條第5項、第8條第1項，被告應可依系爭合約第15條第
29 2項終止契約。然就更換駐點服務人員之部分，被告僅以
30 此情況並非第一次，於111年6月之日班管理員即為此種狀
31 況加以抗辯，惟並未提出任何事證以實其說，自難為有利

01 於被告之認定。就電子鎖與門把之部分，原告雖未否認有
02 於111年6月3日對社區全體住戶之電子鎖及門把噴灑漂白水（本院卷第180頁），且被告已提出照片22張（本院卷
03 第118至160頁）、維修估價單（本院卷第162、164頁）、
04 社區住戶門鎖對照表（本院卷第246至300頁）為證，並經
05 證人李家崧於112年2月14日言詞辯論中證稱「我門鎖的表
06 面都有被腐蝕掉，門板根把手都有被腐蝕，電子鎖還是可
07 以操作，功能沒有受影響」等語（本院卷第402頁），應
08 可認定社區部分住戶之電子鎖及門把有因原告之行為而受
09 損之情形。原告雖主張其於同月6日以細砂紙將受損之電
10 子鎖及門把回復原狀，並提出處理前後對照表（本院卷第
11 338至392頁）為證。然由被告所提出之對照表中日期較後
12 之照片，與上開證人之證述可知，原告恐未將受損之部分
13 全部回復原狀。惟本件依系爭合約第15條第2項第1款之約
14 定內容觀之，被告應先以書面要求原告改善，原告未能於
15 15日內改善時，被告始得終止系爭合約。被告雖主張系爭
16 函文屬依上開規定，所提出之書面改善要求，然該函文說
17 明第五項為「依據合約第15條第2項，因上述可歸責乙方
18 事由而終止契約」等語，可認該函文並非要求原告改善，
19 而係由被告片面直接對原告行使終止權之意思表示，則被
20 告所為之終止契約，並未合於系爭合約之約定，是被告此
21 部分之抗辯，應非可採。
22

23 (三)綜上，因兩造間原系爭合約仍存在，且被告並無依系爭合
24 約第15條第2項第1款之約定終止契約，而係於履行期間無
25 正當理由而通知原告終止系爭合約，應支付原告系爭違約
26 金。

27 三、系爭違約金之約定應屬適當，並無過高而應予酌減之情事：

28 (一)按違約金，除當事人另有訂定外，固視為因不履行而生損
29 害之賠償總額，但約定如債務人不於適當時期，或不依適
30 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人
31 不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠

償，民法第250條第2項定有明文。民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號民事裁判要旨參照）。查依系爭違約金之約定，應為損害賠償總額預定之違約金，為兩造所不爭執。又原告既已提出其需花費更多人力處理人員調度、安排交接等事項，以及減少兩造繼續履約之合理利潤損失等，應認已證明其有損害，雖未證明其所受損害額之多寡，仍可按約定違約金請求被告支付。

(二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。被告雖主張系爭違約金過高，惟此規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。否則，倘債務人於

01 違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核
02 減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，
03 不僅對債權人難謂公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之
04 維護。經查，兩造就被告無正當理由終止契約之違約金，
05 本於系爭合約第15條第1項第2款約定甚明，堪認此等違約
06 金之約定無顯然失衡不當之處。而被告與原告簽訂系爭合
07 約時，既已盱衡本身履約之能力及意願、經濟能力、違約
08 時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及
09 平等地位自主決定，基於契約自由原則，應認系爭合約關
10 於違約金之約定應予尊重而受拘束，是原告所請求之系爭
11 違約金尚屬適當，自無酌減之必要。

12 四、被告不得以電子鎖及門把之損害抵銷系爭違約金債權：

13 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
14 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條定有
15 明文。被告雖主張以電子鎖及門把之損害抵銷系爭違約金債
16 權。然本件縱有如被告所辯，原告有造成社區部分住戶之電
17 子鎖及門把損害之情形，衡情，亦屬個別受損害之住戶對原
18 告存有損害賠償之請求權，並不當然屬於被告得以之抗辯原
19 告之權利，被告在未舉證已獲得受損住戶轉讓權利之情形
20 下，自無對原告存有損害賠償之請求權存在，揆諸前揭規定
21 及說明，自無從加以抵銷之可言。況證人李家崧亦證稱：沒
22 有印象社區有針對住戶受損求償召開區分所有權會或管委
23 會，住戶並未授權管委會求償等語明確（本院卷第403
24 頁），對照被告所提出之111年8月20日知己人家第七屆區分
25 所有權人會議會議記錄內容觀之（本院卷第433至436頁），
26 住戶亦僅授權就更換物業公司可能面臨之訴訟進行授權，並
27 未有討論電子鎖及門把之損害求償之情形，無法認定個別住
28 戶所受損害與系爭違約金債權間之當事人相同，自無上揭抵
29 銷規定之適用，被告此部分抗辯，應無可採。是原告依系爭
30 合約第15條第1項第2款之約定，請求：被告應給付世界之星
31 保全公司11萬元；被告應給付世界之心管理公司2萬5000

01 元；被告應給付世界之心物業公司3萬5000元，為有理由，
02 均應予准許。

03 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經催
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
05 訴而送達訴狀，或一督促程序送達支付命令，或為其他相類
06 之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以給付金
07 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應
08 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
09 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
10 03條分別定有明文。原告對被告請求本件違約金之請求，核
11 屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告
12 始負遲延責任。準此，本件民事起訴狀繕本係於111年8月8
13 日送達被告，有送達證書在卷可證（本院卷第53頁），是原
14 告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即111年8月9日起，按
15 週年利率百分之5計付遲延利息，核無不合。是原告依照系
16 爭合約之約定，請求：一、被告應給付世界之星保全公司11
17 萬元；二、被告應給付世界之心管理公司2萬5000元；三、
18 被告應給付世界之心物業公司3萬5000元，及均自111年8月9
19 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
20 由，應予准許。

21 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 伍、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程
24 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第
25 3款之規定，依職權宣告假執行；併依同法第392條第2項規
26 定，酌定相當之擔保金額准許被告免為假執行。

27 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 楊忠城

31 以上為正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

04 書記官 巫惠穎