

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第3780號

原告 禾康保全股份有限公司

禾康公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 洪淑賢

共同

訴訟代理人 張棟淵

杜建興

被告 大塊先生社區管理委員會

法定代理人 張慧君

訴訟代理人 黃建閔律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告禾康保全股份有限公司新臺幣46,116元，及自民國112年8月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告禾康公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣13,188元，及自民國112年8月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之25；餘由原告負擔。

01 本判決原告勝訴部分得假執行。

02 事實及理由

03 一、原告主張：被告於民國111年5月13日與原告禾康保全股份有
04 限公司（下稱禾康保全公司）、禾康公寓大廈管理維護股份
05 有限公司（下稱禾康管理維護公司）分別簽訂駐衛保全服務
06 契約書（下稱系爭保全契約）、物業管理服務契約書（下稱
07 系爭管理契約），約定由原告二公司分別派遣人員至大塊先
08 生社區提供駐衛保全、社區事務管理及清潔服務，系爭保全
09 契約約定契約期間自111年5月31日19時開始至112年7月31日
10 19時止，每個月之服務費用為新臺幣（下同）128,100元，
11 系爭管理契約則約定契約期間自111年6月1日起至112年7月3
12 1日止，每個月之服務費用為109,900元。詎被告竟於112年5
13 月31日無正當理由任意終止前揭兩份契約，依系爭保全契約
14 第13條及系爭管理契約第8條之約定，原告得請求被告賠償
15 一個月服務費之違約金，原告於112年7月6日發函予被告請
16 求給付違約金，被告均未置理，爰依系爭保全契約及系爭管
17 理契約之約定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原
18 告禾康保全公司128,100元，及自112年7月12日送達雙掛號
19 信函起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被
20 告應給付原告禾康管理維護公司109,900元，及自112年7月1
21 2日送達雙掛號信函起至清償日止，按週年利率百分之5計算
22 之利息。

23 二、被告則以：駐衛保全契約及管理維護業務契約分別應有7日
24 及5日之審閱期間，原告未依法給予被告審閱期間，且原告
25 已於112年5月3日之會議表達無意續約，兩造係合意終止契
26 約，又兩造所約定者為損害賠償總額預定性質違約金，然原
27 告未舉證受有何損害等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
28 回。

29 三、得心證之理由

30 (一)原告主張兩造簽訂系爭保全契約及系爭管理契約（下合稱系
31 爭契約），原告分別負責被告社區管理維護及保全工作，被

告於112年5月12日寄送函文載明：「主旨：大塊先生社區管委會與貴公司保全物業服務契約，提前終止案。說明：1. 雙方駐衛保全服務與物業管理契約原定至112年7月31日19時期滿。2. 因社區規約修訂管委會委員任期，自15屆起改變，且貴公司也明確表達無意續約。經本（15）屆管委會決議，雙方合約提前至112年5月31日19時終止。由新的物業管理公司接續管理工作。」等情，業據提出系爭契約、112年5月12日大塊先生社區管理委員會第000000000號函文為證，復為被告所不爭執，堪信為真。原告另主張被告任意提前終止系爭契約，原告得依系爭保全契約第13條及系爭管理契約第8條之約定請求被告賠償一個月服務費之違約金，則為被告所否認，並以前詞置辯。則本件應審究者厥為：1. 系爭保全契約第13條及系爭管理契約第8條之約定有無違反消費者保護法第11條之1之規定，未給予被告合理審閱期間而無效？2. 原告依系爭保全契約第13條及系爭管理契約第8條之約定請求被告賠償違約金，有無理由？茲析述如下。

(二)按消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。定型化契約條款指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。個別磋商條款指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。定型化契約指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。消費者保護法第2條第1、7、8、9款定有明文。又社區管理委員會，執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，得僱傭或委任領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行建築物管理維護事務，亦為公寓大廈管理條例第3條第9款、11款及第42條所明定。經查，本件被告為社區管理委員會，由區分所有權人依上開規定選任住戶若干人為管理委員而組成，處理社區所需日常管理維護及保全事務，並以招標方式，與提供管理維護或保全服務為營業者之原告，

01 訂立系爭管理契約及系爭保全契約，系爭管理契約與系爭保
02 全契約為經營企業者之原告為與多數消費者訂立同類契約，
03 預先擬定之契約條款，部分條款則依各案場個別需求另為磋
04 商合意。依上開說明，本件系爭契約應有消費者保護法之適
05 用，先予敘明。

06 (三)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
07 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
08 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
09 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
10 構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
11 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
12 公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1固定
13 有明文。次按「一、消費者得要求在契約簽訂前，將契約攜
14 回詳細審視，並應有七日以上之契約審閱期。（一）消費者
15 保護法施行細則第十一條第一、二項規定，業者與消費者簽
16 約前，應提供三十日以內合理期間，供消費者審閱全部條款
17 內容，否則該條款不構成契約內容，惟消費者仍得主張該等
18 條款有效。駐衛保全契約之審閱，七日應屬合理之期
19 限。」、「雙方攜回審閱（契約審閱期至少五日）」，行政
20 院內政部90年6月19日(90)臺內警字第9088220號函訂定發布
21 之駐衛保全服務定型化契約範本、87年6月3日台內營字第00
22 00000號令發布之公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務
23 契約範本亦分別有明定。惟上開規定之立法理由在於維護消
24 費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型
25 化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該
26 條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期
27 間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審
28 閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充
29 分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而
30 選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限
31 制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且於簽約

01 後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱
02 契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之
03 期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有
04 不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂
05 消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，
06 其訂立之契約有失公平之虞。消費者自不得於事後再以違反
07 審閱期間之規定為由，主張契約條款因違反審閱期而排除契
08 約條款之適用（臺灣高等法院103年度上字第435號判決意旨
09 參照）。本件原告主張其於111年5月9日以電子檔傳送系爭
10 契約予被告斯時之主任委員陳祐涵，經陳祐涵表達有異議之
11 部分，經修改為雙方同意之內容後，原告交付書面予被告審
12 閱，兩造始於111年5月13日簽立合約及用印，且距系爭契約
13 生效時點仍有三週時間等情，並據提出通訊軟體LINE對話紀
14 錄截圖為證（見本院卷第147至149頁），觀諸陳祐涵與原告
15 間111年5月9日於通訊軟體LINE對話內容：「（原告傳送111
16 年駐衛保全契約書.pdf、111年物業管理契約書.pdf）」、
17 （陳主委）：謝謝，今天一整天開會行程，後續結束回覆您
18 唷」、「（原告）：沒問題」、「（陳主委）：（A）服務
19 期間～費用 因為這次合約都統一切到112.07.31結束～到期
20 日都要修訂…保全契約第13點、一、甲方改善通知（包括書
21 面但不限於管理公司及委員群組內的通知紀錄）二、賠償乙
22 方一個月駐衛保全費用…第16條、其他協議事項 更換社區
23 經理需由管委會同意始變更之」、「（陳主委）附件一、檢
24 查修繕監督 7. 建立現場人員各項設備SOP檢視修繕程
25 序…」、「（原告）收到」、「（陳主委）服務截止月希望
26 統一截至112.07.31因為明年的新管委會～這次已修訂規約
27 ～是明年的112.05.01上任～是希望讓新任管委會有時間認
28 識和進行廠商續約時間」等語，足認被告已確認詳閱契約書
29 內容並有與原告磋商後，而為系爭契約之簽立，且綜觀兩造
30 之對話內容，均未見原告訂有簽約期限或有使被告拋棄審閱
31 期限之情事，被告於簽約後亦未向原告反應有不瞭解契約條

01 款或主張契約條款有不公平之處，被告於本件訴訟中始空言
02 抗辯原告並未給予合乎上開規定之審閱期間，系爭契約定型
03 化條款均不構成該契約內容云云，洵屬無稽，並無可採。

04 (四)再按系爭保全契約第13條第二項約定：契約履行期間甲方無
05 正當理由而終止本契約者，應賠償乙方一個月駐衛保全費
06 用；系爭管理契約第8條第一項第1款約定：委託期間雙方均
07 應履行契約規定，除契約有特別約定外，非經對方同意，任
08 何一方不得任意終止本約，無故違約之一方，應付他方損害
09 賠償一個月管理服務費金額。被告固抗辯原告之副總經理張
10 棟淵已於112年5月3日之15屆遴選社區物業公司簡報會議表
11 示無意續約，只做到該月底，被告始於112年5月12日發函同
12 意契約提前終止云云，並聲請當日會議在場之人王興召到庭
13 作證，王興召於113年1月11日到庭證稱：「我於111年7月至
14 112年5月31日是原告物業公司人員，112年5月1日時我被原
15 告派駐於被告社區服務，5月3日之會議我列席旁聽，張副總
16 現場向管委會表示無意再續約，服務至當月底止。」、「管
17 委會希望如果報告可以就繼續沿用該物業公司，但因為準備
18 內容與管委會要求有明顯落差，張副總就說沒有要繼續服務
19 下去，無意再續約」、「張副總當場表示無意續約，服務到
20 這個月底也沒關係」等語，則為原告以當日並無表示終止契
21 約之意向及無此說法等語否認之，按契約終止權之行使，依
22 民法第263條準用同法第258條第1項規定，應向他方當事人
23 以意思表示為之。該意思表示不論是明示或默示，均須表意
24 人有發生一定法律效果之內部主觀意思，倘表意人欠缺效果
25 意思之表示，難認已為意思表示（109年度台上字第3082號
26 判決意旨參照）。本院審究證人之前揭證詞縱屬實，張棟淵
27 既非原告之法定代理人，亦僅有表示無意續約，而未有終止
28 系爭契約之意思表示，被告所為兩造係合意終止契約之抗辯
29 未舉他證以實其說，尚難據此為有利於被告之認定，是原告
30 主張被告無正當理由終止系爭契約，而得請求被告賠償違約
31 金，應認有據。

(五)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。觀諸系爭契約並無明訂兩造間約定之究屬何種類型之違約金，對照系爭契約之其他條文，亦無除請求違約金，尚得請求損害賠償之明確約定，揆諸上開說明，即應依民法第250條第2項之規定，認定該違約金之約定為因不履行債務而生損害賠償總額約定之違約金，是原告應以實際受有損害為請求違約金之要件。本院審酌原告主張因被告期前終止系爭契約受有人才流失及商譽減損之損害，然原告亦因此減省人事、管理、各式稅捐、費用雜支等成本、管銷費用之支出，又依財政部公布之111年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，其中關於保全服務業（標準代號：8000-11）之同業利潤標準為毛利率61%、費用率43%、淨利率18%，另公寓大廈管理維護業（歸類於其他服務業，標準代號：9499-00）之同業利潤標準為毛利率18%、費用率12%、淨利率6%，而淨利率乃營業額扣除營業成本及營業費用之淨利益，始屬原告倘系爭契約依約屆滿，可享有之純利益，依此客觀情形為計算，禾康保全公司每月之保全服務費為128,100元，在尚餘兩個月之契約期間可獲得保全服務費之淨利益約為46,116元（計算式：128,100元×2月×18%=46,116元），另禾康管理維護公

01 司每月之管理服務費為109,900元，在尚餘2個月之契約期間
02 可獲得管理服務費之淨利益則約為13,188元（計算式：109,
03 900元 $\times$ 2月 $\times$ 6%=13,188元）；此外原告復未舉證證明其原
04 聘用之保全員、管理員，因被告片面終止系爭契約無法另行
05 安排其他案場服務，而有資遣費之實際支出，或其他因系爭
06 契約所增購之設備亦無法轉至其他案場使用之折舊或其他損
07 害等。本院認原告以1個月之保全服務費128,100元、管理服
08 務費109,900元計算之違約金，實屬過高，考量上開情況後
09 認應分別予以酌減違約金至46,116元、13,188元，較為合
10 理。因此，禾康保全公司、禾康管理維護公司請求被告給付
11 違約金46,116元、13,188元，要屬有據，應予准許，逾上開
12 金額之範圍，則無理由，應予駁回。

13 (六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
18 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
19 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法
20 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查
21 原告對被告依系爭約定之請求權，核屬無確定期限之給付，
22 原告雖主張其已於112年7月6日發函予被告，請求給付違約
23 金賠償，然僅提出前揭函文為證，未提出送達被告之證明，
24 難認生合法之催告效力，又原告既起訴請求被告給付，且起
25 訴狀繕本已於112年8月25日送達予被告（見本院卷第53
26 頁），然被告迄今未給付，依前揭規定，被告即應於收受起
27 訴狀繕本後負遲延責任。則原告得請求被告自起訴狀繕本送
28 達翌日即112年8月26日起至清償日止，按週年利率百分之5
29 計算之遲延利息。

30 四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，聲明請求判決如主文第
31 一、二項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為

01 無理由，應予駁回。

02 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
03 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應就原
04 告勝訴部分依職權宣告假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
06 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
10 法 官 陳雅郁

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 3 月 18 日
17 書記官 錢 燕