

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

114年度中簡字第3074號

原告 雅居保全股份有限公司

雅居物業有限公司

共同

法定代理人 姚妍蓁

共同

訴訟代理人 何雲雷

被告 台中天母社區管理委員會

法定代理人 莊克強

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年12月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參萬肆仟參佰元及自民國一百一十四
年四月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張其於民國114年3月1日與被告簽立社區管理維護服

01 務委任契約書（下稱系爭契約），服務期間自114年3月1日0
02 時起至115年2月28日24時止，每月服務費用為新臺幣（下
03 同）171,500元。嗣因被告要求更換物業管理公司，原告乃
04 於114年3月21日自被告社區撤離並完成各項交接事宜，後原
05 告於114年3月24日以臺中文心路郵局第255號存證信函向原
06 告請求給付違約金，經被告於114年3月27日以臺中嶺東郵局
07 第62號存證信函回覆僅同意支付114年3月21日以前之管理費
08 用116,177元等情，業據其提出系爭契約、通訊軟體LINE對
09 話紀錄、上開存證信函及回執為證（見本院卷第19至59
10 頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

11 (二)被告雖抗辯本件係因原告派駐被告社區之總幹事即訴外人林
12 文成於114年3月17日自行決定不再來被告社區服務後，原告
13 未立即派員前來被告社區接任，且林文成未將社區大門鑰匙
14 交付，致被告社區一片混亂，原告遂於114年3月21日片面終
15 止系爭契約關係云云。惟查，證人即原告公司副總經理黃仁
16 呈證稱：我負責行政事務、管理委員會溝通協調及會議協
17 助。系爭契約簽約後，原告指派日、夜班人員及總幹事林文
18 成負責被告社區。林文成部分，不是缺勤，是請他先休息2
19 天，我們是遵從管理委員會的意見，但細節我不清楚，林文
20 成與管理委員會有一些問題，管理委員會請林文成不要過
21 去，所以我們才請林文成先休息2天。期間社區事務是用督
22 導方式處理，第1天我有過去，後來他們在LINE群組上反應
23 這樣不行，所以後來改派幹部過去支援。後來主委叫我們直
24 接撤哨，我記得主委是在114年3月21日早上，在電話中說請
25 林文成下午去做交接。因為前一晚，被告有開會，會議內容
26 是討論更換管理公司，但我們不清楚開會詳情，只是我隔天
27 早上接到電話獲得這樣的訊息。我有先撥電話過去想要詢問
28 前一天他們開會的內容及情形，後來莊主委有回撥電話給
29 我，要我們去交接。管理委員會有向我表示不要林文成來社
30 區，管理委員會沒有向我反應林文成未交還總幹事辦公室大
31 門鑰匙。114年3月21日原告有請林文成過去交接，但交接了

01 什麼事物，我不清楚。原告原所稱交接，是原本我們有安排
02 一位要去交接的總幹事，但我接到主委電話，要我們與別家
03 公司做交接，這是不一樣的事情，所以我就叫那位人員不用
04 過去。那天早上我打電話過去，大概的內容就是詢問前一天
05 開會的內容及情形，以及表示我們會指派一位人員與林文成
06 做交接等語（見本院卷第150至154頁）。依上可知，本件係
07 因原告派駐被告社區之總幹事林文成與被告間發生糾紛，原
08 告曾向被告表示欲以其他人員更換並交接總幹事一職，惟被
09 告經召開臨時會議討論後，仍決定以更換管理公司之方式處
10 理，並於114年3月21日上午致電原告公司副總經理黃仁呈，
11 告知與其他物業管理公司進行交接事宜。被告上開所辯，並
12 未舉證證明之，自難憑採。是系爭契約於114年3月21日經被
13 告通知原告而終止，依系爭契約第13條第1項約定（見本院
14 卷第27頁），被告未於終止系爭契約前1個月以書面通知原
15 告，且未經原告同意而自行終止系爭契約，原告向被告請求
16 給付相當於1個月全月服務費用之懲罰性違約金，自有理
17 由。

18 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
19 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
20 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
21 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
22 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
23 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。次按當
24 事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第25
25 2條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事
26 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，
27 而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數
28 額。故本件是否有酌減違約金之必要，需審認原告因提前終
29 止系爭契約所受之損害情形，及原告在未終止系爭契約前因
30 被告履行契約所受之利益，再參酌客觀之社會經濟狀況，予
31 以綜合判斷。查系爭契約第13條第1項雖以懲罰性違約金為

名義，然該違約金係在被告終止系爭契約後始得請求，且係相當於1個月之服務費用，顯見該費用其性質應屬「賠償總額預定性之違約金」，而非單純懲罰性質之必要費用甚明。參酌被告終止系爭契約，固因兩造就總幹事服務人員之認知差異，然系爭契約約定自114年3月1日起至115年2月28日止，原告僅提供服務至114年3月21日，及遭被告期前終止所受仍應給付總幹事人員薪資及調度人力不便等等之損害，衡以目前社會經濟狀況等因素，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，一般而言，保全業淨利率乃營業額扣除營業成本及營業費用之淨利益屬原告可享有純利益，各年度略有不同，估計約為20%以內，113年度稅捐機關營利機關各業所得暨同業利潤標準，保全業類同業利潤標準之淨利率約為17%、22%，復行斟酌各公司間誤差值，原告服務臺中市、月保全收入應在全國保全收入利潤標準以上，估計為20%，故原告保全服務費在系爭契約終止至調度人力至他處服務期間，以系爭契約第13條第1項約定之1個月為計，預計可獲得保全服務費淨利益，約為34,300元（計算式：171,500元×1月×20%=34,300元），是以，系爭契約所訂1個月服務費賠償金額，於34,300元範圍內，尚屬合理。其餘則屬無據，不應准許。

三、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付34,300元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月25日（見本院卷第69頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。至原告就敗訴部分所為之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日
03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
04 法 官 董惠平
05 以上正本係照原本作成。
06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日
09 書記官 劉雅玲