

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第50號

上訴人即附

帶被上訴人 惠群公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 黃益遠

訴訟代理人 邱群傑律師

複 代理人 賴志凱律師

被上訴人即

附帶上訴人 安和里大溪地庭園社區管理委員會

法定代理人 廖崑勛

訴訟代理人 陳思邑

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國110年10月29日向本院新店簡易庭110年度店簡字第839號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分由上訴人負擔，關於附帶上訴部分由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件被上訴人法定代理人於本院審理中變更為廖崑勛，有管理委員會會議記錄、報備函（見本院卷第81至83頁、第111至112頁）等件可證，並據其聲明承受訴訟（見本院卷第195頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊與被上訴人訂有大溪地庭園社區管理維護契約書（下稱系爭契約），約定自民國109年2月1日下午7時起至109年9月30日下午7時止，由伊為安和里大溪地庭園社區

（下稱系爭社區）提供物業管理服務，每月管理維護業務費用（下稱管理服務費）為新臺幣（下同）165,000元，應於次月5日支付。嗣被上訴人於109年4月間發生新舊管理委員會（下稱管委會）之爭，乃凍結保全及管理服務費，被上訴人更於109年5月13日以存證信函（下稱系爭函文）單方預告將於同年月31日終止契約，伊知悉後於同年月26日與被上訴人協商仍未獲承諾依約付款，遂於同年月31日終止服務，被上訴人自應如數給付109年5月份之管理服務費，爰依系爭契約第5條第1項約定為請求等語，並聲明：被上訴人應給付伊165,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息3%計算之利息。【惠群保全股份有限公司（下稱惠群保全公司）一同起訴請求被上訴人給付保全服務費部分，非本件審理範圍，於茲不贅】

二、被上訴人則以：依系爭社區規約（下稱系爭規約）第12條第1項第4款第1目規定，伊原主任委員李灝湯於109年2月4日因與系爭社區區分所有權人（下稱區權人）離婚而當然解任，已為負責提供物業服務之上訴人所知悉，李灝湯於109年5月13日代表伊對上訴人發出之系爭函文，不生終止系爭契約之效力，上訴人明知此情，仍執意於109年6月1日離場不再提供服務，足見系爭契約乃上訴人單方任意終止，依系爭契約第13條第1項約定，應賠償伊1個月之管理服務費165,000元，經伊以之抵銷上訴人請求之5月份管理服務費後，伊已無欠款等語，資為抗辯。

三、原審判決、兩造上訴聲明：

（一）原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即：（1）被上訴人應給付上訴人7,857元，及自110年2月27日起至清償日止，按年息3%計算之利息；（2）駁回其餘之訴；（3）依職權及附條件之得、免假執行宣告。

（二）上訴人就不利己部分提起上訴（見本院卷第366至367頁），並為上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴部分，及其假執行之聲請，暨該部分訴訟費用負擔之裁判，均

01 廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人157,143
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息3%計算
03 利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

04 (三)被上訴人亦就不利己部分提起附帶上訴（見本院卷第367
05 頁），並為附帶上訴聲明：1.原判決主文第2項關於命被上
06 訴人給付上訴人7,857元本息部分，及其假執行之宣告，暨
07 該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。2.上開廢棄部分，上訴人
08 在第一審之訴駁回。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

09 四、本件不爭執之事項（見本院卷第213至214頁，並依上訴審理
10 範圍修正或刪減文句）：

11 (一)兩造訂有系爭契約，約定由上訴人於109年2月1日下午7時起
12 至109年9月30日下午7時止之期間，為系爭社區提供物業管
13 理服務，每月管理服務費165,000元，應於次月5日支付。

14 (二)惠群保全公司與上訴人於109年2月1日至同年5月31日間提供
15 保全及物業管理服務，惟均於同年6月1日離場未再提供服
16 務。

17 (三)被上訴人迄未給付109年5月1日至31日之5月份管理服務費16
18 5,000元；被上訴人已就原審判決命給付之7,857元辦理提
19 存。

20 (四)李浩湯於108年以區權人配偶身份，擔任被上訴人之主任委
21 員。

22 五、上訴人主張系爭契約乃被上訴人單方終止，自不得請求其賠
23 償1個月之管理服務費，而應如數給付109年5月份之管理服
24 務費等情，被上訴人雖不爭執迄未給付該管理服務費，惟以
25 前揭情詞拒付。茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如
26 下：

27 (一)系爭契約係被上訴人或上訴人任意終止？被上訴人依系爭契
28 約第13條第1項約定向上訴人請求賠償1個月之管理服務費，
29 是否有據？

30 1.系爭契約第13條第1項約定：「甲（即被上訴人，下同）、
31 乙（即上訴人，下同）雙方於本約有效期間內，得於1個月

前以書面通知他方後終止，惟提前終止本約之一方應賠償他方1個月之服務費用」（見本院卷第78頁）。可知任一方無正當理由任意終止系爭契約，即應賠償他方1個月管理服務費。

2. 上訴人主張系爭契約係被上訴人於109年5月13日發函預告於109年5月31日終止云云；被上訴人則辯稱系爭契約乃因上訴人於109年5月26日撤哨協調會預告於109年5月31日終止，上訴人應賠償其1個月管理服務費。查：

(1) 「一、管理委員選任之資格及其限制(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、管理委員，由區分所有權人或其配偶或其年滿20歲以上具行為能力之直系血親擔任之。…(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。1. 任職期間，喪失本條第一項第一款管理委員選任資格者。」系爭規約第12條第1項第1款、第4款定有明文（原審卷第254-56、254-57頁）；又「一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第36條規定事項。」系爭規約第13條第1項亦有明定。是被上訴人之主任委員如有前所定之消極資格而當然解任時，即不得對外代表被上訴人。李浩湯於108年以區權人配偶身份，擔任被上訴人之主任委員（如前四(四)所述），惟於109年2月4日與其配偶協議離婚，有離婚協議書（見原審卷254-51頁）可稽，且為上訴人所不爭，依上規定及說明，李浩湯之主任委員職務於斯時即當然解任。嗣被上訴人於109年4月30日召開第20屆第1次臨時管理委員會會議，就李浩湯已當然解任，而由副主任委員王方谷擔任代理主任委員，另委由總幹事謝乾德公告該等事項開會並決議，亦有該次會議紀錄（見原審卷第307頁）可佐，而上訴人於該段期間仍派駐總幹事、行政秘書負責社區及管理委員會行政事務等物業管理服務，並依循管理委員會會議紀錄辦理事務，並有載有「新

01 任主任委員王芳谷先生受任陳思邑、楊千宜處理接任後之相
02 關事宜委任書」之交接代辦事項（見原審卷第127頁）可
03 參，且未據上訴人爭執之，上訴人對於李浩湯已喪失被上訴
04 人之主任委員身分而不得代表被上訴人一事，應知之甚詳。
05 則李浩湯以主任委員名義於109年5月13日代表被上訴人所發
06 「本會將於109年5月31日19:00終止委託貴公司服務，屆時
07 請貴公司依移交退場」之系爭函文，上訴人並無信其有代表
08 權之可言，自不生被上訴人以該函文終止系爭契約之效力。

09 (2)又兩造就系爭契約履行事宜，於109年5月26日召開協調會
10 議，被上訴人主任委員王方谷告以其因委員人數不足，支出
11 於法無據，若惠群保全公司及惠群管理公司（即上訴人）執
12 意終止，即視同惡意解約，將提告求償等語，惠群保全公司
13 及惠群管理公司（即上訴人）總經理羅超盟則表示若王方谷
14 無法承諾按期給付109年5月份管理服務費，將於5月31日撤
15 哨，王方谷回答無法支付後，羅超盟則表示會如期撤哨等
16 語，有該次會議記錄（見本院卷第205頁）可佐，足見上訴
17 人已於該次會議向被上訴人表達將於109年5月31日撤銷並即
18 終止系爭契約之意，此參以惠群保全公司與上訴人僅提供服
19 務至109年5月31日為止而於109年6月1日離場（見四、(二)之
20 不爭執事項），更足明之。故被上訴人抗辯系爭契約乃上訴
21 人單方提前終止等語，應堪憑採。

22 (3)雖上訴人主張：撤哨係因被上訴人拒付109年5月份管理服務
23 費而同時履行抗辯之暫時中止服務，不生終止效力云云。惟
24 依系爭契約第5條第2項約定，管理服務費之給付期限為次月
25 5日，顯見上訴人有先提供物業服務之義務，自無從以被上
26 訴人拒付109年5月份管理服務費為由而不再提供109年6月1
27 日起之物業服務。至上訴人所提臺灣高等法院105年度上易
28 字第1269號判決（本院卷第347至359頁），與本件事實不盡
29 相同，尚不得比附援引。又依上開109年5月26日會議之錄音
30 譯文（見原審卷第254之85頁），可見羅超盟稱：「…所以
31 我說我們發的函，是暫時中止委託保全，並沒有說解

約…」、「…如果今天的會就可以決定說，我是不是可以如期請款？…」、「…那我們就在5月底撤哨」等語，足見上訴人前已發函被上訴人表示如無法如期請款，將於109年5月31日終止契約，且經該次會議協調未果而確定提前終止契約，此由上訴人自109年6月1日起離場，截至系爭契約109年9月30日期滿為止，均未再提供服務等情觀之，更徵上訴人確單方提前終止系爭契約。上訴人以前詞主張其係同時履行抗辯而暫時中止提供服務，並無終止之意云云，自不足採。再者，被上訴人於上開協調會後，僅於109年5月30日以存證信函表示上訴人及惠群保全公司業於該次會議片面決定解約，並於5日後撤哨，故以上訴人依系爭契約第13條應賠償之1個月服務費抵銷原應給付之5月份服務費等語，有該存證信函及回執（見原審卷第113至121頁）可佐，足見被上訴人亦同意上訴人以前揭「方式」為終止，且兩造均未就終止之方式再為爭執，上訴人於本院言詞辯論終結前（見本院卷第341頁）始主張：其未以書面方式，故不生終止效力云云，顯不足採。

(4)因此，系爭契約係由上訴人片面預告於109年5月31日撤離，並自109年6月1日未再提供物業服務而於此時終止，依系爭契約第13條第1項約定，被上訴人請求上訴人賠償1個月管理服務費，自屬有據。

(二)被上訴人依系爭契約第13條第1項約定得請求上訴人賠償1個月管理服務費之數額若干？上訴人依系爭契約第5條第1項約定，請求被上訴人給付109年5月份管理服務費之數額若干？

1.系爭契約之任一方無正當理由提前終止，即應依系爭契約第13條第1項約定賠償他方1個月服務費，已如前述，足見是以強制債務履行為目的，確保債權效力（即不應任意提前終止而應依約履行）之強制罰，該課予賠償1個月服務費約定之性質自屬懲罰性違約金，此亦為兩造所是認（見本院卷第369頁）。

2.又綜觀系爭契約第5條第1項約定第1、2、5項約定：「一、甲

01 方每月應給付乙方服務費用合計157,143元正，另加計5%營
02 業稅7,857元，合計165,000元（如行政院變更營業稅徵收率
03 時，營業稅金額與合計金額配合變更）。二、前項服務費用，
04 甲方應於次月5日前，以下列方式支付予乙方…。五、甲方未
05 依上開付款日期給付乙方現金或即期票據，應加計按照年息
06 5%之遲延金付款乙方。」（見本院卷第76頁），被上訴人
07 應於次月5日前給付之「服務費用」均未另行扣除營業稅7,8
08 57元，則系爭契約第13條第1條應賠償之「1個月之服務費
09 用」亦應為相同解釋，以符當事人締約時之真意，故前揭違
10 約金之數額，應為165,000元，上訴人主張僅157,143元，則
11 不可採。

12 3.另當事人約定契約不履行之懲罰性違約金或損害賠償總額預
13 定性過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數
14 額，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損
15 害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷
16 之。查，兩造契約期間僅9月，且上訴人履行之期間業已過
17 半（見前四(一)(二)不爭執事項），上訴人因被上訴人之原法定
18 代理人發函表示提前終止，新任法定代理人復稱因交接爭議
19 恐無法按期給付服務費用等語，因而提前終止，上訴人之提
20 前終止尚非毫無緣由，要求其賠償1個月管理服務費，確如
21 上訴人所言而有過高之情形。但上訴人依系爭契約既應提供
22 物業管理服務，對於公寓大廈管理委員會主任委員之資格及
23 是否解任顯具專業判斷能力，於被上訴人因此滋生紛爭時，
24 更應本諸專業提供協助，上訴人竟任意終止物業管理服務，
25 造成被上訴人無人協助物業管理，上訴人違約情狀則非輕
26 微。審酌上開違約及損害等一切情狀，認以酌減至157,143
27 元（即免去5%營業稅7857元）為宜，以兼顧兩造之利益。

28 4.再依不爭執事項(三)所述，被上訴人積欠上訴人109年5月份管
29 理服務費165,000元，依系爭契約第5條第1項約定，上訴人
30 原得請求被上訴人給付，但被上訴人得依系爭契約第13條第
31 1項約定請求上訴人賠償157,143元，亦如前述，且經被上訴

01 人為抵銷，則上訴人於請求被上訴人給付7,857元（計算
02 式：165,000元－157,143元＝7,857元）管理服務費之範圍
03 內，始屬有據。

04 六、從而，被上訴人依系爭契約第5條第1項之約定，請求上訴人
05 給付7,857元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月27日
06 （見原審卷第37頁）起至清償日止，按年息3%計算之利息
07 （民法第229條第2項、第203條、第233條第1項規定參
08 照），即屬正當，應予准許；逾此範圍之請求，則非有據，
09 應予駁回。原審就上開不應准許部分，駁回上訴人之請求及
10 假執行之聲請，並就上開應准許部分，為被上訴人敗訴之判
11 決及為假執行之宣告，均無不合。兩造就敗訴部分各自提起
12 上訴及附帶上訴，分別指摘原判決不利於己之部分為不當，
13 求予廢棄改判，均為無理由，應分別駁回其等之上訴與附帶
14 上訴。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，茲不
17 逐一論列，併此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法
19 第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
21 民事第六庭 審判長法官 許純芳
22 法官 許柏彥
23 法官 劉宇霖

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
27 書記官 洪仕萱