

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第4號

上訴人 新生活社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 鄭小芬

訴訟代理人 黃子素律師

被上訴人 長榮物業管理股份有限公司

法定代理人 邱景順

訴訟代理人 呂泰和

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國111年9月23日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第9570號第一審判決提起上訴，
本院於112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)兩造於民國109年9月25日簽立「長榮物業管理服務契約書」
(下稱系爭契約)，由被上訴人為坐落新北市○○區○○○
路00巷00000號新生活社區(下稱系爭社區)提供代管服務，
約定契約期間自109年9月30日19時起至110年12月31日19時
止(前3個月為試用期)，上訴人應於每月5日前給付被上訴人
服務代管費(下稱服務費)新臺幣(下同)173,250元(含稅)，
被上訴人於109年9月30日依約進駐系爭社區，惟上訴人突於
110年8月4日以簡訊通知被上訴人將於110年8月15日終止系
爭契約，並於110年8月7日要求被上訴人現場人員(即總幹
事)辦理點交後撤離社區後，上訴人始於110年8月12日以函
文通知被上訴人自110年8月7日起終止系爭契約。

(二)系爭契約終止前，上訴人應給付110年7月份服務費173,250
元、8月1日至7日之服務費39,123元，及被上訴人代墊系爭

01 社區辦公室粉刷油漆費10,000元，經扣除上訴人已匯款159,
02 755元、109年7月26日總幹事早退罰款1,000元、機動保全私
03 停私人車位罰款2,000元、110年8月5日總幹事曠職扣薪1,64
04 5元後，餘款57,973元上訴人尚未清償；又上訴人未按時給
05 付服務費予被上訴人，且任意提前終止系爭契約，應依系爭
06 契約第12條第1項、第3項之約定，給付1個月服務費173,250
07 元作為違約賠償。爰依系爭契約第5條第1項、第12條第1
08 項、第3項約定，請求上訴人給付被上訴人231,223元及自起
09 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
10 法定遲延利息等語。

11 二、上訴人則以：

12 上訴人固應給付110年7月份服務費165,000元，但應扣除如
13 附表「上訴人抗辯扣除金額」欄所示金額20,745元；上訴人
14 應付110年8月1日至6日服務費為5,500元，加計應退還被上
15 訴人代墊油漆費10,000元，總計上訴人應給付金額為159,75
16 5元，上訴人已於111年6月15日匯款159,755元予被上訴人，
17 被上訴人請求上訴人再給付服務費為無理由。另依系爭契約
18 第12條第1項之約定，提前終止契約之一方支付違約金予他
19 方，並非任意終止後應負之賠償責任，而係有效終止契約之
20 條件之一，上訴人雖以被上訴人指派之總幹事及管理員不適
21 任為由通知被上訴人提前終止系爭契約，但上訴人既未支付
22 違約金予被上訴人，尚不生合法終止契約之效力，然被上訴
23 人自110年8月8日即停止指派保全人員至系爭社區提供服
24 務，可視為雙方已合意終止系爭契約；縱認兩造未合意終
25 止，亦已可認為係被上訴人之違約行為，上訴人自得逕行終
26 止系爭契約。又系爭契約第12條約定之違約金，屬損害賠償
27 預定額之違約金，若上訴人有違約而應給付違約金之情事
28 時，請審酌兩造就系爭契約終止原因及過程之可歸責性，及
29 被上訴人是否確實受有實際損害等情，酌定適當之違約金數
30 額等語，資為抗辯。

31 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人

01 應給付被上訴人231,221元，及自111年3月23日起至至清償
02 日止，按年息5%計算之利息；並依職權為假執行及免為假
03 執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就敗訴部
04 分未上訴，此部分已確定，下不贅述）。上訴人就其敗訴部
05 分聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人之
06 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
07 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、得心證之理由：

09 被上訴人主張上訴人提前終止系爭契約，應依系爭契約第12
10 條第1項、第3項之約定，給付1個月服務費173,250元之違約
11 金，並清償積欠之110年7、8月份之服務費57,973元，為上
12 訴人否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判
13 斷，分述如下：

14 (一)被上訴人請求上訴人給付110年7、8月份之服務費57,973
15 元，有無理由？

16 上訴人主張已匯款給付被上訴人159,755元(包含110年7月之
17 服務費144,255元、110年8月1日起至8月6日之服務費5,500
18 元、代墊油漆費10,000元)乙節，提出服務費結算單、彰化
19 銀行匯款回條聯、存摺交易明細為證(原審卷第139、141
20 頁)，被上訴人就收受159,755元事實並不爭執(原審卷第247
21 頁)，惟抗辯上訴人任意扣款，上訴人尚欠服務費未償等
22 語。經查：

23 1.依契約第5條第1項之約定，兩造約定每月服務金額為17
24 3,250元(含稅)(士林地方法院110年度湖簡字第1686號卷
25 第19頁，下稱士院卷)，上訴人主張每月服務費為165,000
26 元，即不足採。另依系爭契約第16條第1項約定，契約之
27 附件視為本約之一部分，與本約具有同等之效力(士院卷
28 第23頁)，而系爭契約附件一所訂之「人員罰則」，規定
29 被上訴人委任之值勤人員、現場人員若有違規事由時，應
30 扣除500元或1,000元之服務費(士院卷第31頁)，人員罰則
31 之內容自對兩造均生效力。

01 2.上訴人主張110年7月份服務費應扣除如附表110年7月份服
02 務費結算單「上訴人抗辯扣除金額」欄所示金額20,745
03 元，被上訴人對其中編號3扣款1,000元、編號6扣款2,000
04 元部分並不爭執(原審卷第247頁)，其餘部分則予否認。
05 查上訴人總幹事於110年7月26日下午2時離開，為兩造不
06 爭執(原審卷第232頁)，此應屬人員罰則第14點所規定之
07 「未經許可中途擅離職守」之事由，應扣服務費1,000
08 元，上訴人主張應再扣除總幹事1日薪水1,645元，於法無
09 據。此外上訴人就其主張被上訴人有編號4、5、6(第3次
10 私闖社區私人車位)、7之違規事由乙節，僅空言主張未舉
11 證以實其說，則上訴人主張7月份服務費除扣除被上訴人
12 不爭執之3,000元外，應再扣除17,745元云云，自不足
13 採。故被上訴人主張上訴人應給付被上訴人110年7月份服
14 務費170,250元，及退還粉刷辦公室費用10,000元，此為
15 上訴人所不爭執(原審卷第247、256頁)，扣除上訴人已給
16 付之服務費159,755元後，上訴人尚應給付20,495元，為
17 有理由。

18 3.依上訴人提出之考勤卡紀錄(原審卷第243頁)，被上訴人
19 委任之總幹事於110年8月2日、3日、4日、7日均有上下班
20 打卡紀錄，其中8月1日、5日為正常休假，8月6日無故曠
21 職等情，為兩造不爭執(原審卷第234頁)；嗣於110年8月7
22 日上訴人通知被上訴人委任之總幹事辦理撤離社區事宜，
23 並有兩造簽立之切結清單(士院卷第43頁)可稽，則依系爭
24 契約之約定，上訴人仍應給付110年8月1日起至8月7日止
25 期間之服務費，惟被上訴人同意總幹事曠職應予扣除1日
26 薪資1,645元(原審卷第234頁)，依此計算，上訴人應給付
27 被上訴人110年8月份服務費為37,476元(計算式：173,250
28 元 $\times$ 7/31-1,645元，元以下四捨五入)。

29 4.總計上訴人應給付110年7、8月之服務費金額為57,971元
30 (20,495元+37,476元)。

31 (二)被上訴人請求上訴人給付違約金173,250元，有無理由？

01 1.按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性
02 質者，當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思
03 定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害
04 賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2
05 項規定自明（最高法院62年度台上字第1394號、98年度台簡
06 上字第39號判決要旨參照）。經查，系爭契約第12條第1
07 項、第3項約定：「甲(即上訴人，下同)、乙(即被上訴人，
08 下同)雙方於本約有效期間內任一方皆不得任意終止合約，
09 如一方仍欲提前終止本約者，除應甲、乙雙方合意終止外，
10 提前終止一方應於一個月前以書面通知他方並賠償他方一個
11 月服務費作為違約金後，才得提前終止本約。」、「甲方違
12 反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催
13 告(含以電話或函件或派員方式)仍未於五日內繳交者以違約
14 論，乙方除得終止本約、停止服務及撤回人員外1，並得請
15 求甲方支付賠償一個月服務費作為違約金。」等語（士院卷
16 第21、23頁），兩造並未約定違約金之性質，依前開說明，
17 本件違約金應視為賠償總額預定性之違約金。

18 2.依系爭契約第12條第3項之約定，上訴人應於每月5日前給付
19 1個月之服務費173,250元，如有違反未給付時，經被上訴人
20 定期催告上訴人(含以電話或函件或派員方式)，上訴人仍未
21 於5日內給付時，被上訴人即得終止系爭契約，並請求賠償1
22 個月之服務費作為違約金。惟查，被上訴人未舉證本件係可
23 歸責於上訴人之事由而遲延給付服務費，經被上訴人定期催
24 告仍未給付，被上訴人向上訴人為終止系爭契約之意思表示
25 等情，則被上訴人依系爭契約第12條第3項約定，請求上訴
26 人給付違約金，尚屬無據。

27 3.另依系爭合約第12條第1項約定，任一方無正當理由任意終
28 止系爭契約，即應賠償他方1個月服務費作為違約金。上訴
29 人固主張兩造於110年8月7日合意終止系爭契約，為被上訴
30 人否認。經查，上訴人前於110年8月4日、5日分別以簡訊、
31 函文通知被上訴人將於110年8月15日終止系爭契約，嗣於11

01 0年8月7日片面要求被上訴人委任之總幹事及現場人員撤離
02 系爭社區，復於110年8月12日以函文送達被上訴人，表示自
03 110年8月7日起終止系爭契約等情，有上訴人製作之簡訊、
04 函文、切結清單、公告(士院卷第37、39至41、43、47、49
05 頁、原審卷第127、197、199頁)可稽，足認系爭契約係經上
06 訴人單方行使終止權而於110年8月7日終止。上訴人空言主
07 張系爭契約經兩造合意終止云云，並不足採。上訴人另主張
08 於110年8月7日前並未支付違約金予被上訴人，系爭契約並
09 未有效終止云云。惟查上訴人是否提前支付違約金予被上訴
10 人，並非上訴人提前行使約定終止權之前提要件，上訴人執
11 此主張系爭契約並未合法終止云云，亦不足取。

12 4.依前述，系爭契約係經上訴人提前終止，即應依系爭契約第
13 12條第1項約定賠償他方1個月服務費作為違約金。按約定之
14 違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第
15 252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依
16 一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及
17 債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡
18 量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第
19 1095號民事判決意旨可參）。本院審酌上訴人終止系爭契約
20 時，原定契約期間尚餘約5個月（110年8月7日至110年12月3
21 1日），及兩造履約情形、被上訴人所受損失等其他一切情
22 事，認被上訴人請求1個月服務費173,250元之違約金尚屬適
23 當，毋庸再予酌減。

24 5.末按民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人
25 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
26 起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程
27 序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之
28 效力。」、同法第233條第1項前段規定：「遲延之債務，以
29 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息。」。本件被上訴人得請求之服務費及違約金共計231,22
31 1元(57,971元+173,250元)係屬無確定期限之債權，依前開

規定僅得於催告或起訴狀等送達被告時，始得起算其利息。
被上訴人起訴狀繕本於111年3月22日送達上訴人（原審卷第45頁），是被上訴人併請求自111年3月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第5條第1項、第12條第1項之約定，請求上訴人給付231,221元，及自111年3月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，自屬正當，應予准許；逾上開部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並為假執行及免為假執行之宣告，則無不合（原審依系爭契約第12條第3項判命上訴人給付違約金部分，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持）。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
民事第一庭 審判長法官 賴錦華

法 官 蘇嘉豐

法 官 熊志強

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
書記官 蔡斐雯

附表：

編號	品項	被上訴人主張 付款金額 (新臺幣)	上訴人 抗辯扣 除金額	備註
110年7月份服務費結算				
1	110年7月份服務費	173,250元 (含稅)		
2	7/26總幹事曠職當日扣薪		1,645元	①上訴人以月薪資51,000元/31天=1日薪資1,645元，被上訴人不爭執。 ②被上訴人爭執已經同意罰責扣款，不應再重複扣薪。
3	7/26總幹事（請假）擅離職守		1,000元	按人員罰則扣款 被上訴人同意扣款
4	7/19總幹事未監督廠商，讓廠商於保養時間離開		1,000元	按人員罰則扣款 被上訴人爭執，上訴人未舉證證明
5	保全不遵守門禁規定		500元	陳宏年先生日班保全 被上訴人爭執，上訴人未舉證證明
6	機動保全最少3次以上私闖本社區私人車位		3,000元	上訴人抗辯馮輝明先生代班機動保全停佔社區停車位。被上訴人同意扣款2次共2,000元，另爭執第3次上訴人未舉證不應扣款。

7	總幹事何佩真 任職期間：7月24 日至7月31日		13,600 元	上訴人抗辯其新任 後每日來上班都處 理私人事務，無所 事事。(110.7.26 該日前已經抗辯要 扣薪) 依據總幹事合約薪 資51,000元，以30 天平均計算，每日 為1,700元，計算8 日為13,600元。 被上訴人爭執上訴 人未舉證證明總幹 事未履行職務，且 亦未依約以書面方 式告知被上訴人應 予改善，即終止系 爭契約，不應於訴 訟後抗辯扣薪。
8	總計	173,250元	20,745 元	本院認定7月份上訴 人應給付服務費應 為170,250元
110年8月份服務費結算				
1	110年8月服務費 (8月1日至8月7 日)	37,476元	5,500 元。	被上訴人主張8月份 計算期間為8月1至7 日，但8月6日當日 (總幹事請假)同 意扣薪1日，故為17 3,250元 $\times$ 7/31-1,64 5(小數點以下，四 拾五入，此1,645元 非被上訴人1日服務 費，而是總幹事曠

				職之總幹事1日薪資報酬) = 39,121-1,645=37,476元。 上訴人抗辯110年8月6日被上訴人直接撤哨，實際只有服務到110年8月5日，並因以為8月僅30日而誤計算金額為5,500元。 但依卷證，無從認定110年8月6日被上訴人即已全部撤離，且被上訴人總幹事於110年8月7日確實有前往上班事實。
本院認定：8月應支付金額37,476元				
本院之認定： 上訴人應給付之110年7、8月服務費及違約金為231,221元。				