

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第5641號

原告 四季之旅社區管理委員會

法定代理人 李世新

訴訟代理人 廖于清律師

楊瀚瑋律師

被告 分眾傳媒股份有限公司（原名：東森分眾傳媒股份有限公司）

法定代理人 林昱

訴訟代理人 劉禹銳

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國112年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣100,800元，及自民國112年1月6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。

訴訟費用新臺幣2,760元，其中新臺幣1,104元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。被告如以新臺幣100,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。經查，本件原告起訴時，訴之聲明請求(一)被告應將原告社區內16台電梯回復原狀後返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）278,488元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國112年1月9日起至被告履行第1項聲明內容止，按月給付原告5,600元（卷第11頁）。嗣於112年4月27日以書狀撤

01 回聲明第1項並變更聲明為被告應給付原告257,208元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
03 （卷第81頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定
04 相符。

05 二、原告起訴主張略以：兩造於110年4月22日簽訂社區EIP（電
06 梯資訊平台）合約書（下稱系爭契約），約定由原告提供社
07 區16台電梯供被告安裝相關設備刊播廣告等資訊，然被告自
08 簽約後均未依系爭契約第3條第1項約定給付每月5,600元之
09 清潔管理費。被告雖曾以COVID-19疫情為由單方要求原告調
10 降清潔管理費，但原告並未同意，故被告仍應依約給付。嗣
11 原告函請被告於110年11月8日前給付積欠之清潔管理費，但
12 被告置之不理，原告依約於110年11月8日逕行終止系爭契
13 約。依系爭契約第5條第2項，被告應給付合約餘期月數之違
14 約金共166,488元（計算式：29.73個月×5,600元＝166,488
15 元），又被告設備遲至111年9月14日始全數拆除，故原告自
16 得向被告請求於110年11月8日起至111年9月14日止該等設備
17 占用原告社區電梯之相當於租金之不當得利共57,120元（計
18 算式：5,600元×10個月又6日＝57,120元）。爰依契約之法
19 律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告257,208元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息。

22 三、被告則以：因衛生福利部於110年5月19日發布三級警戒，是
23 以被告依系爭契約第5條第1項約定，暫時中止系爭契約。原
24 欲至三級警戒結束後續行合約，但因兩造未能達成共識，嗣
25 原告終止系爭契約，被告應原告要求於110年11月23日關閉
26 標的設備電源，被告無法再播放廣告，並於111年9月13日完
27 成拆卸系爭標的設備。是縱認原告得請求清潔管理費，原告
28 僅得計算110年5月至11月間之清潔管理費39,200元。又兩造
29 因合約中止、續行事宜未能達成共識，被告應原告要求關閉
30 電源並拆卸設備，造成被告無法履約，是被告並未違約，原
31 告請求違約金並非適法。退萬步言，縱認原告有違約金請求

01 權，但原告可得預見系爭標的設備在110年9月後斷電拆卸
02 後，未來即無系爭契約之清潔管理費收入，且標的設備拆除
03 後原告可自由運用與收益，原告主張尚難謂正當行使權利等
04 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 四、得心證之理由：

06 (一)查兩造於110年4月22日簽訂系爭契約，約定合作期間自同年
07 5月1日至113年4月30日，由原告提供社區16台電梯供被告安
08 裝電梯資訊平台(EIP)設備(下稱系爭設備)刊播廣告等資
09 訊，被告應於每月15日前按每一設備給付350元之清潔管理
10 費予原告，合計每月5,600元等情，有系爭契約書在卷可稽
11 (卷第25-30頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

12 (二)原告主張被告未給付110年5月1日起至同年10月31日止之清
13 潔管理費共33,600元，經原告催告被告應於同年11月8日前
14 支付，如未給付逕自該日起終止系爭契約，被告仍未給付，
15 系爭契約已於110年11月8日終止等情，業據其提出110年10
16 月26日函為證(卷第31頁)，被告對於積欠110年5月至同年
17 10月之清潔管理費一情並不爭執(卷第95-96頁)，然否認
18 系爭契約已於110年11月8日終止，辯稱因疫情經衛生福利部
19 於110年5月19日發布三級警戒，符合系爭契約第5條第1項所
20 規定之不可抗力因素而自動中止，應待該因素消失後恢復履
21 行，原告終止系爭契約不合法等語，惟查系爭契約第5條第1
22 項係規定：如無發生不可抗力之因素，包含但不限於天災、
23 火災、傳染性疾病蔓延、政府政策及法令等，致本合約目的
24 無法履行或實現時，第2條第1項約定之合約期間即自動中
25 止，待該因素消失後恢復履行。但如經雙方協商同意後，亦
26 可以書面提前終止或解除合約。本件雖於系爭契約期間，有
27 因新冠肺炎疫情而發布三級警戒之情形，但系爭契約之目的
28 是在於原告所在社區電梯內使用系爭設備刊播廣告等資訊，
29 尚無因疫情而使系爭契約目的無法履行或實現之情形，被告
30 上開所辯，尚無可採。而被告既已積欠上開6個月期間清潔
31 管理費共33,600元，則原告請求被告給付上開積欠之管理

費，並依系爭契約第5條第2項規定，於書面催告未果後逕行終止系爭契約，自屬有據。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。查，系爭契約已於110年11月8日終止，業如前述，而被告之刊播廣告設備於110年11月23日斷電，並於111年9月14日拆除完畢，有被告提出之斷電紀錄截圖及施工驗收單可稽（卷第111-117頁），且為兩造所不爭執，堪認自110年11月9日起至同年月23日止，被告仍得使用設於原告社區電梯中之系爭設備刊播廣告而受有利益，並致原告受有損害，是原告請求被告返還此期間所受之利益2,800元（計算式：5,600元×15日/30日=2,800元），為有理由，應予准許。至原告另請求自110年11月24日斷電後起至111年9月14日拆除時止之不當得利部分，尚無證據證明被告於此斷電期間仍能刊播廣告而受有利益，是此部分請求，難謂有據，應予駁回。

(四)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，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，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同。而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，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他的損害賠償，庶符合當事人訂約時之真義（最高法院106年度台上字第1853號判決意旨參照）。查系爭契約第5條第2項約定：任一方如違反本合約任一約定，經他方以書面通知定期改善未果者，非違約方得逕行終止本合約，並請求違約方給付下列金額之違約金。如違約金不足以彌補全部損失時，違約方應補足之：合約餘期月數×第3條第1項約定之每月金額＝違約金。本件被告因未如期給付第1至6個月之清潔管理費，已違反系爭契約3條第2項之約定，是原告依上開系爭契約約定，請求被告給付違約金，應屬有據。且依上開約定，如依該項規定計算之違約金不足彌補原告全部損失時，原告並得請求被告補足該損失，即除違約金外，另有損害賠償責任，依前揭說明，上開違約金性質為懲罰性違約金。本院審酌兩造約定上開違約金性質為懲罰性違約金，並斟酌被告先後於110年11月23日將系爭設備斷電、於111年9月14日拆除之違約情形，於被告拆除前，原告因此無法於社區電梯以同一收益方式使用設備刊播廣告所受之損害，及原告已請求被告返還上開不當得利等一切情狀，認原告請求依每月租金清潔管理費5,600元按合約餘期29.73個月計算之違約金，核屬過高，本院認為原告請求之違約金期數應酌減為以相當於11個月15日管理清潔費計算之金額64,400元（計算：5,600元×(11月+15日/30日)=64,400元），較為適當，逾此範圍部分，即屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約及不當得利之法律關係，請求被告給付100,800元（計算式：33,600+2,800+64,400=100,800），及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准

許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第427條、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,760元	原告部分勝訴，訴訟費用其中1,104元由被告負擔，餘由原告負擔。
合 計	2,760元	