

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第3327號

原告 鼎翰公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 羅家康

被告 復華璞園管理委員會

法定代理人 丁家俊

訴訟代理人 林發立律師

林翰緯律師

許英傑律師

吳漢甦律師

邱俊富律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬零陸佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟伍佰參拾元，其中新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔，餘由原告負擔，被告應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬零陸佰伍拾元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。查被告法定代理人原為徐錦相，於訴訟進行中，先於民國113年6月1日變更為黃韓平，復於同年8月14日變更

01 為丁家俊，此有復華樸園社區（下稱系爭社區）於民國113
02 年5月22日之管理委員會議紀錄、臺北市政府都市發展局北
03 市都建字第1136039873號函、臺北市政府都市發展局同意備
04 查函在卷可考（見本院卷第165頁、第387頁），黃韓平、丁
05 家俊先後具狀聲明承受訴訟（見本院卷第159頁、第383
06 頁），核無不合，應予准許。

07 二、原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）428,400元（見支
08 付命令聲請狀），於訴訟進行中，先變更為請求被告給付原
09 告306,000元及自支付命令聲請狀送達時起至清償日止按年
10 息5%計算之利息（見本院卷第141頁），再變更為請求被告
11 給付321,300元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清
12 償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第257頁、第406
13 頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：兩造間曾簽訂「復華璞園管理服務定型化契約」
16 （下稱系爭契約），約定由原告為系爭社區提供公寓大廈管
17 理服務，服務期間自民國112年8月31日起至113年8月31日
18 止，每月服務費53,550元。被告依系爭契約第13條、第15條
19 確有請求原告改善之權利，且於7日內未依約改善即依約取
20 得終止權。詎被告未依約給予改善期間，逕自於112年10月4
21 日告知終止契約，違反系爭契約第13條、第14條，依第17條
22 第2項、第3項應給付原告違約金。為此依系爭契約第17條第
23 2項、第3項約定，請求被告給付總額性約定違約金160,650
24 元、懲罰性違約金160,650元，共計321,300元等語。並聲
25 明：被告應給付原告321,300元，及自支付命令聲請狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 二、被告則以：兩造於112年8月中旬簽訂之系爭契約為續約，續
28 約前，原告當時派駐人員王塏欠缺社區總幹事經驗且未依約
29 約參加社區管理委員會會議而顯不適任，被告乃要求原告續
30 約後於指派派駐人員前，需經被告同意，故對於派駐人員之
31 事前審核、同意權，乃雙方同意屬被告之重大權益。但原告

於續約後派駐之林嫻奴欠缺社區總幹事經驗，且多次未依約參加社區管理委員會會議，並有出勤打卡不實、臨時自行改擔任保全而廢弛原有總幹事職責等重大缺失，故被告以同年10月4日112復華(管)字第000000000號函通知原告於同年月31日起終止系爭契約，而原告收到該函後並未依約提出答覆或進行任何補正，被告乃以同年月23日112復華(管)字第112102301號函向原告重申於同年月31日終止系爭契約之意思。嗣兩造於同年月31日進行交接，並簽訂「復華樸園物業/保全交接清冊」後，原告即撤除所有派駐人員，應可認兩造已於交接當日合意終止系爭契約，原告自不得請求被告給付違約金，縱認原告得主張違約金，原告主張之6個月違約金亦顯過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)查兩造於112年8月中旬簽訂系爭契約，約定由原告為系爭社區提供公寓大廈管理服務，服務期間為自112年8月31日起至113年8月31日止，被告每月應給付原告含稅服務費53,550元；系爭契約已於112年10月31日終止等情，業據兩造陳述綦詳，並有系爭契約、系爭社區112年10月4日112復華(管)字第000000000號函、112年10月23日112復華(管)字第112102301號函在卷可佐（見本院卷第205至219頁、第233至234頁、第237至238頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)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條第1項、第2項定有明文。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，違約金如為懲罰之性質，於被告履行遲延時，原告除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠

01 償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲
02 延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利
03 息賠償損害，惟當事人約定之違約金究屬何性質，應依當事
04 人訂約旨意審認之，如當事人未另為訂定，依民法第250條
05 第2項前段規定，視為損害賠償總額預定性之違約金（最高
06 法院62年台上字第1394號判例、86年度台上字第2165號、90
07 年度台上字第1754號判決意旨參照）。

08 (三)原告依系爭契約第17條第2項約定，請求被告給付總額性約
09 定違約金160,650元，為有理由，但原告請求加計遲延利息
10 部分，為無理由：

11 1.查兩造於系爭契約第13條品質瑕疵改善程序約定：「乙方
12 （即原告）或派駐人員有違反本契約之約定，同一事項經甲
13 方（即被告）以書面通知乙方補正，而乙方應於7日內答覆
14 或補正。」、第15條甲方終止權取得方式第1項約定：「本
15 契約第12條（原意應為第13條，蓋第12條僅係免責事由之約
16 定）之瑕疵補正告知後，若乙方基同一事件仍未有補正或不
17 予答覆，除瑕疵不可歸責於乙方或客觀上難以補正時，甲方
18 得終止契約。」（見本院卷第211至212頁），可知兩造已約
19 定被告應以書面通知原告補正瑕疵，原告7日內未答覆或補
20 正後，被告始依系爭契約第15條第1項約定取得契約終止
21 權。

22 2.惟查，被告於112年10月4日以112復華(管)字第000000000號
23 函向原告表示：「…三、…2. 貴公司派任總幹事、保全未先
24 將簡歷呈給管委會審核，…四、以上5項重大缺失，顯然貴
25 公司已嚴重違反與本社區誠信原則，經數位委員商討後決議
26 將與貴公司於112年10月31日起終止保全及物業合約。…」
27 等語（見本院卷第233至234頁），可見被告並未依系爭契約
28 第13條約定以書面通知原告於7日內補正，而係以原告有缺
29 失為由，即於112年10月14日逕通知被告於同年月31日終止
30 系爭契約，自不符合系爭契約第15條第1項取得終止權之要
31 件，難認被告得依系爭契約第15條第1項約定取得終止權。

01 3.被告雖辯稱：兩造於112年10月31日進行交接，並簽訂「復
02 華樸園物業/保全交接清冊」後，原告即撤除所有派駐人
03 員，應可認兩造已於交接當日合意終止系爭契約，原告自不
04 得請求被告給付違約金云云，但為原告所否認，且依系爭契
05 約第17條第1項約定：「雙方若一方表示任意終止契約，終
06 止通知為保護雙方信賴關係破滅而不利契約繼續進行，而故
07 本契約之終止通知不因違反通知程序或歸責事項而無效。」
08 （見本院卷第212頁），可知被告即使未取得系爭契約第15
09 條第1項之終止權，其對原告所為終止契約之通知仍生終止
10 契約之效力。而原告收受被告112年10月4日112復華(管)字
11 第000000000號終止函後，於同年10月16日回覆：「…貴會
12 是否獲得有效終止權本司是以為疑…若本件可能生爭議最終
13 研議結果是以貴會有理由，本司至感貴社區所提供之商業合
14 作機會，反之則本公司將履行契約法上權利」等語（見本院
15 卷第235頁），被告同年10月23日112復華(管)字第11210230
16 1號函亦表示：「…□鼎翰…又於112年10月16日行文至本
17 會…無法苟同終止合約之意味…□經討論後認為…仍然維持
18 原有之決議將…訂於112年10月31日起終止保全及物業合
19 約。…」（見本院卷第237頁），可見除原告已表達就被告
20 終止契約是否符合系爭契約約定之要件存有疑義外，被告亦
21 知悉原告無同意終止契約之意，被告並於同年10月23日重申
22 其終止契約之意，故系爭契約係因被告通知終止契約而終
23 止，並非兩造合意終止契約，被告辯稱合意終止云云，為非
24 可採。又被告固另辯稱：系爭契約未於第17條排除被告行使
25 系爭契約第15條所列各終止權之情形，第17條對消費者顯失
26 公平，違反消費者保護法第12條，應屬無效等語，然就系爭
27 契約之內容觀之，系爭契約第15條約定被告取得終止權之方
28 式，第15條第1項約定被告於踐行第13條書面通知瑕疵之程
29 序後，若原告7日內未補正或不予答覆，除瑕疵不可歸責原
30 告或客觀上難以補正外，被告得終止契約；系爭契約第16條
31 約定原告取得終止權之方式，主要係被告積欠服務費時，經

原告書面通知催告後15日內仍未支付，原告始取得終止權（見本院卷第211至212頁），依雙方所負主要契約義務，原告主要應提供符合系爭契約規定之管理人員為公寓大廈管理服務，被告則係依約給付服務費，原告於被告提出瑕疵通知時，應於7日內回覆或補正瑕疵，原告承擔人力市場變動、搜尋安排面試等多方風險，而被告積欠服務費，則享有15日之催告期間，則雙方所約定各自取得契約終止權之要件，難謂有權利義務嚴重失衡之情形，又系爭契約第17條第2、3項約定未取得終止權者終止契約時，應對他方給付違約金，係規範締約雙方，並非僅針對被告任意終止之情形，難認有違反誠信原則之情事可言，被告辯稱系爭契約第17條有顯失公平而違反消費者保護法第12條規定等語，亦非可採。

4.承上所述，被告未依系爭契約第13條約定以書面通知原告於7日內補正，即於112年10月4日以原告有缺失為由，逕通知被告於同年10月31日終止系爭契約，不符合系爭契約第15條第1項取得終止權之要件，但該終止契約之意思表示仍生終止契約之效力，則原告依系爭契約第17條第2項約定：「雙方若一方實施終止權限而不按本契約所設之終止程序行終止權或無取得終止權則主張終止，應對他方負擔損害賠償責任，損害賠償範圍乃終止權實施所造成之所失利益與所受損害，惟服務性契約難以計算損害總額，故得改為請求參個月契約價額之總額性約定違約金」（見本院卷第212至213頁），請求被告給付原告3個月契約價額之總額性約定違約金160,650元（計算式：53,550元 $\times$ 3=160,650元），應屬有據。而依社會經濟狀況，及系爭契約約定之服務期間係1年，被告於2個月內即終止契約等情衡量，尚難認本件兩造間約定之總額性約定違約金有過高之情形。是原告請求被告給付原告總額性約定違約金160,650元，應予准許；然此屬損害賠償預定性之違約金，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，原告就此部分金額請求加計自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，不應

01 准許。

02 (四)原告依系爭契約第17條第3項約定，請求被告給付懲罰性違
03 約金，為無理由：

04 1.本件兩造於系爭契約第17條第3項係約定：「雙方若一方實
05 施終止權為客觀上足以認為其惡意違反程序或惡意無權終止
06 時，不可歸責之一方得請求參個月之懲罰性違約金以示懲
07 戒」（見本院卷第213頁），故以一方實施終止權為客觀上
08 足以認為其惡意違反程序或惡意無權終止，且他方無可歸責
09 事由為限，他方始得請求懲罰性違約金。

10 2.然查，被告辯稱：原告於續約後派駐之林佩姮欠缺社區總幹
11 事經驗，並有出勤打卡不實、臨時自行改擔任保全而廢弛原
12 有總幹事職責等缺失等情，已據其提出公寓大廈管理服務人
13 員認可證、打卡紀錄等件為證（見本院卷第227頁、第231
14 頁），堪認被告主張原告違反系爭契約第9條派駐人員紀律
15 與品質約定在先乙節，應屬可採，自難認被告終止契約係客
16 觀上基於惡意違反契約終止程序或惡意無權終止，且難認原
17 告全無可歸責之事由，是原告依系爭契約第17條第3項約定
18 請求被告給付懲罰性違約金160,650元，及自支付命令聲請
19 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，洵屬無
20 據。

21 四、從而，原告依系爭契約第17條第2項約定，請求被告給付原
22 告160,650元之範圍內，為有理由，應予准許。至原告逾此
23 部分之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
25 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
26 定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為
27 假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

28 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
29 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
30 附此敘明。

31 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法第79條、第91條第3項，判決如主文。本件訴訟費用
02 額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
04 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

05 法 官 羅富美

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○
08 路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
09 本）。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
11 書記官 陳鳳潒

12 計算書：

13 項 目 金 額（新臺幣）

14 第一審裁判費 3,530元

15 合 計 3,530元

16 備註：原告原起訴請求被告給付428,400元，而繳納裁判費4,630
17 元，嗣因減縮為請求被告給付321,300元，故本件第一審
18 裁判費應為3,530元，至因原告減縮而撤回部分之訴訟費
19 用即差額1,100元部分（4,630元－3,530元＝1,100元），
20 依法應由原告自行負擔。