# 臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第770號

原　　告　宏安公寓大廈管理維護有限公司

000000000000000000

法定代理人　林瓊櫻

原　　告　鼎豐保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林瓊櫻

共　　同

訴訟代理人　唐啟國

被　　告　珍珠大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　鄭碧琴

訴訟代理人　姬新連

沈志成律師

吳意淳律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告宏安公寓大廈管理維護有限公司新臺幣65,429元，及自民國114年11月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告鼎豐保全股份有限公司新臺幣306,000元，及自民國114年11月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣5,140元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。被告如分別以新臺幣65,429元、306,000元為原告宏安公寓大廈管理維護有限公司、鼎豐保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告之法定代理人原為林柏廷，於訴訟進行中變更為鄭碧琴，經被告以書狀聲明承受訴訟（卷第132頁），依民事訴訟法第175條第1項、第176條規定，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張略以：原告宏安公寓大廈管理維護有限公司（下稱宏安公司）於民國114年7月31日與被告簽訂管理維護業務契約，約定自114年10月1日起至115年9月30日止為被告社區提供物業管理維護，每月服務費新臺幣（下同）65,429元（未稅）；原告鼎豐保全股份有限公司（下稱鼎豐公司）於114年7月31日與被告簽訂駐衛保全服務契約，約定自114年9月30日起至115年9月30日止為被告社區提供駐衛保全服務，每月服務費306,000元（未稅）。詎料原告於114年9月24日收受被告寄發之存證信函，稱原告與已解任之管理委員會簽訂之合約無效，並禁止原告進入被告社區執行任何管理事務等語，惟依系爭管理維護合約第4條第3項、系爭駐衛保全服務契約書第4條第3項約定，被告應給付原告1個月服務費作為違約之損失，爰依契約之法律關係請求給付違約金等語，並聲明：㈠被告應給付原告65,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應給付原告306,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：被告社區第20屆管理委員會於114年7月29日召開會議，決議召開臨時區分所有權人會議，由區分所有權人會議決議是否與當時物業與物管之良福物業公司續約，詎料，斯時被告主任委員王麟順竟提出臨時動議，強行表決並與原告公司於114年7月31日簽訂系爭契約，惟被告住戶規約第27條已規定，公共修繕費用若超過300,000元以上，須經區分所有權人會議表決通過，本件物業管理維護合約與駐衛保全服務合約總價為4,542,600元（含稅），需經區分所有權人會議決議，然王麟順擅自簽約，應為無權代理，難認對區分所有權人有效甚明。退萬步言，縱認本件契約有效，惟系爭

契約簽立後，原告從未實際派員進駐被告社區從事服務，並無損害可言，應酌減違約金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於114年7月31日簽立管理維護業務契約及駐衛保全服務契約（下合稱系爭契約），有系爭契約影本可證（本院卷第21-592頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。被告雖辯以當時其主任委員王麟順於114年7月29日之管委會會議，不顧關於物管公司之議題已決定交由臨時區權會決議，強行表決並與原告於114年7月31日簽約，並未經區分所有權人會議決議，逾越區權會之授權，屬無權代理，對全體區分所有權人不生效力云云。經查，系爭契約簽署時，王麟順為被告之主任委員，依公寓大廈管理條例第29條第2項及珍珠大樓住戶規約（下稱系爭規約）第26條第1款之規定，主任委員對外代表管理委員會，可認王麟順確屬有權代理被告簽立系爭契約。雖系爭規約第27條對委員會修繕工程之權限有所規定，於請購修繕10萬元以下簽呈至主任委員同意，事後向管委會報告即可，而於超過30萬元以上，須經區分所有權人會議表決通過等情，然此部分就主任委員法定代理權之限制，並無證據資料可證明原告明知或可得而知，則依民法第107條所定代理權之限制不得以之對抗善意第三人之規定，自不得對抗原告。王麟順於簽約當時既為被告之法定代理人，則就王麟順於逾越系爭規約所定權限(超過10萬元之請購修繕）所為之簽名，自不得對抗原告，被告辯稱系爭契約不生效力云云，尚無所據。是原告主張系爭契約於114年7月31日已成立有效，堪值採信。

(二)次查，被告雖於114年9月22日以存證信函通知原告系爭契約無效，並禁止原告進入該大樓執行任何管理業務等語（本院卷第61-83頁），惟系爭契約是否有無效之情事，核屬法律效力之認定，而系爭契約經兩造簽署而成立生效，非屬無效，業經本院認定如前述，則被告禁止原告進入該大樓執行

系爭契約所約定之服務事項，堪認其拒絕原告履行系爭契約，應為單方終止系爭契約之意。又依系爭契約第4條第4款：「若任一方未依合約期限，不管任何理由對他方提前終止本約，將依本約之一個月服務費作為違約他方之損失」之約定，應認屬損害賠償預定性質違約金，而被告任意提前終止系爭契約，則原告自得依系爭契約該條款約定請求違約金。

(三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。被告雖辯稱原告自簽立契約後並無實際派員進駐社區從事管理、駐衛警之服務，無損害可言，約定之違約金過高，應予酌減等語，然審酌被告之違約情節，及被告並未提出其他證據證明兩造間系爭契約有違約金過高而顯失公平之情形，揆諸前揭說明，認應尊重當事人契約自由、私法自治，在未見被告有提出有關違約金過高或顯失公平情形，自難逕予酌減，則原告依系

爭契約第4條第4款約定，請求被告給付違約金，核屬有據。

五、綜上所述，原告依兩造間系爭契約之法律關係，請求被告應給付原告宏安公司65,429元、給付原告鼎豐公司306,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即114年11月11日（卷第95頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，並依職權宣告假執行，及被告得供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。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　　115　　年　　9　　月　　9　　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　　115　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　林家鋐

計　　算　　書：

| 項　　目 | 金額（新臺幣） | 備　　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 5,140元 | |
| 合　　計 | 5,140元 | |