

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第660號

上訴人 皇翔歡喜城管理委員會

法定代理人 黃志堅

訴訟代理人 劉智園律師

被上訴人 家和保全股份有限公司

法定代理人 張永康

訴訟代理人 江宗恆律師

田俊賢律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於中華民國110年4月23日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2746號第一審判決提起上訴，本院於111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣捌萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人之其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔八分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造簽訂保全管理維護契約（下稱系爭契約），由伊提供上訴人社區之駐衛保全服務，期間自民國108年11月1日0時起至109年10月31日24時止，上訴人應按月於次月15日前給付服務費用新臺幣（下同）79萬3,800元，逾期經伊定期催告，仍未於10日內繳交者，除得終止契約，並得請求上訴人給付同額之違約金。詎上訴人逾期未給付109年10月服務費用，經伊於同年11月15日寄發存證信函定期催告，逾10日遲至110年1月6日始為給付。爰依系爭契約第14條第3項第1、2款約定，求為命上訴人給付79萬3,800元及

01 自起訴狀繕本送達翌日即109年12月12日起算法定遲延利息
02 （原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
03 提起上訴。未繫屬本院部分，不另贅述）。答辯聲明：上訴
04 駁回。

05 二、上訴人則以：伊第四屆管理委員於109年8月20日任期屆滿，
06 在同年11月28日選出第五屆管理委員前，無法變更印鑑，致
07 未能如期給付服務費用，係因訴外人家和公寓大廈管理維護
08 有限公司（下稱家和物管公司）未盡善良管理人注意義務，
09 致區分所有權人會議有程序瑕疵，而延誤選任管理委員，伊
10 並無可歸責事由。被上訴人催告當時，伊尚無法定代理人可
11 收受送達，被上訴人復未終止契約，自不得請求違約金。被
12 上訴人未因伊遲延給付服務費而受有損失，縱有損害至多為
13 依79萬3,800元計算之1個月利息約600元，併考量上開可歸
14 責於家和物管公司之事由，違約金應酌減至零等語，資為抗
15 辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付部分廢棄。(二)上
16 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
17 回。

18 三、查兩造簽立系爭契約，約定服務期間自108年11月1日0時起
19 至109年10月31日24時止，上訴人應按月於次月15日前給付
20 服務費79萬3,800元；上訴人未於109年11月15日前將同年10
21 月服務費用匯入指定帳戶，經被上訴人於同年月16日催告，
22 上訴人遲至110年1月6日始為支付，為兩造所不爭執（見本
23 院卷第124頁），且有系爭契約、存證信函可佐（見原審卷
24 第11至22、47至51頁）。被上訴人主張上訴人逾期給付服務
25 費用，經催告後逾10日仍未給付，依約得請求其給付違約金
26 79萬3,800元等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。
27 經本院於111年3月14日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見
28 本院卷第594頁）：上訴人遲至110年1月6日始支付109年10
29 月服務費79萬3,800元予被上訴人，是否有可歸責事由？被
30 上訴人於109年11月16日所為催告是否合法？被上訴人依系
31 爭契約第14條第3項第1、2款請求上訴人給付違約金有無理

01 由？如有，金額若干？

02 四、茲論述如下：

03 (一)按公寓大廈之管理維護工作既由管理委員會執行，並由主任
04 委員對外代表管理委員會，則管理委員任期屆滿，該公寓大
05 廈本應召集區分所有權人會議改選之，然現行實務上，公寓
06 大廈管理委員會因故未能及時改選，或未能及時依修正前管
07 理條例第27條第4項產生管理負責人之情事，所在多有，此
08 與公司董事負責執行公司業務，惟於其任期屆滿常因事實上
09 原因不及改選，致無法適時銜接之情事，並無不同；為保障
10 該公寓大廈區分所有權人及住戶之權益，維持該公寓大廈管
11 理維護事務之正常運作，得類推適用公司法第195條第2項
12 「董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事
13 就任時為止」規定，延長主任委員職務至新選任之主任委
14 員、或修正前管理條例第27條第4項所稱之管理負責人就任
15 時為止（最高法院96年度台上字第2080號判決可參）。上訴
16 人第四屆主任委員徐國森之任期於109年8月20日屆期，至同
17 年11月28日始選出第五屆管理委員，固為兩造所不爭執（見
18 本院卷第594頁），惟依上開說明，得類推適用公司法第195
19 條第2項規定，在維持社區正常運作下，延長原主任委員徐
20 國森之職務至新主任委員就任時為止，則被上訴人自得以徐
21 國森為上訴人法定代理人催告給付服務費。

22 (二)上訴人抗辯：第四屆管理委員任期屆滿後，無法辦理付款程
23 序，且因家和物管公司未盡善良管理人義務，致次屆管理委
24 員未能及時選任，被上訴人催告不合法，且伊遲延給付無可
25 歸責事由云云。惟姑且不論家和物管公司與被上訴人究為不
26 同法人，縱其等間為關係企業，依上說明，上訴人第四屆主
27 任委員徐國森有權代為收受催告之意思表示，及給付服務
28 費，詎仍逾期給付，自有可歸責事由。是上訴人此部分抗
29 辯，洵無可採。

30 (三)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
31 辭句，固為民法第98條所規定。惟解釋契約，應通觀契約全

部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭契約第14條第3項第1、2款約定：「甲方（即上訴人，下同）違反第5條規定，未按時給付服務費用予乙方（即被上訴人，下同），經乙方定期催告，仍未於10日內繳交者，乙方除『得』終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並『得』請求甲方賠償一個月服務費用之違約金...」（見原審卷第17頁），可知上訴人遲延給付服務費，且經催告逾10日仍未給付時，被上訴人有權終止契約或（及）請求給付違約金，非以被上訴人終止契約為請求違約金之前提。而上訴人經催告後逾10日，遲至110年1月6日始給付109年10月服務費，業如前述，則被上訴人依系爭契約第14條第3項第1、2款請求上訴人給付違約金，自屬有據。

(四)次按民法第250條第2項但書規定所謂債務人不於適當時期履行債務時，即須支付之違約金，為債務人因遲延給付所應支付。依同條項前段規定：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。故除當事人另有訂定外，此項違約金即與民法第231條第1項所定因遲延而生之損害賠償總額相當。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。損害賠償約定之違約金，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，倘所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。系爭契約第14條第3項係約定上訴人遲延給付服務費用時，應賠償1個月服務費用之違約金，並未另有訂定，核其性質應屬損害賠償總額預定。被上訴人雖主張因上訴人遲延給付109年10月服務費，致伊需向他人借貸融資以發放員工薪資云云，並提出借款契約書為憑（見本院卷第579頁）。然借款契約書為109年10月14日簽立，為上訴人應依約給付同年10月份服務費之前，已難認被上訴人上開借貸與上訴人遲付服務費用有關。本院審酌：系爭契約之履行期

01 間為1年，上訴人於110年1月6日給付109年10月份服務費
02 用，計遲延52日，影響被上訴人資金運用，縱被上訴人受有
03 利息支出之損害，所可能損失之利息，最高為2萬2,618元
04 （79萬3,800×52/365×20%=2萬2,618，元以下四捨五入），
05 併斟酌上訴人違約情狀及程度、被上訴人所受損害，及上訴
06 人若能如期履行債務，被上訴人可享受之利益等情狀，認被
07 上訴人依系爭契約第14條第3項第2款約定，請求上訴人給付
08 之違約金高達79萬3,800元，與實際損害顯相懸殊而過高，
09 且有顯失公平之情事，應酌減為8萬元為適當。上訴人抗辯
10 伊遲延給付服務費係可歸責家和物管公司，違約金應酌減至
11 零云云，要無可採。

12 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第14條第3項第1、2款約
13 定，請求上訴人給付8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109
14 年12月12日（見原審卷第327頁）起至清償日止，按年息5%
15 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
16 理由，不應准許。從而原審就超過上開應予准許部分，為上
17 訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
18 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
19 2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
20 決，核無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
21 判，為無理由，應駁回其上訴。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 10 日
28 民事第七庭

29 審判長法 官 李昆霖
30 法 官 林翠華
31 法 官 蔡惠琪

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 5 月 10 日

04 書記官 蕭英傑