

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第43號

上訴人 揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司

揚昇保全股份有限公司

共 同

法定代理人 蓋韻文

共 同

訴訟代理人 吳于安律師

複 代理人 黃伯堯律師

被 上訴人 寶佳臻峰社區管理委員會

法定代理人 錢羿淇

訴訟代理人 徐紹鈞律師

鄭羽秀律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國111年11月25日臺灣新北地方法院111年度訴字第611號第一審判決提起一部上訴，本院於112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣叁拾玖萬零陸佰元、上訴人揚昇保全股份有限公司新臺幣伍拾伍萬肆仟肆佰元，及均自民國一一一年二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人部分：

01 (一)上訴人揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱揚昇管理
02 公司）主張；伊與被上訴人於民國110年5月11日簽訂公寓大
03 廈管理維護委任契約書（下稱管理契約），由伊自110年6月
04 1日起至111年5月31日止提供管理維護之服務，被上訴人按
05 月給付伊服務費新臺幣（下同）19萬5,300元，伊自管理契
06 約所載日期起提供管理維護服務，詎被上訴人無正當理由終
07 止管理契約，伊於110年11月11日及11月25日寄發存證信函
08 拒絕，被上訴人仍要求伊於110年11月30日撤哨，終止管理
09 契約，此顯可歸責於被上訴人，依管理契約第12條第1項、
10 第2項前段約定，請求給付損害性及懲罰性違約金共3個月服
11 務費用58萬5,900元。

12 (二)上訴人揚昇保全股份有限公司（下稱揚昇保全公司）主張：
13 伊與被上訴人於110年5月11日簽訂駐衛保全委任契約書（下
14 稱保全契約），由伊自110年5月31日下午19時起至111年5月
15 31日下午19時止提供駐衛保全之服務，被上訴人按月給付伊
16 駐衛保全費27萬7,200元，伊自保全契約所載時日起提供駐
17 衛保全服務，詎被上訴人無正當理由終止保全契約，伊於11
18 0年11月11日及25日寄發存證信函拒絕，被上訴人仍要求伊
19 於110年11月30日撤哨，終止保全契約，此顯可歸責於被上
20 訴人，爰依保全契約第14條第1、2項約定請求給付損害性及
21 懲罰性違約金共3個月服務費用83萬1,600元等語。聲明：被
22 上訴人應給付揚昇管理公司58萬5,900元、揚昇保全公司83
23 萬1,600元，及均自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年
24 息5%計算之利息。原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，
25 提起一部上訴，上訴聲明：(一)原判決後開第2項不利於上訴
26 人部分廢棄。(二)被上訴人應再給付揚昇管理公司58萬5,900
27 元、揚昇保全公司83萬1,600元，及均自111年2月20日起至
28 清償日止，按年息5%計算之利息。（原審判命被上訴人給付
29 揚昇管理公司20萬1,400元、揚昇保全公司27萬7,200元，及
30 均自111年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及
31 駁回上訴人請求給付其餘管理、保全服務費用與總幹事延長

01 工時加班費用7,304元部分，兩造均未上訴)

02 二、被上訴人則以：

03 (一)伊發現上訴人之派駐人員涉犯刑事違法行為、怠忽職守、公
04 器私用等缺失，伊之主任委員錢羿淇及相關委員就上開缺失
05 曾與上訴人主管魏偉恩訂於110年11月6日見面協商溝通，詎
06 當日魏偉恩無故缺席，事後聯繫亦未得善意回應，雙方信賴
07 關係已動搖，顯可歸責於上訴人，故伊依民法第549條第1項
08 規定通知上訴人於110年11月30日終止管理及保全契約，伊
09 無可歸責事由；縱認伊有可歸責事由，但上訴人迄未證明有
10 何損失，且上訴人請求之違約金、懲罰性違約金，亦屬過高
11 應予酌減。

12 (二)管理及保全契約為上訴人預先擬定之定型化契約，於管理契
13 約第12條第1項、保全契約第14條第1項訂有「並經雙方認可
14 後方可終止」、「委託期間內非經雙方同意，任何一方不得
15 無故終止契約」等，該約款使伊拋棄民法第549條第1項規定
16 可享有隨時終止委任關係之權利，與民法委任規範意旨有
17 違，對伊顯失公平，是上開條款有關終止權之內容，依消費
18 者保護法（下稱消保法）第12條第1項、第2項第3款及民法
19 第247之1條第3款規定，應為無效等語，資為抗辯。答辯聲
20 明：上訴駁回。

21 三、查兩造於110年5月11日簽訂管理契約，期間自110年6月1日
22 至111年5月31日止，每月管理費19萬5,300元；於110年5月1
23 日簽訂保全契約，服務期間為110年5月31日至111年5月31
24 日止，每月服務費27萬7,200元。被上訴人於110年11月8日
25 通知上訴人於110年11月30日終止管理契約及保全契約。被
26 上訴人於111年12月給付110年11月之管理服務費19萬5,300
27 元本息，保全服務費27萬7,200元本息，上訴人收到管理服
28 務費共20萬9,373元、保全服務費共28萬8,174元等事實，有
29 管理契約、保全契約、110年11月8日律師函及回執為證（見
30 原審卷一第21至33、49至63、177至189頁），且為兩造所不
31 爭執（見本院卷第202、283頁），堪信為真實。

01 四、上訴人主張被上訴人於110年11月30日無正當理由即終止系
02 爭契約，係可歸責被上訴人，故依管理契約第12條第1、2項
03 及保全契約第14條第1、2項約定，請求被上訴人各給付3個
04 月違約金等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

05 (一)民法增訂第247條之1規定，係鑑於我國國情及工商發展之現
06 況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘
07 地，為使社會大眾普遍知法、守法，防止契約自由之濫用及
08 維護交易之公平，而列舉四款有關他方當事人利害之約定，
09 而為原則上之規定，明定「附合契約」之意義，及各款約
10 定，按其情形顯失公平時，其約定為無效。是該條第1款所
11 稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」、第2款
12 「加重他方當事人之責任者」、第3款「使他方當事人拋棄
13 權利或限制其行使權利者」、第4款「其他於他方當事人有
14 重大不利益者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不
15 及知或無磋商變更之餘地，始足當之，所稱「按其情形顯失
16 公平者」，則指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律
17 規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言，有最高法院102
18 年度台上字第2017號、103年度台上第1503號判決意旨可
19 參。保全契約第14條第1項、管理契約第12條第1項約定內
20 容，係雙方任意終止之約定，並未加重被上訴人之負擔及限
21 制，並無顯失公平之情形，基於契約自由原則，應屬有效。

22 (二)管理契約第8條第3項約定「派駐人員如有怠忽職守或其他不
23 法之情事，甲方得於15日內以書面通知乙方按情節輕重予以
24 懲處或調換或革職。」、保全契約第8條第4項約定「駐衛人
25 員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或
26 其他不法情事，甲方應以書面通知乙方於文到15日內按情節
27 輕重予以懲處或調換。」，管理契約第12條第4項、保全契
28 約第14條第4項均約定「乙方違反本契約各項約定，經甲方
29 書面或傳真通知限期改善，而逾期未改善者，甲方得依本條
30 第一款終止本契約。」，可知上訴人之派駐（駐衛）人員如
31 有怠忽職守或不遵守勤務準則之情事，被上訴人應以書面通

01 知上訴人於文到15日內予以懲罰或調換或革職、或限期改
02 善，上訴人未予懲處、調換、革職，或逾期仍未改善時，被
03 上訴人始得依管理契約第12條第4項、保全契約第14條第4項
04 約定終止系爭契約。

05 (三)終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權
06 之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基
07 礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限
08 於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨，是委任契約不
09 論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止（最高法院98
10 年度台上字第218號民事裁判要旨可參），是委任契約不論
11 有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止；惟當事人之一
12 方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。
13 但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不
14 在此限。民法第549條第2項亦有明定，如當事人無正當理由
15 任意終止契約，自應賠償他方所受損害。管理及保全契約屬
16 繼續性契約，在不同時期之履約過程中，可能有不同、輕重
17 不一、歸責程度迥異之違約事由，若有任一違約事由，即予
18 終止契約，將不利契約之履行，及造成繼續性契約之當事人
19 處於極度不安之狀態。依管理契約第12條第4項、保全契約
20 第14條第4項約定，若有上訴人之派駐（駐衛）人員有違約
21 情事，被上訴人需先以書面通知上訴人於文到15日內予以懲
22 罰或調換或革職、或限期改善，上訴人未予懲處、調換、革
23 職，或逾期仍未改善，被上訴人始得終止契約，就此約定，
24 並不違反委任契約以當事人之信賴關係為基礎之契約性質。
25 本件就被上訴人所指上訴人之派駐（駐衛）人員工作有缺失
26 之事，被上訴人並未以書面通知上訴人予以懲罰或調換、革
27 職不適任人員，亦未以書面或傳真通知上訴人改善，為被上
28 訴人所不爭執（見本院卷第201頁），則被上訴人逕以雙方
29 信賴關係嚴重動搖，於110年11月8日寄發律師函依民法第54
30 9條第1項通知上訴人自110年11月30日終止系爭契約（見原
31 審卷一第177至179頁），並不符合管理契約第8條第3項、第

01 12條第4項、保全契約第8條第4項、第14條第4項之約定。至
02 於被上訴人稱上訴人確有應負責之缺失事項，如110年10月2
03 日派駐人員協助他人竊取社區公共財產、110年10月3日派駐
04 人員於休假中無故開啓防災中心門禁讓他人進入、110年10
05 月8日派駐人員未發現停車場車輛被砸、消防中心授信主機
06 遭人破壞等共15頁缺失（見原審卷第299至303頁），並提出
07 照片（見同上卷第305至317頁）、警察局筆錄、地檢署偵訊
08 筆錄、Line對話影本、監視器拍攝照片（見本院卷第357至4
09 13頁）等為證，然縱認被上訴人所述上開缺失情形存在，惟
10 被上訴人未依約以書面通知限期15日內改善而未改善，逕於
11 110年11月8日寄發律師函通知上訴人自110年11月30日終止
12 系爭契約（見原審卷一第177至179頁），不符管理契約第8
13 條第3項、保全契約第8條第4項之約定，被上訴人未於1個月
14 前通知終止契約，係不利於上訴人之時期終止契約，構成管
15 理契約第12條第1、2項、保全契約第14條第1、2項之違約事
16 由至明。

17 (四)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
18 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
19 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
20 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
21 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。該所稱賠
22 償總額，不以自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予
23 以確定者，亦屬之（最高法院103年度台上字第2527號裁判
24 要旨參照）。管理契約第12條第1項及保全契約第14條第1項
25 均約定「契約終止：一如果雙方於契約內因故欲提前終止契
26 約時，必須提出明確可歸責他方證明，並應於一個月前以書
27 面通知對方，並經雙方認可後方可終止，否則必須負賠償對
28 方在未完成契約內之損失，否則委託期間非經雙方同意，任
29 何一方不得無故終止本約。」，此約定終止契約之一方須於
30 1個月前以書面通知他方，係因本件駐衛人力、總幹事、秘
31 書、清潔人員等，均須於1個月前為人員之安排，如任一方

01 未於1個月前終止契約，已安排之人力將來不及調度，且上
02 訴人仍應支付薪水及資遣費等，故管理契約第12條第1項、
03 保全契約第14條第1項所稱「未完成契約內之損失」，雙方
04 之真意應指任一方如未於1個月前終止契約者，將以1個月之
05 服務費用、保全費用作為損害賠償違約金之總額。被上訴人
06 未於1個月前以書面通知他方終止契約，並無正當理由，係
07 可歸責之違約，則上訴人依管理契約第12條第1項、保全契
08 約第14條第1項請求被上訴人各給付1個月服務、保全費用之
09 損害性違約金，應予准許。

10 (五)管理契約第12條第2項及保全契約第14條第2項約定「因可歸
11 責一方事由終止契約，致他方受有損失者，應除上述賠償外
12 應加計懲罰性賠償二個月服務費給對方。」（見原審卷一第
13 26、56頁），兩造約定若其中一方當事人任意行使終止權
14 時，除須負擔未完成契約內之損失，尚須加計2個月服務費
15 之懲罰性賠償，被上訴人未於1個月前以書面通知他方終止
16 契約，係有可歸責之違約情形，則上訴人依管理契約第12條
17 第2項、保全契約第14條第2項請求被上訴人給付懲罰性違約
18 金，應屬有據。

19 (六)違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
20 人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實
21 際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約
22 金或賠償額預定性違約金而異。最高法院82年度台上字第25
23 29號民事裁判要旨可參。審酌系爭契約經兩造磋商議價後合
24 意成立，被上訴人對於管理契約第12條第2項及保全契約第1
25 4條第2項約定懲罰性違約金一事知之甚詳，於簽約時既考慮
26 自己履約意願、經濟能力等主、客觀因素自主決定，而本件
27 違約金之約定，目的無非在於督促雙方依約履行，被上訴人
28 未於一個月前以書面通知上訴人即任意終止契約，固有不
29 當，惟上訴人已請求被上訴人賠償因終止契約所受之損害，
30 衡以上訴人並未提出其他損害之事證，上訴人再請求2個月
31 服務費用之懲罰性違約金，顯屬過高，是被上訴人主張本件

約定之懲罰性違約金過高，請求酌減，應屬可採。考量被上訴人之可歸責事由，係未於1個月前通知上訴人即於契約期間中途任意終止契約之違約情形，認被上訴人應賠償上訴人之懲罰性違約金以1個月服務費用為適當，故酌減後，上訴人得請求被上訴人給付之懲罰性違約金，揚昇管理公司為19萬5,300元、揚昇保全公司為27萬7,200元。

(七)綜上，上訴人得請求被上訴人給付揚昇管理公司之違約金共39萬0,600元（即195,300元+195,300元）、揚昇保全公司之違約金共55萬4,400元（即277,200元+277,200元），逾此範圍之請求，不應准許。

五、綜上所述，上訴人依管理契約第12條第1、2項及保全契約第14條第1、2項約定，得請求被上訴人給付揚昇管理公司之違約金共39萬0,600元、揚昇保全公司之違約金共55萬4,400元，及均自111年2月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，不應准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於上開不應准許部分，及上開請求有理由部分因未逾150萬元，經本院判決後即告確定，無庸為假執行之宣告，原審為其敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，尚無違誤，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

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，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

01

法 官 張婷妮

02

法 官 潘進柳

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

06

書記官 廖婷璇