

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1772號

原告 生活公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 關靖

原告 生活保全股份有限公司

法定代理人 關靖

上二人共同

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 星棧布拉格社區管理委員會

法定代理人 林楷智

訴訟代理人 江明浩

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年11月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告生活公寓大廈管理維護有限公司新臺幣10萬6,050元及自民國111年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告生活保全股份有限公司新臺幣12萬6,000元及自民國111年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

五、本判決第一項原告得假執行。但被告如以新臺幣10萬6,050

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 六、本判決第二項原告得假執行。但被告如以新臺幣12萬6,000
03 元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 七、原告其餘之假執行聲請均駁回。

05 事實

06 壹、程序部分：

07 一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或
08 取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
09 人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應
10 提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1
11 項、第176條分別定有明文。經查，本件原告起訴時，被告
12 星棧布拉格社區管理委員會(下稱被告管委會)之法定代理人
13 雖為江明浩，但於訴訟進行中已經變更為林楷智，後經兩造
14 於民國111年10月24日、111年11月1日分別具狀聲明承受訴
15 訟，且經被告提出被告管委會第三屆例行會議紀錄、桃園市
16 大園區公所111年10月26日桃市園工字第1110029984號函、
17 被告管委會之公告、被告管委會第三屆區分所有權人會議紀
18 錄在卷可參（見本院卷第125頁、236頁、253、271至285
19 頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

20 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
21 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
22 款定有明文。是查，本件原告起訴時聲明原為：被告應給付
23 原告生活公寓大廈管理維護有限公司(下稱原告維護公司)新
24 臺幣（下同）63萬6,300元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按週年利率5%計算之利息。被告應給付原告生活
26 保全股份有限公司(下稱原告保全公司)75萬6,000元及自起
27 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。訴訟費用由被告負擔（見本院卷第3頁）。嗣於111年10
29 月13日言詞辯論期日及111年10月24日經原告以民事聲明變
30 更狀追加備位聲明為：被告應給付原告維護公司10萬6,050
31 元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。被告應給付原告保全公司12萬6,000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。訴訟費用由被告負擔（見本院卷第118頁、125頁）。經核原告上開聲明之追加，其請求之基礎事實同一，與上開規定相符，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告維護公司及原告保全公司前於110年10月15日分別與被告簽訂「社區物業管理維護服務契約書」（下稱物業契約）、「駐衛保全服務契約書」（下稱保全契約，並與物業契約合稱為系爭契約），分別由原告維護公司承攬被告社區物業管理維護服務事項，原告保全公司承攬被告社區駐衛保全服務事項，契約約定期間均自110年10月31日至111年10月31日止，約定服務費用分別每月10萬6,050元、12萬6,000元。

(二)詎料，被告於111年3月25日以格字第111032501號函、於111年4月6日以格字第111040601號函（下稱被告終止函），分別以原告保全公司及原告維護公司違反政府法令為由，通知原告將於111年4月30日終止與原告維護公司及保全公司間之物業及保全契約。惟原告並未違反任何契約約定，被告卻任意終止系爭契約，故原告即於111年4月8日分別以生寓（靖）字第11104001號函及生保（靖）字第11104001號函（下稱原告函文），向被告主張其應依物業契約書第12條、保全契約書第13條之約定，對原告維護公司及保全公司各賠償1個月服務費。

(三)再系爭契約已經被告以被告終止函表示將於111年4月30日終止在案，距系爭契約原約定終期（即111年10月30日）仍有6個月期間，而系爭維護契約書及保全契約書第5條第2項約定，被告每月應給付原告維護公司10萬6,050元、原告保全公司12萬6,000元，依民法第549條第2項、第216條之規定計算，原告維護公司就被告任意終止系爭契約所失利益即為63萬6,

300元(10萬6,050元*6個月=63萬6,300元)、原告保全公司就被告任意終止系爭契約所失利益即為65萬6,000元(12萬6,000元*6個月=65萬6,000元)。故先位請求被告應分別給付63萬6,300元、65萬6,000元予原告維護公司及保全公司。

(四)倘鈞院審認原告請求前開金額為無理由，則原告另依系爭物業契約書第12條約定，系爭保全契約書第13條約定，備位聲明請求被告給付原告維護公司、保全公司一個月勞務費之違約金，分別為10萬6,050元及12萬6,000元。並聲明：如上開變更後訴之聲明所載。

二、被告方面：

(一)兩造確有簽立系爭物業契約及保全契約，由原告維護公司及保全公司自110年10月31日起，承攬被告社區為期一年公共區域物業管理維護事項及駐警保全業務，而被告社區之保全人員，均為隸屬於原告保全公司之員工，雙方並簽有勞動契約，合先敘明。

(二)後於111年3月中旬，被告管委會聽聞社區內之保全員抱怨遭原告保全公司苛扣其二月份薪資，被告管委會知悉此事後即要求原告保全公司針對此事說明，而原告保全公司僅表示對於短少2日之薪資，會於次月5日再匯入保全員之帳戶，由此可知，原告確有任意扣減保全員薪資一事。再依兩造所簽訂之系爭保全契約第5條約定，被告所支付予原告保全公司之費用係包含三名保全員每月薪資4萬元及5%營業稅，而被告均有依約於規定之期日內給付予原告，然原告卻以不合理之理由，恣意苛扣應給予保全員之薪資。原告保全公司之行為已影響被告社區之保全員，致其心生不滿，連帶即有可能影響其提供被告社區之保全服務，無法符合系爭保全契約第3條之約定，據此被告基於保護社區住戶安全，經被告管委會開會討論後，即決定與原告保全公司終止契約。嗣被告於111年3月25日以格字第111032501號函向原告保全公司表示將於111年4月30日提前終止系爭保全契約，後事隔幾天，原告復派人致電被告管委會，要求被告一併終止系爭物業契約，

01 故被告始於111年4月6日以格字第111040601號函向原告維護
02 公司表示亦於111年4月30日提前終止系爭物業契約。

03 (三)被告管委會於向原告為上開終止函後，再查得原告所聘夜班
04 保全員即訴外人鐘政權，曾因詐欺案件於102年12月27日經
05 鈞院刑事判決判處拘役20日，原告於簽訂系爭保全契約時已
06 有承諾不會聘用有前科之人，然原告卻未加嚴查，甚至使該
07 名保全員繼續於被告社區內服務，被告係基於信任原告保全
08 公司之專業而委託，然原告保全公司卻未加以詳查，已違法
09 系爭保全契約之約定，被告主張終止契約應屬有理由，原告
10 自無權對被告請求任何違約金。

11 (四)再系爭契約均未有懲罰性違約金之約定，而原告主張其有所
12 失利益，亦應以原告實際所受損害為準，原告復自承接被告
13 社區之物業管理及保全業務時，均係直接承接被告社區前一
14 家物業管理公司所遺留之人員，其未花費額外的金費及心
15 力，亦應無損害發生。退步而言，若鈞院認被告須給付原告
16 違約金，被告也僅須給付原告一個月的服務費，原告應不得
17 再主張其他費用之請求。

18 (五)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如原告聲請
19 假執行，被告願供擔保請准宣告假執行。

20 三、不爭執事項：

21 (一)原告於110年10月15日分別與被告簽訂「社區物業管理維護
22 服務契約書」、「駐衛保全服務契約書」，分別由原告維護
23 公司承攬被告社區物業管理維護服務事項，原告保全公司承
24 攬被告社區駐衛保全服務事項，契約約定期間均自110年10
25 月31日至111年10月31日止，約定服務費用分別每月10萬6,0
26 50元、12萬6,000元，此有系爭物業契約、系爭保全契約書
27 在卷可參(本院卷第13至53頁)，且為兩造所不爭執，應可信
28 為真實。

29 (二)被告管委會以系爭被告終止函終止系爭契約，嗣原告亦以原
30 告函文，通知被告應依系爭物業契約第12條、保全契約第13
31 條約定，支付勞務費及賠償金等情，有上開函文附本院卷第

55至61頁可參，為兩造不爭執，亦應屬真實。

四、本院判斷：原告主張被告提前終止系爭契約，致原告受有預期利益6個月服務費之損失，故訴請被告給付6個月勞務費用之損害賠償，再主張若無法請求前開賠償，另依系爭物業契約書第12條約定，系爭保全契約書第13條約定，亦得訴請被告給付原告一個月勞務費之違約金等情，被告則以前開情詞為辯，是本案之爭點應為：(一)被告終止系爭契約是否有正當理由？(二)原告就系爭契約是否得請求違約金？得請求之金額為何？茲分敘如下：

(一)被告終止系爭契約是否有正當理由？

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限，民法第528條、第549條定有明文。又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之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止（參照最高法院98年度台上第218號裁定意旨）。觀諸上開解釋，委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用。經查，系爭契約即分別略載：「茲因甲方(即被告)將星棧布拉格社區之物業管理維護事項服務委託乙方(即原告)承攬管理…」(見本院卷第13頁)、「茲因甲方將星棧布拉格社區公共區域之駐衛警保全業務全權委託乙方承攬管理…」(見本院卷第33頁)，綜攬系爭物業契約及保全契約，係約定由原告公司為被告社區，提供物業管理及保全業務等服務，並由被告按月給付報酬予原告等情，俱如前述，故該等法律關係應屬委任關係。依此，系爭契約自不排除民法第549條之適用，即被告仍應得隨時終止契約，故被告以被告

01 信函通知原告維護公司、保全公司將於111年4月30日終止系
02 爭契約，已生合法終止契約效力，先予敘明。

03 2.按當事人之一方，於不利於他方之時期終止委任契約者，應
04 負損害賠償責任，但因非可歸責於該當事人之事由，致不得
05 不終止契約者，不在此限，民法第549條第2項定有明文。次
06 依「任意終止。甲方得以書面通知乙方終止本契約，於通知
07 到達乙方後十四日內生效，但無正當理由而提前終止本合
08 約，甲方應賠償乙方本合約一個月之勞務費作為違約金」、
09 「任意終止。甲方得以書面通知乙方終止本契約，於通知到
10 達乙方後十四日內生效，但無正當理由而提前終止本合約，
11 甲方應賠償乙方本合約一個月之勞務費作為違約金」，系爭
12 維護契約第12條、系爭保全契約第13條定有明文。

13 3.經查，被告主張係因原告保全公司苛扣保全員二月份2天薪
14 資，認原告保全公司已違法且影響被告社區保全員權益，連
15 帶的即有可能影響其提供被告社區之保全服務，而無法符合
16 系爭保全契約第3條之約定，進而解約云云。然綜觀兩造所
17 簽訂系爭保全契約，並無就保全員薪資部分有相關特別約
18 定，被告所述保全契約之報酬係包括3名保全員之薪資，應
19 僅為其等計算合理保全契約報酬之計算方式而已，並非可認
20 保全員之薪資係由被告所核發。且系爭社區保全員應屬原告
21 保全公司所聘僱，原告與其所聘保全員間就薪資部分產生爭
22 議，亦應為其等內部之問題，與被告無涉，縱被告陳稱原告
23 所聘僱之保全員均係被告社區原有之保全員，惟被告亦不得
24 據此干涉原告與其保全員間內部僱傭關係。又被告就此主張
25 原告保全公司此等扣薪之行為即有可能影響保全員提供被告
26 社區之保全服務，但此乃被告所臆測之情事，原告亦已給付
27 該2日薪資予保全員，且於簽立系爭保全契約後，亦無其他
28 相關扣薪、未給付薪資等情形，亦為被告所未為爭執。是被
29 告所稱保全員將因此心生不滿進而影響其保全工作一事，實
30 難採信。況被告亦未就確已發生此等情形舉證以實其說，故
31 被告依此情形向原告表示終止系爭契約，應非屬具有正當理

01 由。

02 4.再被告陳稱原告保全公司所聘夜班保全員即訴外人鐘政權為
03 有前科之人，然原告保全公司卻未加以詳查，已違反系爭保
04 全契約之約定云云。惟查，原告保全公司已於111年3月31日
05 向新竹縣政府警察局查詢訴外人鐘政權是否符合擔任保全員
06 之資格，而經新竹縣政府警察局於111年4月28日以竹縣警刑
07 字第1110005288號函覆原告「訴外人鐘政權擔任保全員之資
08 格為合格」（參本院卷第267至第269頁），再就原告所提出訴
09 外人鐘政權應聘時所填寫原告保全公司徵選職員報名表所
10 示，訴外人鐘政權於經歷部分確記載「其於105年起即已擔
11 任保全員」，「且勾選無不良前科」等情，衡以常情，原告
12 並非司法機關，此等作為應認已盡相當之查證義務，得合理
13 信任該員已符合擔任保全員之資格。況觀以被告之終止函內
14 容所示，被告未曾於向原告終止契約時，提及此事，亦未據
15 此為被告終止系爭契約之理由，且被告於111年11月17日言
16 詞辯論期日亦自承先前確實沒有以該理由終止契約，且於兩
17 造契約尚未終止時，被告即已知悉該名保全員有前科一事，
18 而原告不知悉被告發現該名保全員有前科之情形（參本院卷
19 第292頁）。是認被告向原告表示終止契約時既未以此等理由
20 主張，嗣後於系爭契約已經被告任意終止生效後，自不得就
21 此情形加以補充終止理由，再據以追溯前開終止契約為有正
22 當理由。準此，應認被告終止系爭契約仍難認有正當理由，
23 僅得認屬任意終止之範圍，不可歸責於原告。

24 5.綜上，被告既於前揭契約關係存續期間內，片面通知於原告
25 維護、保全公司將於111年4月30日終止契約，確無正當理
26 由，則原告分別依據系爭物業契約、系爭保全契約之約定，
27 請求被告賠償因契約提前終止所受損害，自屬有據。

28 (二)原告就系爭契約是否得請求違約金?金額為何?

29 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
30 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
31 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利

01 益，民法第216條分別定有明文。再依「任意終止。甲方得
02 以書面通知乙方終止本契約，於通知到達乙方後十四日內生
03 效，但無正當理由而提前終止本合約，甲方應賠償乙方本合
04 約一個月之勞務費作為違約金」、「任意終止。甲方得以書
05 面通知乙方終止本契約，於通知到達乙方後十四日內生效，
06 但無正當理由而提前終止本合約，甲方應賠償乙方本合約一
07 個月之勞務費作為違約金」，系爭維護契約第12條、系爭保
08 全契約第13條定有明文(下稱：系爭違約條款)。

09 2.又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
10 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
11 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
12 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
13 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
14 害之賠償總額，民法第250條定有明文。而違約金有「賠償
15 性違約金」及「懲罰性違約金」，效力各自不同。前者係以
16 違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強
17 制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行
18 時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不
19 履行之損害賠償。

20 3.經查，系爭違約條款約定被告無正當理由提前終止系爭契
21 約，應賠償原告公司一個月之勞務費作為違約金，並未明文
22 約定屬「懲罰性違約金」性質，復未載明原告於該特定違約
23 情形發生後，得於違約金外併請求損害賠償，則依民法第25
24 0條第2項後段規定，系爭違約條款應視為損害賠償總額預定
25 性質之違約金約款，應可認定。是原告即不得再額外主張其
26 因被告終止契約而受有預期利益之損失，是原告先位聲明之
27 請求，應屬無理由。準此，原告備位聲明依系爭契約之系爭
28 違約罰條款，分別向被告請求給付原告維護公司10萬6,050
29 元、給付原告保全公司12萬6,000元，為被告無故終止契約
30 之損害賠償，即屬有據，被告對此數額，亦不爭執(參本院
31 卷第251頁)，自應予准許。

01 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為5%，此觀民法第229條第1、2項、第233條第1項
08 前段、第203條規定甚明，原告自得據此規定，請求給付法
09 定遲延利息。經查，原告對被告請求之前開給付，核屬無確
10 定期限之給付，經原告以起訴狀催告被告，被告迄未給付，
11 自應負遲延責任。又本件起訴狀係於111年9月18日寄存送達
12 於被告，應於111年9月28日生送達之效力（參本院卷第83
13 頁），原告就此部分金額併請求被告自111年9月29日起至清
14 償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。又本
15 件所命被告分別給付之金額均未逾50萬元，爰依民事訴訟法
16 第389條第1項第5款之規定，依職權為假執行之宣告，本院
17 並依被告之聲請酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免
18 為假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促
19 使法院職權發動，毋庸另為准駁之諭知。至原告其餘之訴既
20 經駁回，該部分假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回，
21 附此敘明。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
23 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
24 敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
26 事訴訟法第79條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 12 月 12 日
28 民事第三庭 法 官 林靜梅

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 12 日

03 書記官 劉寶霞