臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第559號

原　　告　寶萊公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾武彥

訴訟代理人　蔡佩儒律師

被　　告　鉅慶凱登管理委員會

000000000000000000

法定代理人　甘芷軒

訴訟代理人　古玲愷

複　代理人　范呈楷律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣122,850元，及自民國115年2月7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。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣122,850元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國114年5月1日與被告簽立服務契約書（下稱系爭契約），委託原告負責鉅慶凱登社區（下稱系爭社區）之公寓大廈一般事務管理、環境安全防災管理、社區經理工作職務等服務，服務期間自114年6月1日晚間7時起至115年5月31日晚間7時止，服務費約定每月新臺幣（下同）122,850元。依系爭契約第13條第1項第2款約定，被告縱認伊有違反系爭契約第7條、第8條情事，被告亦應以書面要求伊改善且伊於15日內仍未改善，被告始可終止系爭契約，然契約履行期間，被告無故以114年12月11日鉅管字第1

141211001號函終止系爭契約，依系爭契約附件特別約定條款第4條、系爭契約第13條約定，被告無正當理由終止系爭契約，應給付伊相當1個月服務費之違約金122,850元，爰依系爭契約之法律關係提起本訴等語，並聲明：㈠被告應給付原告122,850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願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：否認有無正當理由終止系爭契約，原告於履約期間有諸多缺失，包括原告派駐伊社區經理王仁銘謊稱遭被告要求撤換、原告違法派駐未經合法登記之人員、原告未依約派足人力卻於當月全額請款、原告派駐人員自行解除工作帳號推卸責任等，破壞兩造信任關係，且原告對伊所反映問題均未能及時回覆，被告始於114年12月11日函知原告系爭契約於115年1月11日終止等語，伊終止系爭契約應具正當理由，縱認伊應給付違約金，因原告並未受有損害，違約金應酌減至零等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第136頁反面至137頁）：

㈠兩造於114年5月1日簽訂系爭契約，約定契約期間自114年6月1日起至115年5月31日止，系爭服務契約之每月服務費用為122,850元。

㈡被告在114年11月24日向原告文俊德副總提出經理不適任說明（本院卷第59頁），原告派駐被告之經理王仁銘於114年11月27日於兩造均在內之系爭社區群組內提出辭職。

㈢王仁銘、許銘鋒為原告先後派駐被告之社區經理，均未登記於原告於內政部所登記之聘用管理服務人員清冊。

㈣被告於114年12月11日向原告提出114年12月11日鉅管字第1141211001號函，通知原告系爭契約將於115年1月11日終止。

㈤系爭契約於115年1月11日終止。

㈥被告於114年12月18日提出鉅管字第1141218001號函（如本院卷第32頁反面至第33頁）予原告。

㈦被告在114年12月30日提出鉅管字第1141230001號函（如本院卷第35頁反面至第36頁）予原告。

四、得心證之理由

㈠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條定有明文。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決參照）。

㈡原告主張被告於系爭契約存續期間，因被告提前終止系爭契約，是系爭契約已於115年1月11日終止乙情，為被告所未爭執，已如前述，應堪信為真。而原告主張被告無正當理由提前終止系爭契約，應給付原告違約金122,850元等節，則為被告所否認，是本件爭點厥為：被告是否無正當理由提前終止系爭契約，茲認定如下：

1.按系爭契約第2條約定原告所提供服務項目包括：公寓大廈一般事務管理服務事項、公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項、社區經理工作職掌；系爭契約第3條第1項約定乙方（即原告，下同）提供甲方（即被告，下同）之服務事項，非經甲方事前以書面同意，不得轉委任予第三人執行；系爭契約第7條約定乙方履行系爭契約應盡善良管理人注意義務，並應遵守誠實信用原則，不得有不正當行為或廢弛其職務，並應對甲方盡告知說明之義務；系爭契約第8條約定留駐人員由乙方負責管理運作，除應遵守乙方之管理規章及勤務準則外，並應受甲方之監督、應服從甲方之管理規定；系爭契約第13條第1項約定：「因可歸責乙方事由之終止契

約：1.乙方違反本約第三條規定，甲方得逕行終止本約。2.乙方違反本約第7條、第8條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得終止本約。3.因可歸責乙方事由終止契約，致甲方受有損失時，甲方並得請求損害賠償。」；系爭契約特別約定條款（下稱系爭條款）第4條約定：「任意終止：甲乙雙方於本約有效期間內，得於1個月前以書面通知他方後提前終止本約，但如甲乙雙方無正當理由提前終止本約者，應賠償他方壹個月之服務費用」等節，有卷附系爭契約在卷可稽（本院卷第8頁反面至12頁）。自前開系爭條款第4條可知，兩造均得於1個月前以書面通知他方已提前終止系爭契約，惟若無正當理由即行終止契約，他方應得請求給付1個月服務費用作為賠償。兩造並未約定違約金之性質，依前開說明，本件違約金應視為賠償總額預定性之違約金，且違約金債權之發生，係以對造無正當理由而終止系爭契約為要件。

2.經查：

⑴被告於114年11月24日，提出「經理不適任說明」書面（下稱114年11月24日書面）予原告副總經理文俊德收受等節，為兩造所不爭執（本院卷第136頁反面），114年11月24日書面載明原告派駐社區經理王仁銘不適任而需改進項目包含：專業能力不足（組織報備書準備不齊全、廠商修繕時間與報價未確實掌握、會議記錄逐字稿不正確、記錯保全系統合約到期時間、官方帳號與住戶社群回覆處理能力不佳）、溝通協調能力不佳、認知理解能力待加強（颱風前協調車位不當、管理委員會交接之際不當造成住戶誤會、全區鑰匙管理不當）等節，有114年11月24日書面在卷可參（本院卷第59頁），嗣後王仁銘於114年11月27日在系爭社區住戶所在群組內表示「經被告書面要求更換經理」，並表示將「於114年12月1日起更換社區經理」，並傳送管理人員異動通報單至群組內，原告嗣後指派許銘峰繼續派駐系爭社區擔任社區經理乙情，有對話紀錄在卷可參（本院卷第29頁反面至30

頁），被告僅否認該114年11月24日書面有請求原告更換經理之用意，惟亦不否認有提出114年11月24日書面與原告（本院卷第76頁反面、第100頁反面、第115頁反面），是被告確有提出114年11月24日書面予原告副總經理文俊德收受，原告並於114年11月底更換社區經理為許銘峰並開始進行交接乙情，應堪認定。

⑵被告又於114年11月29日以鉅管字第1141129001號函通知原告，請原告應於函到3日內提出合格社區經理人選，並提出完整社區交接清冊，且應依系爭契約約定履行且提出管理人力，有該函文在卷可參（下稱114年11月29日函文，本院卷第30頁反面）。被告再於114年12月1日以鉅管字第1141201001號函表示因原告物業經理已於114年11月27日辭職，請原告應提供物業經理職務交辦清單文件（下稱114年12月1日函文，本院卷第31頁），嗣被告於114年12月11日以鉅管字第1141211001號函稱：因原告未於114年12月1日函文要求期限內提出「11月27日經理自請離職事件」之改善計畫，違反及時回覆義務，且亦未於114年12月1日函文要求之期限內提供完整交接清冊、電子檔，且違反依約應履行之人力配置義務，爰依系爭條款第4條提前於115年1月11日終止系爭契約等語（下稱114年12月11日函文，本院卷第31頁反面至32頁）。從而，被告有於114年11月29日請原告另提出社區經理人選，並以114年12月1日函文請原告提供交接清冊文件，又以114年12月11日函文向原告表示依系爭條款第4條而提前於115年1月11日終止系爭契約等節，即堪認定。

⑶被告雖辯稱原告所派任社區經理王仁銘、許銘峰並未登記於原告於內政部所登記之事務管理人員清冊，而認原告有系爭契約第13條第1項第1款之違反系爭契約第3條之委任第三人執行系爭契約之情形，是被告得以系爭契約第13條第1項第1款終止契約云云，然王仁銘、許銘峰均領有公寓大廈管理服務人員認可證，此有渠等之公寓大廈管理服務人員認可證在卷可佐（本院卷第106至107頁），況被告亦未否認王仁銘、

許銘峰等人於派駐被告社區期間均為原告員工，自難認原告有何委任第三人履行系爭契約情事，被告此部分辯解，顯屬無稽。

⑷被告另抗辯原告履行系爭契約有違反系爭契約第7條、第8條，其自得依系爭契約第13條第1項第2款終止契約等語，然：

①縱認被告抗辯原告有破壞兩造信任關係、未依約派足人力卻於當月全額請款、原告派駐人員自行解除工作帳號推卸責任等違反系爭契約第7條、第8條等規定情形為真，惟依系爭契約第13條第1項第2款約定，被告尚不能逕行終止契約，仍須先經被告以書面要求改善，原告未能於通知後15日內改善，被告方得終止契約，此觀系爭契約第13條規定自明。又被告定期通知原告改善之書面內容，雖不拘泥於形式，但應明白、確實，以使受通知人即原告能明白知悉通知改善之內容，而得為履行，始得謂為合法之通知。查，被告以114年12月11日函文通知原告系爭契約將於115年1月11日終止，係以原告未於114年12月1日函文要求期限內提出「11月27日經理自請離職事件」之改善計畫，違反及時回覆義務，且亦未於114年12月1日函文要求之期限內提供完整交接清冊、電子檔，且違反依約應履行之人力配置義務等事項為由，依系爭條款第4條提前於115年1月11日終止系爭契約乙節，已如前述，然114年11月24日書面中並未將上開事項載明以通知原告應予改善，當無從使原告明白知悉被告所欲通知改善之內容，而得為履行。

②被告雖辯稱其已於114年11月24日書面中提出經理不適任說明，而依公寓大廈管理條例第43條、公寓大廈管理服務人管理辦法第9條、第17條，原告應指派登記於原告管理服務人員清冊中之人員執行職務，然原告所指派之社區經理王仁銘、許銘峰等人，均未登記於原告於內政部所登記之事務管理人員清冊中，是被告已於114年11月24日至114年11月29日函文中通知原告應提供適任經理人選，原告經書面通知仍未

能提供合於法規規定之社區經理人選，迄至114年12月18日應已逾15日改善期限，被告自得終止系爭契約云云，然王仁銘、許銘峰等人雖於114年11月20日至115年1月11日止期間並未登記於原告事務管理人員登記資料，有內政部115年4月23日內授國建管字第1150805076號函在卷可稽（本院卷第55頁），然依公寓大廈管理條例第43條規定：「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。三、應依業務執行規範執行業務。」、第51條規定：「公寓大廈管理維護公司，違反第43條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」，核其目的，係希冀透過行政管理上之措施，使在市場上提供服務之管理維護公司，可提供具有一定程度專業能力之管理服務人員供公寓大廈選用，以避免公寓大廈為找尋合適之管理維護公司耗費過多成本，反減損於居住品質。而公寓大廈管理服務人員是否適任、注意義務善盡與否，均須就其實際提供之管理維護服務進行具體個案判斷，此觀諸系爭契約第7條第1項約定原告「應盡善良管理人之注意義務」，係「對於本約所訂應提供之管理維護服務」自明，可見管理服務人員是否登記於原告服務人員清冊，與原告執行管理維護事務之際是否盡注意義務以及是否適任間，均無必然之關聯。是原告縱然有指派未登記於管理服務人員清冊之王仁銘、許銘峰等人擔任社區經理，惟渠等均領有公寓大廈管理服務人員認可證（本院卷第106至107頁），縱然有未列於原告管理服務人員清冊之情況，亦僅是行政機關應通知原告限期改正，並於原告未限期改正時，得依法裁處行政處罰，尚難謂原告派駐之人員即無不適任或欠缺執行管理維護事務之能力，甚至謂原告提供之管理維護服

務，即未符合債之本旨或有未盡善良管理人注意義務之情事。是被告辯稱其已以114年11月24日書面向原告請求限期選派適任經理，然原告所提出之人員均未登記於內政部服務人員清冊，是原告有經書面通知改善而於15日期限內未改正之情形云云，即非可採。

③被告另辯稱有以114年11月29日函文、114年12月1日函文、以及另於114年12月18日、114年12月30日函文向原告以書面通知改善且終止契約云云，惟前開函文距離被告提出114年12月11日函文即通知原告系爭契約將於115年1月11日終止之日期均不及15日，難認被告有依系爭契約第13條第1項第2款之規定對原告為合法通知，應認被告終止契約之程序與系爭契約第13條第1項第2款之約定不符，自難認被告得以114年12月11日函文所載之事由做為其終止系爭契約之正當理由。

④至被告辯稱其本得依民法第549條第1項規定隨時終止系爭契約，不受系爭條款第4條約定之拘束云云。惟按當事人之一方，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549條第2項定有明文。系爭條款第4條之約定，即係兩造就任意終止契約所為之損害賠償預定性約定，被告依民法第549條第1項規定終止系爭契約，仍應受系爭條款第4條之拘束，其辯稱不受該條款約束云云，即非可採。

⑤基上，本件被告既未能證明其因有正當理由而終止系爭契約，則原告主張得依系爭條款第4條規定，請求被告給付相當1個月服務費之違約金，即屬有據。

⑸末按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。而違約金是否過高，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。查系爭契約原定服務期間自114年6月1日起至115年5月31日止，系爭契約因被告提前終止而於115年1月11日終止，契約剩餘期間尚有約4.5個月，本院審酌原告所受之損害為被告提前終止契約而撤回派駐人員之人力調度及剩餘契約期間之

所失利益，原告喪失該期間之服務費收入縱扣除原告因此減省之人事、管理成本，原告所受之預期利益損失亦應已逾1個月服務費122,850元，審酌上情，兩造約定相當於1個月服務費之違約金122,850元，應屬適當；被告既未就兩造約定之違約金額過高而有顯失公平乙情舉證其說，故認本件尚無酌減違約金之必要。從而，原告依系爭條款第4條請求被告賠償違約金122,850元，為有理由。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付122,850元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年2月7日（本院卷第17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。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　2　　日

桃園簡易庭　法　官　陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　10　　月　　5　　日

書記官　徐于婷