

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第972號

原告 三立保全股份有限公司
法定代理人 廖婉鈞
原告 三立物業管理顧問有限公司
法定代理人 廖婉均

上二人共同

訴訟代理人 周念暉律師

被告 心居易公寓大廈管理委員會
法定代理人 楊崇崑

訴訟代理人 許麗紅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年3月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣叁拾柒萬捌仟伍佰元，及自民國一百零七
年六月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣叁拾柒萬捌仟伍佰元
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、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴
訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
0條、第175條第1項分別定有明文。查被告法定代理人原為
薛至祺，嗣於審理中變更為楊崇崑，並經楊崇崑聲明承受訴
訟（見本院卷第36頁、第45頁），核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：原告三立保全股份有限公司、三立物業管理
顧問有限公司（下各簡稱三立保全公司、三立物業公司）與
被告於民國106年12月間簽立管理維護契約（下稱系爭契約

01)，約定保全暨物業服務自107年1月21日至108年1月31日，
02 清潔管理服務自107年1月15日至108年1月31日，試用期間則
03 自107年1月21日至同年3月20日，然被告卻於107年4月1日通
04 知稱原告違反系爭契約第11條第3項第3款（起訴狀誤載第11
05 條第3款第3目，應予更正），系爭契約於107年4月20日試用
06 期滿日屆止等情，不僅與前開試用期間不符，且系爭契約第
07 11條第3項第3款並非可作為終止契約事由，況原告更換總幹
08 事均有正當理由，並經被告知悉同意，足見被告終止系爭契
09 約顯然違法，爰依系爭契約第11條第2項第2款約定，提起本
10 件訴訟，請求被告賠償兩個月服務費共計新臺幣（下同）75
11 萬7,000元等情，並聲明：（一）被告應給付原告75萬7,000元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；（二）願
13 供擔保請准宣告假執行。

14 三、被告則答辯如下：系爭契約雖記載試用期間自107年1月21日
15 至同年3月20日，同時卻載明試用期三個月，乃明顯誤算，
16 該契約既由原告撰擬，文字發生爭議時應為有利被告之解釋
17 ，亦即試用期間為試用期間自107年1月21日至同年4月20日
18 ；其次，原告於三個月內更換6名總幹事，縱有正當理由且
19 為被告知悉，仍違反系爭契約第11條第3項第3款約定，得以
20 終止契約；再者，原告三立物業公司並未依公寓大廈管理條
21 例第41條規定取得公寓大廈管理維護公司登記，兩造本約明
22 原告應於試用期限前辦理更新手續，否則可依系爭契約第3
23 條第3項、第5項終止契約，原告竟提出三立公寓大廈管理維
24 護有限公司之公司登記，既非系爭契約之當事人，也逾越試
25 用期間，足見原告違反公寓大廈管理條例第41條，而應依民
26 法第71條規定系爭契約乃屬當然無效；至於原告雖請求損害
27 賠償，卻未證明有何損害，被告自無賠償義務等語，資為抗
28 辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不
29 利益判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

30 四、不爭執事項（見本院卷第88頁）：

31 （一）兩造於106年12月間簽立系爭契約，服務費每月共計37萬8,5

00元，其中第3條約明：「一、保全暨物業服務自107年1月21日至108年1月31日止。二、清潔管理服務自107年1月15日至108年1月31日止。三、甲方（即被告）於107年1月21日至107年3月20日止之試用期三個月內，若甲方舉證正當理由，甲方得以書面通知終止契約。…五、試用期滿前，乙方（即原告）應洽內政部辦妥營業執照更新手續，否則甲方得依本條第3款辦理」，其中第11條第2項第2款後段約明：「甲乙雙方無正當理由而終止本契約者，應賠償對方二個月服務費」，第11條第3項第3款約明：「三、其他協議事項：3.契約服務期間內，乙方派駐之總幹事不得超過二人次以上，但如因甲方要求則不在此限」（本院卷第11頁至第27頁）。

(二)被告於107年4月1日發函予原告，內容表明因原告更換共計5位總幹事，依照系爭契約第11條第3項第3款約定，於試用期滿前不再續聘，逕行終止系爭契約（本院卷第28頁）。

(三)原告於107年4月20日將其所屬人員撤離被告社區。

(四)107年1月21日起至同年4月20日止，原告曾更換總幹事之人數及任職日期如本院卷第44頁之附表一。

(五)三立公寓大廈管理維護有限公司於92年8月12日核准設立，嗣於107年4月20日核准變更（本院卷第80頁）。

五、茲應審究者，(一)被告終止系爭契約是否合法？(二)承上，如否，原告請求75萬7,000元之損害賠償，有無理由？

(一)被告終止系爭契約是否合法？

1.兩造簽立系爭契約，其中第3條第3項、第5項分別約明：「三、甲方（即被告）於107年1月21日至107年3月20日止之試用期三個月內，若甲方舉證正當理由，甲方得以書面通知終止契約。…五、試用期滿前，乙方（即原告）應洽內政部辦妥營業執照更新手續，否則甲方得依本條第3款辦理」，第11條第2項第2款後段約明：「甲乙雙方無正當理由而終止本契約者，應賠償對方二個月服務費」，以及第11條第3項第3款約明：「三、其他協議事項：3.契約服務期間內，乙方派駐之總幹事不得超過二人次以上，但如因甲方要求則不在此

限」，嗣後被告於107年4月1日發函予原告，內容表明因原告更換共計5位總幹事，依照系爭契約第11條第3項第3款約定，於試用期滿即107年4月20日止不再續聘，逕行終止系爭契約等節，為兩造所不爭執如上，並有系爭契約、被告107年4月1日函文在卷可佐（本院卷第11頁至第27頁、第28頁），自堪信為真實。

2. 被告抗辯依照系爭契約第11條第3項第3款終止系爭契約，原告雖以前開條款僅為兩造另行議定之內容，並非可作為終止契約之事由云云，然查，前開條款乃明定於系爭契約第11條，而第11條明白約定「契約終止」事由（見本院卷第16頁至第17頁），其中第1項約定「因可歸責於乙方（即原告）之終止契約」，亦即原告違反系爭契約第6條注意義務及第7條留駐人員之紀律，經被告以書面要求改善，而原告未能於10日內改善時，被告則終止契約，第11條第2項則為「因可歸責於甲方（即被告）事由之終止契約」，約定被告如未履行系爭契約第4條付款義務時，經原告定期催告而未於10日內繳付時，原告得隨時以書面終止契約；至於第11條第3項雖記載為「其他協議事項」，然細繹該項第1款及第2款為原告調換派駐人員及被告要求更換派駐人員時之處理程序，與系爭契約第7條第6項前段、第7項約定內容相同，若有違反，本可依第11條第1項終止契約，第11條第3項第3款則進一步約定「原告派駐之總幹事不得超過二人次以上，但如因被告要求則不在此限」，參以總幹事為總理社區業務之人，倘頻繁更換將不利於社區管理，顯見兩造對於總幹事更換之人數乃特別約定，並作為終止契約事由之一，否則何需明定於第11條契約終止事由之中，是以，自契約體系觀之，第11條第3項第3款顯屬終止系爭契約之事由，且依第11條第2項第3款約定，倘原告違反契約約定時，應以書面通知改正，故第11條第3項第3款雖為終止契約事由之一，然若有違反時，被告應先以書面通知改正，未改正者，始以書面終止契約（此相對於系爭契約第3條第3項約明於試用期間內，賦予被告如有

正當理由，無須先行以書面通知改正，即可逕以書面通知終止契約）；至於證人即原告總經理羅惠珠雖證稱：並未將總幹事更換之約定放於終止契約事項欄項等語（見本院卷第103頁），則明顯與事實不符，故其上開證詞並非可採。

3.其次，被告雖以原告更換5名總幹事，違反系爭契約第11條第3項第3款為由終止系爭契約云云，查兩造固不爭執原告曾更換總幹事之人數及任職日期如本院卷第44頁之附表一，惟其中宋昌年因腳傷無法繼續工作，張雅霽自行請辭，林唐羽病後請辭，潘佳均遭被告要求撤換，廖紫君自行離職，曹瀚升則繼續留任，且原告更換總幹事之前均有詢問被告，並經其同意等情，為證人羅惠珠、證人即被告前主任委員薛至祺證稱在卷（見本院卷第104頁、第110頁至第111頁），並有LINE對話紀錄可資為憑（見本院卷第120頁至第135頁），是以，歷任總幹事或因其個人因素無法續任，或經被告以不適任為由而撤換，故雖更換總幹事達5人，尚難認可歸責於原告所致，且原告更換總幹事之前均經被告同意，亦不能謂非合於系爭契約第11條第3項第3款但書之約定，故被告終止系爭契約已非適法，更遑論依照系爭契約第11條第2項第3款，被告倘認原告違反契約約定，本應先以書面通知原告改正，如未改善，始得以書面終止契約，已如前述，然被告陳稱僅口頭告誡勿再更換總幹事，否則終止雙方關係（見本院卷第164頁），足見其亦未依約未先以書面通知原告改正，而逕行終止系爭契約，更難認合法。

4.再者，被告復執相同理由，以仍在試用期間內而終止系爭契約云云，然為原告所否認，查兩造固然約明「107年1月21日至107年3月20日止之試用期三個月」（見本院卷第13頁），則試用期間究竟為107年1月21日至107年3月20日止，抑或自107年1月21日起三個月，兩者顯有歧異，自應探求締約當事人真意以認定，故被告辯稱因契約乃原告擬定，應以對被告有利之認定云云，顯有誤解，而證人羅惠珠證稱：契約試用期間至107年3月20日，當時被告主任委員有再三跟伊確認等

語（見本院卷第104頁），核與證人薛至祺證稱：當時是1月簽約，算法是1、2、3月，伊也有與原告討論牌照問題，並用LINE對話表示「你說牌照三月底下來，那時已經過了試用期限」，故過了三月底就過了試用期等語（見本院卷第109頁至第110頁），乃屬一致，並有前開LINE對話紀錄可佐（見本院卷第59頁），顯見締約當事人均認知試用期間至107年3月20日一節，應堪以認定，是以，被告於107年4月1日發函終止系爭契約，顯然已逾兩造所約定之試用期間，則其據此稱終止契約合法，亦非可採。

5. 至於被告另以原告並未依約取得服務證照，而依系爭契約第3條第3項、第5項終止契約云云，惟查，被告於107年4月1日發函原告表明終止系爭契約，其上僅表明依照系爭契約第11條第3項第3款終止契約，絲毫未提及原告未取得服務證照一事（見本院卷第28頁），故其抗辯業已依系爭契約第3條第3項、第5項合法終止契約云云，明顯有所誤會；又按公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業，公寓大廈管理條例第41條雖有明文，並於同條例第50條明定公寓大廈管理維護公司未經領得登記證而營業，將由主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處以罰鍰，然縱使原告三立物業公司並未取得「公寓大廈管理服務業」之營業許可一事為真，亦僅係其應否受該法律處罰之取締問題，並非屬民法第71條所定之效力規定，其法律行為仍然有效，自不生因違反民法第71條而使系爭契約自始無效，故被告所辯亦難認有理由。

6. 綜上，被告雖於107年4月1日以函文通知原告終止系爭契約，然並不符合系爭契約第11條第3項第3款之事由，亦非於系爭契約所定試用期間內終止契約，更未以違反系爭契約第3條第3項、第5項為由終止契約，則原告主張被告終止契約不合法，自屬有理由。

(二) 原告請求75萬7,000元之損害賠償，有無理由？

1. 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；次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償；當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號民事裁判要旨參照）。被告並未合法終止系爭契約，已如前述，而系爭第11條第2項第2款後段約明：「甲乙雙方無正當理由而終止本契約者，應賠償對方二個月服務費」（見本院卷第16頁），為兩造所不爭執，核以前開約定乃就雙方無故終止契約而應賠償對方二個月服務費，顯係債務不履行所生損害之賠償總額而先行約定，又無明文約定為懲罰性違約金，足見該約定應屬賠償總額預定之違約金無疑。

2. 又按損害賠償總額預定違約金既係用於確保契約履行為目的，當事人約定債務人不履行債務時，應支付之金錢，故其前提必須債權人確實因債務人有符合約定之債務不履行之事由而受有損害，始得請求給付損害賠償總額預定違約金，此即損害賠償法中「無損害即無賠償之原則」，僅一旦有債務不履行情事發生，債權人不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額多寡，均得按約定違約金，請求債務人支付而已（最高法院100年度台上字第698號判決意旨參照）。準此，原告依上開約定請求賠償總額預定性之違約金，雖無庸證明其損害數額，然仍應以受有損害為前提，而被告違法終止系爭契約，詳如前述，倘非如此，系爭契約仍可繼

續至108年1月31日，原告本可繼續提供被告服務並受領服務費，卻因此喪失其可享受之預期利益，故原告確因被告不履行債務而受有消極損害甚明。

3. 另按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號、84年度台上字第978號判決意旨參照），原告依據系爭第11條第2項第2款後段約定，請求被告賠償二個月服務費，固非無據，然兩造不爭執系爭契約期間至108年1月31日為止，而原告於107年4月20日退出被告社區，足見原告業已履行部分期間，尚餘九個月又十一日之服務期間，且對照原告所提出之報價單（見本院卷第20頁、第21頁），所支出之人事成本約為70%至90%，以及5%之稅金，故其可獲利益約為契約約定服務費之10%，故其請求二個月服務費實屬過高，應予酌減為一個月服務費即37萬8,500元為適當。

六、從而，原告主張被告無正當理由終止系爭契約，並依系爭契約第11條第2項第2款後段之約定，請求被告給付一個月服務費即37萬8,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年6月27日（見本院卷第38頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回，至駁回部分所為假執行之聲請，亦失其附麗，併予駁回之。

七、本件原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項之規定，爰依職權宣告假執行，及酌定相當之擔保金額併宣告之被告得供擔保免為假執行。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本

01 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，併此敘明。
02 九、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
05 民 事 第 三 庭 法 官 劉 育 琳

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
09 命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
11 書 記 官 洪 甄 憶