

臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第168號

上訴人 美崙大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 張國成

訴訟代理人 劉嘉宏律師

被上訴人 威勝保全股份有限公司

法定代理人 張定

訴訟代理人 蘇志文

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國109年4月9日本院士林簡易庭109年度士簡字第204號第一審判決提起上訴，本院於110年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

壹、程序事項

按於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發生效力，民事訴訟法第48條定有明文。經查，上訴人之法定代理人原記載為張國成，其原主任委員任期已於民國107年12月31日屆滿，已非上訴人之法定代理人，則張國成代表上訴人於原審應訴時，及上訴人於109年4月16日提起本件上訴時，其於原審及本件上訴之訴訟行為，均屬欠缺法定代理權之訴訟行為。經本院於110年1月21日裁定命上訴人補正其法定代理權，業經上訴人於同年2月19日補正上訴人社區之新選任主任委員為張國成，其任期自同年1月1日至同年12月31日止，此有上訴人所提出臺北市府都市發展局110年2月8日北市都建字第1106027973號函影本在卷可按（見本院卷第119至120頁）。上訴人之法定代理人張國成並當庭追認上開上訴人於原審及本件上訴所為之訴訟行為（見本院卷第133至134頁）。依上開規定，上訴人於原審及本件上訴之法定

代理權，業經追認而成為合法代理，均生效力，合先敘明。
貳、實體事項

一、被上訴人於原審起訴主張：

(一) 兩造於107年11月1日簽訂駐衛保全服務契約（下稱系爭契約），約定由被上訴人為上訴人社區之管理服務工作，駐衛保全費用每月新臺幣（下同）130,000元。系爭契約已於108年10月31日期限屆滿未續約，被上訴人已依約於契約屆止日完成移交手續，同時撤除派駐之服務人員。而上訴人依系爭契約第6條約定，有按月給付駐衛保全費用之義務，惟上訴人自107年12月份起至108年10月份止計11個月，每月均短付10,000元，共計110,000元未給付，經被上訴人於108年11月19日以存證信函催討，上訴人迄今仍未付款。

(二) 系爭契約第21條約定：「甲方於本契約終止後，自終止之日起算一年內，不得以任何形式或方法直接留用或間接委任乙方前所派駐之任何駐衛人員，如有違反時，甲方應賠償乙方三個月服務費。」然上訴人明知上開約定，猶於系爭契約期滿後，留任被上訴人公司原派駐之訴外人李良發、陳鄧國、彭及台等人員（下稱系爭人員），並由另家保全公司聘任，以間接委任之方式繼續在上訴人社區服務，上訴人之行為已違反上開約定，造成被上訴人權益受損，依該約定之違約罰責，上訴人應賠償被上訴人相當於3個月管理服務費用之違約賠償金共390,000元。

(三) 綜上，上訴人積欠駐衛保全費用110,000元及違約金390,000元，總計500,000元，爰依系爭契約第6條、第21條之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：上訴人應給付被上訴人500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人抗辯則略以：

(一) 上訴人社區有9戶住戶長期未繳管理費，於107年10月間，

01 被上訴人公司之經理即訴外人陳維祥向上訴人聲稱可解決
02 上開問題，但駐衛保全費用需酌增為每月130,000元，經
03 上訴人同意由被上訴人擔任107年11月至108年10月之駐衛
04 保全。被上訴人入駐後，遲未能處理上開問題，是上訴人
05 決議自107年12月起調降每月駐衛保全費用為120,000元，
06 被上訴人亦同意調降為120,000元。且自107年12月至108
07 年10月間，上訴人每月依兩造合意給付被上訴人120,000
08 元之駐衛保全費用，被上訴人並未提出異議，依兩造行為
09 舉措，駐衛保全費用確實已調降每月120,000元。

10 (二) 系爭契約第21條約定之係「契約終止後」始有適用，惟系
11 爭契約係於108年10月31日24時因「契約屆滿」自動失效
12 ，故被上訴人自不得以該條款作為請求依據。又上訴人並
13 無直接留用或間接委任保全人員之權，是被上訴人以系爭
14 契約第21條請求自無理。系爭人員是系爭契約期滿後離職
15 ，再由新公司聘僱；況系爭人員原本不在被上訴人公司，
16 而係在另一家公司，與上訴人期滿後離職，復為被上訴人
17 所聘用為慣例。又以一般消費市場而言，企業經營者提供
18 特定之服務以換取消費者給付相對之報酬，二者互為消費
19 契約之對待給付，於契約屆滿後，連結雙方之契約法律關
20 係已然消滅，從此企業不再提供服務，消費者亦無庸給付
21 報酬，雙方因契約所互負義務均告終結，惟依系爭條款，
22 消費者於契約屆滿後之1年期間內，仍負有契約約定之「
23 特定不作為義務」，尚須盡力維護已無法律關係依存，且
24 不再提供保全服務之企業經營者之自身利益，此條款既然
25 係為減輕預定契約條款之一方即被上訴人公司之責任，使
26 立於消費者地位之上訴人社區應負擔非其所能控制之危險
27 ，加重其法律責任，並限制其契約屆滿後行使權利之自由
28 ，難認該條款之約定符合平等互惠之原則，系爭條款牴觸
29 民法第247條之1、消費者保護法第12條規定，應屬無效等
30 情。

31 (三) 綜上所陳，資為抗辯。並聲明：1.被上訴人之訴及假執行

之聲請均駁回。2.如受不利之判決，上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就敗訴部分不服提起上訴，上訴人除所陳與原審相同外，於第二審程序中補稱：被上訴人如認每月短收10,000元駐衛保全費用，應即催討，然被上訴人並無主張或催討，係因被上訴人已同意自107年12月起調降為每月120,000元。又被上訴人按月幫上訴人社區製作之收支財務報表（下稱系爭財務報表），除107年12月收之財務報表「支出」乙欄保全服務費為130,000元外，其後保全服務費皆登載為120,000元。且系爭財務報表上並未登載上訴人有積欠駐衛保全費用之事實，足見因兩造合意降為120,000元，故上訴人於製作之系爭財務報表時，未記載上訴人有應付而未付之費用。並聲明：（一）原判決廢棄。（二）前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷

（一）被上訴人主張：兩造間於107年11月1日簽訂系爭契約，由被上訴人為上訴人為社區管理服務工作，系爭契約已於108年10月31日期限屆滿。上訴人自107年12月份起至108年10月份止計11個月，每月均給付被上訴人駐衛保全費用120,000元；及系爭人員於系爭契約期限屆滿後，仍至上訴人社區服務等事實，為上訴人所不爭執，並有被上訴人所提出系爭契約、報價單、帳款明細表、統一發票（見原審卷第7至15、60至70頁）等為證，堪信為真實。而被上訴人主張：上訴人尚欠110,000元駐衛保全費用尚未給付，且因上訴人違反系爭契約第21條約定，應給付違約金390,000元，為上訴人所否認，並以上揭情詞置辯。是本件爭點在於：1.上訴人是否積欠被上訴人駐衛保全費用110,000元？2.被上訴人依系爭契約第21條約定向上訴人請求違約金390,000元是否有理由？分別判斷如下。

（二）關於上訴人是否積欠被上訴人駐衛保全費用110,000元？

之爭點判斷如下：

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。而依系爭契約第6條（駐衛保全費用）約定略以：在本契約有效期間，甲方（指上訴人）應按月給付乙方（指被上訴人）130,000元。（見原審卷第8頁），足見兩造所約定之駐衛保全費用每月為130,000元無誤。且依被上訴人所提出107年11月份至108年10月份之統一發票影本（見原審卷第60至64、70頁），其上記載之駐衛保全費用之金額亦為130,000元，亦與上揭系爭契約所約定之金額相符。
- 2.上訴人抗辯：因被上訴人遲未處理其所允諾關於9戶住戶長期未繳管理費問題，經兩造合意自107年12月起調降每月駐衛保全費用為120,000元等情，為被上訴人所否認，此上訴人所辯經兩造合意調降駐衛保全費用之有利上訴人之事實，依上揭法律意旨，自應由上訴人負舉證責任。經查：
 - (1)依上訴人所提出管委會函文（見原審卷第29頁），惟此僅為上訴人管委會片面之函文，尚難以此認定兩造已有調降駐衛保全費用之合意。
 - (2)又依系爭契約第4條（駐衛保全服務作業）約定內容，並未見有如上訴人所主張被上訴人允諾處理9戶住戶長期未繳管理費問題，是上訴人就此抗辯，顯非無疑。又證人即被上訴人之員工陳維祥於原審時證稱略以：伊曾至被告社區主要針對社區保全維護作簡報，評估並說明服務內容。在承接後曾閒聊到關於社區9戶欠繳管理費問題，因欠費相當久，曾告知需由專業人士處理，伊可以引介專業人士，但需有數據、費用由上訴人負擔，但上訴人並未提出數據，所以認上訴人可能不需此項專業服務等情（見原審卷第41頁正反面），是無法認定上訴人就此所為之抗辯為真實，上訴人自無由單方面扣除10,000元之駐衛保全費用。
 - (3)依上訴人所舉系爭財務報表（見本院卷第40至59頁），雖

01 除107年12月收之財務報表「支出」乙欄保全服務費為130
02 ,000元外，其後駐衛保全費皆登載為120,000元，且其上
03 記載之製表為被上訴人公司等情，亦經被上訴人當庭所確
04 認（見本院卷第158頁）。惟系爭財務報表僅記載收入與
05 支出等現金支出，並記載本期結餘，足見係現金實際收付
06 之紀錄，並非以會計科目記載之分類帳。則上訴人實際自
07 107年12月起至108年11月為止實際支出之駐衛保全費用均
08 為120,000元，上揭由被上訴人公司代為製作之系爭財務
09 報表記載支出120,000元，符合實際支出情形，尚難以此
10 推認被上訴人已同意調降駐衛保全費用。且系爭財務報表
11 既然非分類帳冊，當無尚未支付費用之項目記載，亦難以
12 此為上訴人有利之認定。

13 (4)上訴人抗辯：其自107年12月起至108年11月為止，均支付
14 按月駐衛保全費用120,000元，被上訴人並未提出異議，
15 依兩造行為舉措，駐衛保全費用確實已調降每月120,000
16 元，惟被上訴人則以曾以電話向上訴人追討，並未以書面
17 請求，但上訴人否認有電話追討之事實。惟即使上揭期間
18 被上訴人未就短少之10,000元進行追討，此單純之沉默，
19 並不會發生擬制同意調降駐衛保全費用之效力，亦難以此
20 為上訴人有利之認定。

21 (5)綜上所述，上訴人就此所為之抗辯，均非可採信。

22 3.綜上，足以認定上訴人仍積欠被上訴人駐衛保全費用110,
23 000元未支付。

24 (三)關於被上訴人依系爭契約第21條約定向上訴人請求違約
25 金390,000元是否有理由？之爭點判斷如下：

26 1.按系爭契約第21條約定（見原審卷第11頁）：甲方（指上
27 訴人，下同）於本契約終止後，自終止之日起算1年內，
28 不得以任何形式或方法直接留用或間接委任乙方（指被上
29 訴人，下同）前所派駐之任何駐衛人員，如有違反時，甲
30 方應賠償乙方三個月服務費。是依上揭約定內容，其目的
31 在於系爭契約履行完畢後，1年內上訴人不得以任何形式

或方法直接或間接留用系爭人員，則上揭約定所使用之「終止」，當然包括契約期間屆滿之情形在內，否則該約款之目的即無法達成。是上訴人抗辯：「契約終止後」始有該約款適用等情，並非可採。

2.系爭契約第21條約定並無違反消費者保護法第12條第1項2款及民法第247條之1第2款之規定，而應屬無效之情形：

(1)按88年4月21日民法債編增訂第247條之1，係鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、守法起見，乃於本法中列原則性規定，明定附合契約之意義，並為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉4款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。而該法條所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院96年台上字第168號判決意旨參照）。又按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則或條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者，或契約之主要權利與義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，推定其顯失公平，消費者保護法第12條定有明文。至定型化契約條款是否違反誠信原則，消費者保護法施行細則第14條則以：①當事人間之給付與對待給付顯不相當者。②消費者應負擔非其所能控制之危險者。③消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。④其他顯有不利於消費者之情形者」為衡量標準。是司法對定型化契約之規制，應僅在企業經營者濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則，對消費者顯失公平之約款圖謀己利之範圍內，始加以介入，若無此等依法應認為無效之情形，法院對當事人意思合致之契約內容即應予以尊重，此由前開約款對消費者「顯」失公平、消費者負擔「顯」不相當、「顯」有不利於

消費者等約款無效之要件，可見一斑。是以僅須契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例外無效。若僅因契約係以定型化約款之方式為之，即由法院就約款內容之對價關係嚴加審核，一旦不能認定雙方之給付義務客觀價值完全相等，即逕予宣告無效，顯然過度干預前開法律所容許之契約自由範圍，亦與民法之基本精神不符。

- (2) 查公寓大廈為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，或選任住戶若干人為管理委員設立管理委員會（下稱管委會）。管委會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護工作，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員，公寓大廈管理條例第3條第9至11款、第42條定有明文。是故公寓大廈管委會，依其社區需管理維護之項目，可自行決定自行聘僱或委由管理維護公司為其聘僱相關人員協助處理公寓大廈之日常事務，管委會就其管理維護範圍，本即為其社區運作之必要，並無諉為全非專業而不知，亦非當然屬無選擇權之市場經濟地位弱勢可比擬。倘其決定委由管理維護公司為之，即係將其必須僱用管理服務人之相關責任，如為受僱人投勞健保、團保、年節獎金、退休金、薪資、膳食費、例假給予相關勞動基準法權益等及尋覓符合資格證照之人員，並施予相關行政要求之訓練、進修事務，一併委由管理維護公司為之，是管委會所支付管理維護公司之報酬，除管理維護公司實際應支付人員之薪資外，尚包括向管委會收取其代為支付相關訓練、僱主應負擔受僱人之各項費用，及媒合適當人員等相關委任事務報酬及費用。而管理維護人員實際工作場所係位於公寓大廈社區，與社區間之互信、屬人性信賴基礎遠高於

與管理維護公司，如管委會可任意僱用原屬管理維護公司
派駐並熟悉社區之管理維護人員，將使管理維護公司成為
一次性代替管委會媒合並訓練管理服務人員之工具，管理
維護公司將無以為繼。故系爭契約第21條約定雖對服務提
供者之被上訴人有利，並有對上訴人為限制加重責任，惟
該條款並非上訴人所不能控制之風險。又上訴人對被上訴
人派駐之人員有相當信任而欲留用時，其所簡省之人員媒
合、訓練費用、對社區熟悉度等，就其對人繼續性關係之
需求，以違約賠償作為一定之對價，亦無顯不相當之情形
，對照前揭法條之說明，並無前述消費者保護法施行細則
第14條所指違反誠信原則情形，亦無排除與任意規定立法
意旨顯相矛盾之情形，更無因此條款限制，而致契約目的
難以達成之情形，自無可認有違反平等互惠原則而顯失公
平可言。是上訴人抗辯系爭契約第21條約定，違反民法第
247條之1、消保法第12條規定為無效等情，尚非可採。至
上訴人所提出臺灣高等地方法院107年度上易字第1020號
判決、臺灣新北地方法院103年度訴字第4209號判決、102
年度訴字第1146號判決、臺灣臺北地方法院106年度訴字
第4773號判決、臺灣臺中地方法院97年度簡上字第291號
判決，其契約約定、留用情況及限制留用期間等均與本件
涉訟事實不同，無從比附援引，併予敘明。

- (3) 又上訴人於系爭契約期滿後，留任系爭人員，並由另家保
全公司聘任等情，為兩造所不爭執，上訴人雖抗辯：系爭
人員是系爭契約期滿後離職，再由新公司聘僱，其無決定
權等情，惟上訴人之法定代理人與本院審理時陳稱：因為
陳鄧國是社區行政保全，比較瞭解社區事務，新保全公司
自然會跟他討論要不用留用。是他們三位與新保全公司商
談，他們如果要留用其當然同意等語（見本院卷第160頁
），足以認定上訴人對於系爭人員留用情形知悉並且加以
同意，是上訴人確實違反系爭契約第21條之約定，則被上
訴人依據系爭契約第21條約定請求給付以3個月服務費用

01 計算之違約金390,000元，即為有理由。

02 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第6條第1項及第21條約定，
03 請求上訴人給付駐衛保全費用110,000元及違約金390,000元
04 及遲延利息，均為有理由，應予准許。原審就上開應准許部
05 分，為上訴人敗訴之判決，並分別諭被上訴人得假執行，上
06 訴人供擔保後得免假執行，核無不合。上訴意旨指摘原判決
07 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
09 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
13 民事第二庭 審判長法官 陳章榮
14 法官 陳菊珍
15 法官 方鴻愷

16 以上正本係照原本作成。

17 本件判決不得上訴。

18 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
19 書記官 陳紀元