臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2588號

原　　告　台灣國際公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　張晉銓
原　　告　台灣國際皇家保全股份有限公司
法定代理人　張晉銓
共　　同
訴訟代理人　黃振源律師
被　　告　久樘香坡社區管理委員會
法定代理人　黃俊華
訴訟代理人　邱泓運律師

上列當事人間請求違約賠償金事件，本院於民國110年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告台灣國際公寓大廈管理維護有限公司新臺幣壹拾貳萬陸仟元，及自民國一〇八年八月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告台灣國際皇家保全股份有限公司新臺幣貳拾伍萬貳仟元，及自民國一〇八年八月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告台灣國際公寓大廈管理維護有限公司其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告台灣國際公寓大廈管理維護有限公司負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣壹拾貳萬陸仟元、新臺幣貳拾伍萬貳仟元為原告台灣國際公寓大廈管理維護有限公司、台灣國際皇家保全股份有限公司預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107 年9 月28日分別與原告台灣國際公寓大廈管理維護有限公司（下稱原告管理公司）簽署委任管理維護合約書（下稱系爭管理契約），期間自107 年10月1 日起至108 年9 月30日止，管理服務費每月新臺幣（下同

）126,000 元；與原告台灣國際皇家保全股份有限公司（下稱原告保全公司）簽署駐衛保全合約書（下稱系爭保全契約），期間自107 年9 月30日晚間7 時起至108 年9 月30日晚間7 時止，駐衛保全費每月252,000 元。被告於108 年6 月17日發函原告，欲提前於同年月30日解除合約，並以該函作為終止系爭管理及系爭保全契約（下合稱兩造契約）之意思表示，原告亦回函表示不同意提前解約，嗣經兩造協議，原告同意以108 年6 月30日作為被告終止兩造契約之日。惟被告係任意終止兩造契約，因此原告管理公司得依系爭管理契約第14條第1 項第1 款約定，請求賠償1 個月管理服務費126,000 元；原告保全公司得依系爭保全契約第15條第1 項第1 款約定，請求賠償1 個月駐衛保全費252,000 元。又被告於兩造契約終止後，竟留用訴外人即原告管理公司原派駐至被告社區之環保人員林仕英，違反系爭管理契約第14條第4 項第1 款約定，被告應賠償原告管理公司2 個月管理服務費共252,000 元。爰依系爭管理契約第14條第1 項第1 款及同條第4 項第1 款約定，系爭保全契約第15條第1 項第1 款約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告管理公司378,000 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。（二）被告應給付原告保全公司252,000 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。

二、被告則以：

（一）原告自107 年10月起受被告委任管理社區及安全維護，有下列未盡履約義務並有瑕疵之情形，經被告委員在雙方共同設立之LINE群組予以告知，及於108 年5 月6 日發函通知原告要求改善，但被告提出之缺失仍持續發生。因原告履約時欠缺善良管理人之注意義務，被告依系爭管理契約第14條第2 項第2 款及系爭保全契約第15條第2 項約定，提前終止兩造契約。且前開約定未就被告要求原告改善之書面通知，課予被告再次回覆原告有無改善之義務，從而

，被告以原告有下列缺失，經書面通知後均未改善，而依約終止兩造契約關係，為有理由：

1.兩造契約附件均已載明原告對被告之履約義務包含固定哨位站點、固定時間進行社區巡視、巡邏工作以維護社區安全，管制社區人員進出。則原告對被告社區自負有危險物品管制及公共設施維護、人員意外之預防、通行管制等義務，應注意廠商於被告公共區域施作工程是否符合相關規範，但廠商於被告之公共區域未依規定進行施作時，原告卻未要求廠商，且未依約架設通行管制措施或警語提醒被告社區居民，任由住戶出入通行，致生住戶往來及廠商施作工程之危險，原告確有未依兩造契約約定維護住戶及廠商安全之履約瑕疵。

2.原告派駐被告社區櫃檯之人員，其職責除管制大門，亦需透過設置在櫃檯之監視器檢視社區周遭安全，接聽電話以處理突發事件及管制公共設施等，並在被告社區出現緊急狀況時介入協助排除，但原告之聘僱人員時有擅離職守未盡管制責任之情形，派駐之保全人員，亦有同樣缺失。

3.原告派駐之櫃檯人員未善盡非社區人員管制之責，讓回收業者未遵循社區規定，利用管制漏洞擅自進出社區；且未依規定登記及更換證件，逕給予外送業者可搭乘各樓層電梯之全區磁扣，原告履約顯有重大之缺失。

（二）原告先前派駐至被告社區之環保人員林仕英，係與原告終止勞動契約後，再受訴外人禾盛環保事業有限公司（下稱禾盛公司）僱用始回到被告社區服務，被告並無違反系爭管理契約第14條第4 項第1 款約定。另原告為消費者保護法所稱之企業經營者，提供消費者即被告之社區住戶管理維護及保全服務，而有消費者保護法之適用；又兩造簽署有關限制被告留用相關前開人員之約定，係單方課予被告義務之條款，並將原告應承擔之責任轉嫁被告負擔，則原告以定型化契約之方式強迫被告接受不利之條件，甚至契約終止後，被告仍須負擔不合理之注意義務，則系爭管理

契約第14條第4項第1款約定，顯失公平，依消費者保護法第12條及消費者保護法施行細則第14條規定，應為無效，原告據以請求被告給付違約金，自無理由。

（三）兩造契約所約定之違約金，係自被告發生違約情事，始需支付，屬損害賠償預定之性質，應視為被告不履行契約而生損害之賠償總額，但原告無損害時，係無法請求。因此，被告於108年6月17日發函原告為終止契約之意思表示，經雙方協議後原告同意於108年6月30日終止契約，可見原告已知悉契約終止並為相關處理，未因被告終止契約而受有損害，且原告迄未提出相關資料證明其受有損害，自無從向被告請求損害賠償。退步言之，縱使原告得依約請求被告賠償違約金，兩造所約定兩造契約之終止日期均為108年6月30日，距離兩造契約期滿日即同年9月30日，僅餘3個月，再依財政部公佈108年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，原告所屬複合支援服務業同業利潤標準之淨利率6％計算，原告因被告期前終止兩造契約所損失之預期淨利益僅22,680元、45,360元，並參酌原告於履約期間有多次重大缺失，原告各請求被告賠償相當於1個月費用之違約金，顯屬過高，應予酌減。另原告請求之違約金既屬損害賠償性質，係以契約預定其損害賠償數額，自不得再請求此部分之遲延利息等語，資為抗辯。

（四）並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）被告於107年9月28日與原告管理公司簽署系爭管理契約，期間自107年10月1日至108年9月30日止，管理服務費每月126,000元；與原告保全公司簽署系爭保全契約，期間自107年9月30日19時至108年9月30日19時止，駐衛保全費每月252,000元。

（二）兩造契約，均於108年6月間經被告單方為終止之意思表示，經兩造協議後，均同意終止日期為108年6月30日。

（三）林仕英曾受僱於原告管理公司，派駐於被告所屬社區擔任環保人員，兩造契約終止後，林仕英受僱於禾盛公司，仍派駐至被告社區服務。

四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）原告管理公司依系爭管理契約第14條第1 項第1 款約定，請求被告給付違約金126,000 元，有無理由？原告保全公司依系爭保全契約第15條第1 項第1 款約定，請求被告給付違約金252,000 元，有無理由？（二）原告管理公司依系爭管理契約第14條第4 項第1 款約定，請求被告給付違約金252,000 元，有無理由？茲分述如下：

（一）原告管理公司依系爭管理契約第14條第1 項第1 款約定，請求被告給付違約金126,000 元；原告保全公司依系爭保全契約第15條第1 項第1 款約定，請求被告給付違約金252,000 元，均有理由：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院106年度台上字第40號判決意旨參照）。

2.經查，依系爭管理契約第14條第2 項第2 款約定：「乙方（即原告管理公司，下同）違反本約第八條、第九條規定，經甲方（即被告，下同）以書面要求改善，乙方未能於十五日改善時，甲方得終止本約」；系爭保全契約第15條第2 項約定：「乙方（即原告保全公司，下同）違反本約第四條、第九條規定，經甲方（即被告，下同）以書面要求改善，乙方未能於十五日內改善時，甲方得終止本約」，可知若被告認為原告管理公司有違反系爭管理契約第8 條、第9 條約定之情形，或原告保全公司有違反系爭保全契約第4 條、第9 條約定之情形時，均須先以書面要求原

告改善，若原告未能於15日內改善時，被告始依系爭管理契約第14條第2項第2款及系爭保全契約第15條第2項之約定，取得約定終止權，探求兩造立約當時之真意，並通觀契約全文及斟酌交易上之習慣，應係為了表示慎重及存證之必要，避免因被告是否取得約定終止權而生紛爭，若僅透過口頭或是通訊軟體LINE（下稱LINE）通知，顯非屬系爭管理契約第14條第2項第2款或系爭保全契約第15條第2項所約定之書面方式至明。

3.被告雖辯稱原告未要求廠商在被告公共區域施作工程應符合相關規範，亦未依約架設通行管制措施或警語提醒被告社區居民，且原告之聘僱人員及保全人員時有擅離職守未盡管制責任之情形，使回收業者及外送業者得擅自進出社區等語，並提出被告107年11月第1次管理委員會會議紀錄暨簽到表、兩造間LINE對話紀錄擷圖、被告108年5月8日108坡字第1080504001號函（下稱系爭5月8日函）、108年6月19日香坡字第108061901號函（下稱系爭6月19日函）為證（見本院卷第151至181頁），然被告透過LINE通知原告有待改善之事項，如前所述，已非屬系爭管理契約第14條第2項第2款或系爭保全契約第15條第2項所約定之書面方式。而依被告107年11月第1次管理委員會會議紀錄暨簽到表，亦僅能證明該次會議原告確有派人列席及兩造間有討論關於原告應改善之事項，惟仍與系爭管理契約第14條第2項第2款或系爭保全契約第15條第2項所要求之書面方式有別。末觀諸系爭5月8日函，被告已依書面方式要求原告注重工安並善盡管理之責，具體內容則針對維修廠商人員爬高而未有保全措施及社區櫃檯人員擅離職守至門外抽菸，提出之辦法則為請原告對人員加強教育訓練，然就原告是否未對人員加強教育訓練，或未於15日內改善上開被告所提之具體事項，被告固提出兩造間108年5月3日、4日、6日及108年6月17日之LINE對話紀錄擷圖為證（見本院卷第207至213頁），惟依

兩造間108年5月3日、4日、6日之LINE對話紀錄，被告所提及之缺失，發生日期均早於系爭5月8日函寄出之時間，又兩造間108年6月17日之LINE對話紀錄，被告係稱：「今日機動車哨口人員至今尚未到點進行交班，早上巔峰交管時段車道空哨，麻煩請儘速確認或是安排其他人力，謝謝」等語（見本院卷第213頁），亦和系爭5月8日函被告要求原告具體改善之項目不同，尚難認原告確未於15日內依系爭5月8日函之要求改善，是被告辯稱已依系爭管理契約第14條第2項第2款及系爭保全契約第15條第2項之約定取得約定終止權等語，不足為採。參以被告以108年6月17日香坡字第108061701號函（下稱系爭6月17日函）對原告為終止兩造契約之意思表示，並未敘明被告終止兩造契約之依據，有該函在卷可佐（見本院卷第53頁），是原告主張被告係依系爭管理契約第14條第1項第1款及系爭保全契約第15條第1項第1款約定，任意終止兩造契約，故應各賠償原告管理公司1個月管理服務費126,000元及原告保全公司1個月保全服務費252,000元等語，即屬有據。

4.次按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。

5.經查，依系爭管理契約第14條第1項第1款約定：「委託期間雙方均應履行契約規定，除契約有特別約定外，非經

對方同意，任何一方不得任意終止本約，無故違約之一方，應付他方損害賠償一個月管理服務費金額」；系爭保全契約第15條第1項第1款約定：「委託期間雙方均應履行契約規定，除契約有特別約定外，非經對方同意，任何一方不得任意終止本約，無故違約之一方，應負他方損害賠償一個月保全服務費金額」（下合稱系爭違約金約定），可知系爭違約金約定，未特別約定係懲罰性違約金，且從字面上明確記載「損害賠償」等語觀之，堪認系爭違約金約定應係損害賠償預定之性質。被告固辯稱原告未能舉證證明有何損害，故不得請求損害賠償預定性質之違約金，然兩造契約，契約期間原均至108年9月30日始屆滿，今因原告以系爭6月13日函提前於108年6月30日終止兩造契約，則原告至少受有未能取得原先預期契約利益之損害，難謂原告未因此受有任何損害，故被告上開所辯，自不足採。

6.末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

7.經查，被告固抗辯原告因被告期前終止兩造契約而得節省人事、稅捐、雜支等成本支出，且原告未因此裁減人事而受有損害，另依財政部108 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，原告所屬複合支援服務業之同業利潤標準為毛利率21%、費用率15%、淨利率6 %，故原告預期淨利益至多僅有22,680元、45,360元，且原告於履約期間出現多次重大缺失，故原告請求之違約金過高，應予酌減等語。然系爭違約金約定既屬損害賠償額預定性質，且原告業已證明其等受有損害，已如前述，則不待原告舉證證明其等所受損害係因被告債務不履行所致及損害額之多寡，均得按系爭違約金約定為請求，而不再以原告實際所受損害額之多寡判斷，否則即失損害賠償預定性質違約金約定之本旨。又縱使原告於履約期間確有多次重大缺失，然兩造契約均有被告得因此取得約定終止權，而不用給付違約金之約定，惟被告捨此不為，又以此爭執違約金過高，應予酌減，即難認有據。

（二）原告管理公司依系爭管理契約第14條第4 項第1 款約定，請求被告給付違約金252,000 元，為無理由：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院106 年度台上字第40號判決意旨參照）。

2.經查，原告管理公司主張依系爭管理契約第14條第4 項第1 款約定：「甲方於本契約終止後，自終止之日起算兩年內，甲方不得留用或接受新委任單位聘用乙方前所派駐之任何服務人員，如有違反時，甲方應賠償乙方二個月委任管理服務費」，旨在避免他人藉原告管理公司原有人員於駐點大樓服務過程中所建立之情誼與運作模式，而網羅原

告管理公司原有人員以搭便車方式取得競爭優勢而損及原告管理公司利益而設等語。然查，證人林仕英證稱：伊自106年6月12日起至108年6月30日止，任職於原告管理公司，被派駐至被告社區工作，離職後到禾盛公司工作，一樣是擔任清潔人員，被禾盛公司派駐到被告社區工作。當初離職的原因，是因為發現原告管理公司違反勞動基準法第14條而有高薪低報之情形，所以伊寫存證信函寄予原告管理公司後，隨即離職到禾盛公司工作。當時是訴外人即禾盛公司負責人蔡婉青於108年6月29日或30日，問伊要不要去工作，伊只是單純想工作，事前並不知道會在被告社區服務，被告因不管人事，亦未要求伊留在社區服務，後面只有跟被告打過招呼。而於108年6月30日離職之前，原告管理公司已經調派過伊1次了，原本伊在北屯惠宇仁美社區，原告管理公司調派伊到被告社區，說要給伊車馬費卻沒有給，後來原告管理公司又說要把伊調到市○○○路的社區，比伊現在的工作地點更遠，而且不准伊事先去看環境，並通知伊若不想去就去原告管理公司寫離職單，所以伊說伊不想去，也不會寫離職單等語（見本院卷第295至299頁），參以本院臺中簡易庭以108年度中勞小字第68號判決，命原告管理公司應給付本件證人資遣費及其餘積欠證人之工資合計共68,662元，並應提繳3,474元至證人之勞工退休金個人專戶，復經本院以108年度勞小上字第13號裁定駁回原告管理公司之上訴而確定，有該案卷宗在卷可參，堪認證人確係因原告管理公司有違反勞動基準法之情形而自原告管理公司離職。又證人與原告管理公司於108年6月24日、27日均曾協商職務異動，然均未達成共識，而證人於108年6月28日以台中西屯郵局存證號碼000423號存證信函向原告管理公司為終止勞動契約之意思表示等節，亦有社團法人台中市勞資關係協會勞資爭議調解紀錄及該存證信函附卷可佐（見本院臺中簡易庭108年度中勞小字第68號卷第47頁、第49頁）。綜上可知

，證人非由被告所直接留用，且因原告管理公司先有違反勞動基準法之情形，證人因此依法終止雙方勞動契約後，已非原告管理公司之員工，其後始受禾盛公司之邀請前往任職，和原告管理公司主張系爭管理契約第14條第4項第1款約定係為避免他人藉原告管理公司原有人員於駐點大樓服務過程中所建立之情誼與運作模式，而網羅原告管理公司原有人員以搭便車方式取得競爭優勢而損及原告管理公司利益之旨已有未符。退步言之，證人既係因可歸責於原告管理公司之事由而離職，亦難認原告管理公司因禾盛公司僱用證人至被告社區服務，對原告管理公司造成何損害，是原告此部分之主張，難認有據。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5％，民法第233條第1項、第203條亦有明定。查本件原告請求被告給付違約金，其給付並無確定期限，原告以起訴狀繕本送達被告請求給付，則與催告有同一之效力，惟被告未為給付，即應負遲延責任。又上開起訴狀繕本於108年8月27日送達被告，是原告請求自108年8月28日起至清償日止，按週年利率5％計算之遲延利息，核無不合，應予准許。至被告辯稱依最高法院91年度台上字第1947號判決意旨，原告依系爭違約金約定之請求，不得再請求遲延利息及賠償其他之損害等語。然查，該判決係指金錢債務約定因債務人遲延給付時，應給付違約金之情形，惟兩造契約均非係金錢債務之約定，而係提供社區管理維護及駐衛保全之服務，性質上應屬委任契約，故被告前揭所辯，顯有誤會，不足採信。

六、綜上所述，原告管理公司依系爭管理契約第14條第1項第1款約定，請求被告給付126,000元；原告保全公司依系爭保全契約第15條第1項第1款約定，請求被告給付252,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年8月28日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，均為有理由，應予准許。原告管理公司逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第四庭　審判長法　官　張清洲

法　官　林金灶

法　官　董庭誌

正本係照原本作成。

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（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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　盧弈捷