

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第1024號

原告 震宇保全股份有限公司

法定代理人 周淑華

訴訟代理人 楊志凱律師

裘佩恩律師

蔡尚琪律師

被告 幸湖灣大樓管理委員會

法定代理人 林郁盈

訴訟代理人 王舜信律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年5月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬陸仟元，及自民國一百一十一年七月十五日起至清償日止，按週年利率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三分之一，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬陸仟元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年5月6日簽定綜合委任管理維護業務契約（下稱系爭契約），期間自110年6月1日至111年5月31日，約定原告為被告提供幸湖灣大樓（下稱被告大樓）管理維護服務，被告應於每月5日前按月給付服務費新臺幣（下同）212,000元。但被告於111年1月5日無故未給付110年12月份服務費（下稱12月服務費），經原告於同年1月27日以存證信函催告被告給付，被告仍未付款；嗣被告於112年2月5日又未給付1月份服務費（下稱1月服務費），經原告於同年2月17日寄發存證信函催告被告給付2個月服務費，被

告方於同年2月25日給付12月、1月服務費，被告未按期給付12月服務費，經原告催告仍未於10日內付款，依系爭契約第12條第3項約定，應給付原告1個月服務費用之違約金212,000元（下稱系爭違約金）。又被告嗣後於111年5月5日給付4月份服務費時，僅給付原告128,100元，尚餘差額83,900元未給付（下稱系爭扣款），經原告發函請求被告給付，被告卻稱因有值勤人員瞌睡、打掃不確實等服務瑕疵（下稱系爭服務瑕疵）而扣款，但原告否認有瑕疵存在，且依照系爭契約附件1備註欄，扣款應經兩造協議，被告未經協議片面扣款已違反契約約定。故被告應給付原告系爭違約金及系爭扣款合計295900元，爰依系爭契約提起本件訴訟。聲明：被告應給付原告295900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：被告之所以未能按時給付12月服務費，是因被告大樓110年11月27日區分所有權人會議選出111年度管理委員後，因住戶反映該次會議採互相推選之委員產生方式有疑慮，管委會遂於110年12月1日公告先請主管機關釋義後再公告當選名單，又該次選出之主委黃志豪向主管機關及律師諮詢後，認為選舉方式有問題，需重新召開區分所有權人重新改選委員，故被告為了使程序合法，於111年1月26日再次召開區分所有權人會議補選委員，之後又要辦理印鑑變更等程序（下稱系爭選舉問題），才會導致無法按時給付12月服務費，核屬不可歸責事由，且當時原告指派在被告社區服務之組長訴外人查玉慧也知悉被告因故無法按時付款並曾發訊息表示原告同意被告延後付款；又原告受任處理被告社區事務，本應負責確保管委會合法運作，卻未盡職責導致被告發生上述管委會選舉不合法問題，就上開狀況亦有責任。即使認定被告須給付違約金，亦應酌減至零。至系爭扣款部分，被告是依據系爭契約附件一駐點服務人員值勤績效檢核及懲處規定（下稱系爭懲處規定），依據被告實際發現之違失狀況扣款，被告已逐一詳列時間地點並檢附照片、簽到表等證

據，並多次發函原告，但原告都未提出反證，僅一再單純否認，其主張自無可採。另原告按月將缺失發函給原告，但被告都位於15日內改善，依系爭契約第12條第2項第2、3款應賠償一個月違約金，被告得以此主張抵銷等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於前開時間簽訂系爭契約，約定原告於前述期間提供被告大樓管理維護服務，被告應於每月5日前按月給付服務費212,000元，嗣被告於111年1月5日未給付12月服務費，經原告於同年1月27日、2月17日以存證信函催告被告給付後，被告於同年2月25日給付12月服務費；又被告於111年5月5日給付4月份服務費時，就系爭扣款83,900元部分以系爭瑕疵為由未給付等事實，有系爭契約、存證信函及回執、帳戶查詢明細等件可參（本院卷第19至80頁），且未經被告爭執，堪以認定。

(二)有關原告請求違約金部分：

1、「因可歸責甲方事由之終止契約：(一)甲方違反第五條規定，未按時給付服務費予乙方，若甲方無正當理由，經乙方催告（含以電話、函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。(二)乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付賠償1個月服務費用之違約金及遲延給付之利息。」系爭契約第12條第3項約定明確（本院卷第27頁）。

2、依前開約定，原告得請求被告給付違約金之條件包括「被告未按時給付服務費」、「無正當理由」、「經原告催告仍未於10日內繳交」。而被告並未按時給付12月服務費，經原告於111年1月27日催告後，超過10日始為給付等事實，業如前述，故本件應就被告未按時給付，是否具備不可歸責之正當理由而為判斷。

3、有關被告辯稱其因系爭選舉問題及後續重選委員所須程序，導致無法按時給付服務費，不可歸責於被告云云。經查：系

01 爭大樓於110年11月27日區分所有權人會議選出111年度管理
02 委員，當時選舉方式包括抽籤及現場推薦，選出之委員棟別
03 為A棟5名、B棟4名，有會議紀錄可參（本院卷第49頁）。嗣
04 系爭大樓管委會於110年12月公告表示因系爭大樓109年12月
05 5日區分所有權人會議已通過委員應採輪流擔任制，故110年
06 11月27日召開之會議就委員採相互推薦方式，已違反109年
07 區分所有權人會議決議，故需建請主管機關釋義後，另行公
08 告委員當選名單，有公告可參（本院卷第153頁）。惟查系
09 爭大樓109年12月5日第四屆第二次區分所有權人會議曾討論
10 要採取輪流擔任制，但該次決議內容是授權管委會擬定相關
11 細節，於第五屆（即下一屆）區權會通過後實施，並未決議
12 要直接改採輪流制，有會議紀錄可稽（本院卷第270頁）上
13 述公告自有誤會，被告基於此認知決定重選，影響付款作
14 業，難認正當理由。再者，即使被告該次推選程序果有瑕疵
15 存在，因被告大樓管理委員會應於何時選舉、委員如何產生
16 及因此所生職務銜接、運作問題，核屬被告內部事務，屬被
17 告應設法因應、並承擔因此所生結果之範疇，尚難據為對外
18 主張免責之事由（就如同公司董事長出缺或負責人遭遇事
19 故，也難以據為公司免於對外契約責任之理由），無從據為
20 有利被告之判斷。

21 4、被告雖另辯稱原告派駐被告大樓之組長查玉慧已知悉被告發
22 生系爭選舉問題，且同意延期付款云云，並提出通訊軟體對
23 話紀錄為證（本院卷第159至163頁）。觀諸該對話紀錄，查
24 玉慧曾於111年1月7日在群組內表示「奉主委指示：針對大
25 樓配合之協力廠商通知110年12月份服務費將於111年2月初
26 撥款」（本院卷第159頁），另於111年2月8日在群組表示
27 「本管委會110/12、111/1、111/2應付帳款已向各協力廠商
28 通知於本季一次付清」、「（某人：那各家廠商的意思是？）
29 遵照管委會的意思！」等語（本院卷第163頁）。由上開紀錄
30 所示原告所屬之查玉慧尚需去通知協力廠商等語，可見所謂
31 協力廠商實可能是原告以外其他配合大樓事務之廠商（如清

潔、機電或其他維護等)而非原告自己;且原告曾於111年1月27日、2月17日以存證信函催告被告給付12月服務費,已如前述,而被告先後於111年2月7日、25日回覆原告之函文均未提及原告曾同意延後付款之事(本院卷第165至167頁),考量若原告曾同意此事(或被告方面主觀上有此認知),當無不於相關函文提及之理,由此益見查玉慧於上開群組所稱已通知、已同意延後付款之協力廠商應非原告,被告所辯尚難憑採。

5、至被告所辯關於原告應負責確保管委會合法運作,系爭選舉問題原告亦有責任乙節,經查本件依前述公告及會議紀錄,均未見原告或原告人員有介入區分所有權人會議或管理委員會之運作,且證人林郁盈於本院審理時證稱110年11月27日選舉後,黃志豪當選主任委員,原告有將之送區公所,經區公所同意備查等語(本院卷第298至299頁),難認原告在此過程中有何因故意或過失導致系爭選舉問題發生之情形。

6、綜上,被告未按時給付12月服務費,經原告催告後超過10日仍未給付,原告自可依系爭契約前揭約定請求被告給付違約金。惟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;約定之違約金額過高者,法院得減至相當之數額,民法第250條、第252條分別定有明文。至當事人約定之違約金是否過高,即須依一般客觀事實,社會經濟狀況、當事人所受損害、及債務人如能依約履行時,債權人可得享受之一切利益等情形,為斟酌之標準。本院審酌被告所為雖導致原告未能如期於111年1月5日取得12月服務費,但被告當時確係因內部面臨系爭選舉問題,導致影響付款期程,尚非惡意違約,且被告於同年2月25日就將服務費清償完畢,此舉雖然可能對原告造成晚1個多月收到服務費

之利息損失、影響資金之運用及因此所生催告成本等損害，但以此等影響與系爭契約所約定之1個月違約金212,000元相較，堪認違約金有過高情事，爰斟酌上情及其他有關因素，依上開規定將違約金酌減二分之一，即原告得請求106,000元。

(三)有關係爭扣款部分：

- 1、系爭契約附件1即系爭懲處規定以表格方式詳列各類人員之違失內容及懲處金額，並於備註欄記載「一、本表所述各項罰則如有扣款情事發生，甲方應負舉證之責」、「二、如有涉及係因公司管理協助不當或支援不足而發生者，其歸屬公司責任者由管理委員會協議扣款金額或後續改善要求」，有該附件可參（本院卷第33頁）。
- 2、原告主張被告應給付系爭扣款金額，為被告所否認，並以前詞置辯。經查被告曾於111年3月14日將保全及清潔人員111年2月份違反系爭懲處規定事項及相關舉證內容清冊發文給原告，表示應扣款12700元；另於111年4月25日將3月份違反事項發函原告（扣款金額24200元），並表示將待2、3、4月懲處金額統計後一併於4月服務費中扣除；另於111年5月4日將4月份違反事項發函原告，表示該月份扣除金額為47000元，有上開函文及各月份缺失罰款明細可稽（本院卷第171至217頁）。經核被告所提出上開缺失罰款明細，所列違失項目及扣款金額係逐筆對照監視錄影畫面、現場照片、紙本簽到記錄或通訊軟體對話紀錄等事證，對照系爭懲處規定之扣款金額計算而來，且證人林郁盈於本院審理時已逐筆就缺失罰款紀錄所載缺失之發現經過、查核情形、與上開事證如何對應及向原告公司人員反應之過程，均證述明確（本院卷第287至291頁），復與上開事證相符，應認被告此部分所辯並非無據。至於原告雖曾於111年4月25日發函向被告表示列舉事項與事實有部分不符，請被告提供佐證資料（本院卷第175頁），並於本院審理時質疑被告自行製作資料之可信度，但並未具體指明上述罰款明細中何筆缺失或計算方式有

問題，也未就此提出反證，其主張被告不應扣款，自難憑採。

3、原告另主張依系爭懲處規定備註「二、如有涉及係因公司管理協助不當或支援不足而發生者，其歸屬公司責任者由管理委員會協議扣款金額或後續改善要求」之記載，被告應先與原告協議，才能扣款，而被告並未與原告協議，不得片面扣款云云。但被告曾數次發文通知原告扣款之事，原告也曾就此回函否認，已如前述，而原告發函否認違失後，被告曾於111年4月30日、111年5月23日發函請原告就否認部分提出相關事證，有函文可參（本院卷第177頁、181頁）。是被告在已依系爭懲處規定備註一提出相關事證之情形下，向原告提出扣款要求，經原告表示否認後，被告又請原告提出事證，但原告未提出相關事證，堪認兩造就此扣款之事已有協調討論，難謂違反系爭懲處規定之要求。否則若依原告主張，無異是要求被告提出缺失要求扣款時，都必須經過原告確認、同意才能扣款，此解釋方式對被告而言過於不利（只要原告一律否認，就無需扣款），當非契約本旨，故應認系爭懲處規定之重點在於「甲方應負舉證之責」以及需經協議讓原告有對被告之主張及證據表示意見、提出反證之機會，而非要求兩造必須在協調過程中就扣款金額達成共識才能扣款，原告此部分主張難認有據。

（四）被告另主張原告於其寄送缺失罰款明細後，未於15日內改善，依系爭契約第12條第2項第2、3款應賠償1個月服務費之違約金，並以之抵銷云云。惟查系爭契約第12條第2項2、3款是分別約定「（二）乙方違反本約第七條、第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得終止契約」、「（三）因可歸責乙方事由終止契約，致甲方受有損失者，甲方除得終止本約外，並得請求乙方賠償1個月服務費用之違約金」（本院卷第27頁）。故依上開約定，被告得請求原告給付違約金的條件是以因可歸責原告之事由終止契約，且因此致被告受有損失為前提。經查，被告曾於11

01 1年4月25日發函向原告表示因原告未於15內改善缺失，要於
02 111年5月1日起終止系爭契約，經原告於同日回覆表示基於
03 服務理念同意於111年4月30日24時終止系爭契約，有兩造函
04 文可參（本院卷第173至175頁），但關於系爭服務瑕疵部
05 分，被告已透過系爭扣款方式少給付原告83,900元，被告復
06 未敘明其因終止系爭契約而受有何種損失、損失情況及具體
07 數額，自難逕認被告得向原告請求違約金，被告所為抵銷抗
08 辯尚難憑採。

09 四、綜上所述，原告主張被告應給付原告106,000元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日即111年7月15日起（見本院卷第87頁）至清
11 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，
12 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

13 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
14 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定職
15 權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預
16 供擔保後，免為假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
18 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
21 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

22 以上正本與原本相符。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日
27 書 記 官 陳勁綸