

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壜簡字第871號

原告 富鄰公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 鄭一鳴

訴訟代理人 陳鏡明

林詠喬

被告 渴望村第三期社區管理委員會

法定代理人 許勝雄

訴訟代理人 鄧湘全律師

陳虹均律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）14萬5,161元，及自民國110年4月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用3,200元由被告負擔1,600元，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以14萬5,161元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前與被告於民國108年4月30日簽立期間自108年5月1日至109年4月30日止之富鄰公寓大廈管理維護有限公司受任物業管理契約書（下稱系爭契約），第8條約定由原告提供被告社區物業管理服務，被告應於次月10日前給付前月物業管理服務費9萬6,774元。又依系爭契約第9條第3項第1款約定：「三、因可歸責於甲方（即被告）事由終止契約：1. 甲方違反第八條規定，未按時給付服務費用予乙方（即原告），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於十日內繳交者，以違約論。」。被告本應於109

01 年5月10日前給付同年4月份管理服務委任費用9萬6,774元，
02 惟原告至同年5月11日中午12時止仍未收到該筆管理服務費
03 用，遂於109年5月22日寄發富鄰字第1090307號函催告被告
04 給付，並於同年月25日送達於被告，惟被告置之不理，迄今
05 仍未繳納。另依系爭契約第9條第3項第2款約定，若被告違
06 約未按期支付管理服務委任費用，原告並得請求被告支付2
07 個月服務費用之違約金19萬3,548元。爰依系爭契約依提起
08 本件訴訟，並聲明：一、被告應給付原告29萬0,322元（包
09 含9萬6,774元之服務費及懲罰性違約金19萬3,548元之違約
10 金），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
11 計算之利息。二、訴訟費用由被告負擔。三、原告願供擔
12 保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：原告在系爭契約履約到期前，欲調漲管理服務委
14 任費用未獲被告同意，而心生不滿，以故意報復之心態，在
15 109年3月30日函知被告服務人員職務調整一案，此舉除違反
16 被告指示外，更違反系爭契約第3條、第4條、第6條、第11
17 條、第14條等規定。原告擅將訴外人董成總幹事、訴外人王
18 語嫻行政秘書調離被告社區，對被告社區安全、財務、個人
19 隱密資料的保全造成侵犯，引發住戶恐慌，原告亦未曾提供
20 新派駐人員之資料及證照，而未依系爭契約提供應有之公寓
21 大廈管理維護服務，亦未依誠信原則履行系爭契約，取消調
22 離董成、王語嫻之決定。原告執意、惡意之報復行為，造成
23 被告與被告社區居民諸多不便與困擾等語，資為抗辯。並聲
24 明：一、原告之訴駁回。二、訴訟費用由原告負擔。三、若
25 為不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

26 三、本院之判斷：

27 原告主張與被告成立系爭契約，受任為被告社區提供公寓大
28 廈管理維護服務，惟被告積欠109年4月份管理委任服務費
29 用，經原告發函催告後迄今未繳等事實，業據提供與所述相
30 符之富鄰公寓大廈管理維護有限公司受委任物業管理服務契
31 約書、富鄰字第1090307號函、中華郵政掛號郵件收件回執

01 等件可證（見本院卷第6頁至第16頁），復為被告所不爭
02 執，自堪信為真。被告則以原告因欲調漲管理服務委任費未
03 獲被告同意，竟於系爭契約之最後一個月以惡意調離董成、
04 王語嫻為報復，顯違反誠信原則等語為辯，惟為原告所否
05 認，被告自應就此部分負舉證之責。

06 1.被告就上開應舉證事項聲請以董成、王語嫻到庭為證。經
07 查，據董成於本院審理時證稱略以：「（是否知道原告公司
08 與被告間，關於契約有何問題？）於109年3月31日以不合法
09 手段將我與王語嫻調職，因為公司沒有跟我們談過就要調
10 職，所以我認為手段不合法。至於為何調離我與王語嫻職
11 務，原因不清楚。（調離職務與原、被告間之契約有無關
12 係？）我不清楚。（為何在109年3月25日提出離職申請？）
13 當時另有生涯規劃...」等語（見本院卷第82頁背面、第83
14 頁）、王語嫻則證述略以：「（在109年3月間是否有向原告
15 提出離職申請書？）我有寫，但是不被公司承認，是109年3
16 月30日到公司寫離職同意書。（依照申請書所載理由為另有
17 生涯規劃，是否如此？）是。（在109年3月提出離職申請書
18 這段期間，兩造契約有無出現問題？）沒有問題，但原告要
19 調漲服務費，有提供方案給社區，但被告認為合約都簽立，
20 應等下次契約再調漲，下次簽約時再談。（你自己本身離職
21 與兩造間物管契約是否有關係？）因為原告與被告合約只到
22 109年4月底，我當時想離職，因為我想繼續在被告社區服
23 務，如果有新的公司要跟被告社區簽立物管契約，我就會去
24 那個公司應徵，都是我個人的原因，與兩造契約無關」等語
25 （見本院卷第85頁及背面）。綜上證人所述，固可得知原告
26 於系爭契約之最後一個月將董成、王語嫻自被告社區調離，
27 然調離之原因並非調漲管理服務委任費不成所採取之報復手
28 段，是此部分被告之舉證尚無以認定原告有何違反誠信原則
29 之情。

30 2.再依系爭契約第5條約定：「有關乙方派駐人員之管理、調
31 度、指揮、訓練等概由乙方負責」（見本院卷第6頁背

面），益見關於總幹事、秘書等人事派駐的調度，依兩造系爭契約之約定本屬原告之權限，原告當可依其營運上之考量，預見系爭契約即將屆滿終止而更換派駐於被告社區之人員。佐以系爭契約復未約定原告於更換派駐人員時，需提供新任人員之相關資料供被告審閱查核並經被告同意方能進駐，而原告於調離董成、王語嫻後，於109年4月1日確有指派新任人員前往被告社區，僅因被告要求新任人員提出相關資料及證照未果，而拒絕新任人員進駐等情，復為被告所自陳（見本院卷第63頁背面），堪信原告確有依約提出給付，惟遭被告拒絕受領，被告應負受領遲延之責，且屬可歸責於被告之事由，是原告本於系爭契約契約第8條及第9條之約定請求被告給付服務費及違約金，即屬有據。

3.又按所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號判決意旨參照）。查，本件原告於系爭契約之最後一個月更換所派駐之總幹事、秘書，固可認對於被告社區造成不便，然此為原告營運調度而行使契約上之正當權利，參以董成於被告社區工作之內容為設備、線路等維修及管理、王語嫻於被告社區工作內容為每個月財務報表製作及污水處理費用分攤，業據其等證述明確（見本院卷第83頁背面、第85頁），益徵工作性質上不具專屬性，則原告改派他人進駐被告社區亦不致系爭契約完全無以履行，茲衡酌兩造利益，亦難認原告係以損害他人為主要目的，而違反誠信原則。

四、第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條業已明訂。又約定之違約金是否相當，則須以債務

01 人如能如期履行契約，則債權人得享受之一切利益，並依一
02 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌
03 定之標準，是約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意
04 思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求
05 返還外，依上開規定，法院均得減至相當之數額，且法院係
06 得依職權予以核減，不待債務人之主張，亦不論其屬懲罰性
07 或賠償額預定之違約金性質皆然，有最高法院49年度台上字
08 第807號、82年度台上字第2529號判決可資參照。查系爭契
09 約第9條第3項第1款、第3款約定：「甲方違反第八條規定，
10 未按時給付服務費用予乙方（即原告），經乙方定期催告
11 （含以電話或函件或派員方式）仍未於十日內繳交者，以違
12 約論。」、「乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員
13 外，並得請求甲方懲罰性賠償貳個月服務費用之違約金及支
14 付遲延之逾期每日以萬分之三（0.03%）利率計息。」（見
15 本院卷第7頁），乃因可歸責於被告事由一方未依約支付服
16 務費所生懲罰性違約金，又原告因被告拒絕新任人員進駐被
17 告社區，為受領遲延且屬可歸責於被告之事由，依上開約定
18 應負賠償違約金之責，已如前述，惟衡酌被告存在違約事由
19 僅於系爭契約之最後一個月，而該月份之服務費原告業以向
20 被告起訴請求，且原告本可預見系爭契約即將到期而終止，
21 當不致投入大量人力成本維持系爭契約之履行，故認本件原
22 告請求二個月服務費之違約金19萬3,548元，實屬過高，應
23 酌減為半個月服務費4萬8,387元（計算式：96,774元 $\times$ 1/2＝
24 48,387元）為適當。

25 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
31 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、

第203條分別定有明文。本件侵權行為損害賠償債務，給付並無確定期限，依前揭規定，被告應自起訴狀繕本送達之翌日起負遲延責任。查本件民事起訴狀繕本係於110年4月23日補充送達於被告，有本院送達證書1份附卷可稽（見本院卷第46頁），是原告請求被告自本件起訴狀繕本送達之翌日即110年4月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付109年4月份管理委任服務費用9萬6,774元、半個月違約金4萬8,387元，共計14萬5,161元，及自起訴書送達翌日即110年4月24日（本院卷第46頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係依據民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額為3,200元（即第一審裁判費）。

中 華 民 國 110 年 12 月 27 日
中壢簡易庭 法 官 劉哲嘉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（桃園市○○區○○路0段000號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 110 年 12 月 27 日
書記官 鄭履任