

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壠簡字第963號

原告 誠鷹公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 阮馨慧

訴訟代理人 魏群暉

被告 東森山莊社區管理委員會

法定代理人 鍾景峯

訴訟代理人 楊順富

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年11月24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）100,705元，及其中98,200元自民國110年8月10日起、其中2,505元自110年8月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用2,100元，由被告負擔1,061元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」本件原告原起訴聲明為：「被告應給付原告294,600元，及其中98,200元自109年4月11日起、其中98,200元自109年5月11日起、其中98,200元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」嗣原告具狀變更訴之聲明為「被告應給付原告199,309元，及其中101,109元自110年8月11日起、其中98,200元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第33頁反面）應認原告係減

01 縮應受判決事項，則揆諸前揭法條規定，自應准許。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張

04 (一) 兩造前於110 年2月18日簽定綜合管理服務契約，約定自1
05 10 年2月28日起至110年12月31日止，由原告提供被告社
06 區管理維護服務，每月服務費98,200元。並約定前3個月
07 為試用期，期滿時如被告決議拒絕續約，則上開契約即終
08 止；又若被告未如期給付服務費，則應給付相當於1個月
09 服務費之違約金（下稱系爭契約）。

10 (二) 被告於試用期滿前，決議自110年4月30日起終止系爭契
11 約。契約終止後，被告未依期給付原告110年3、4月之服
12 務費共196,400元，是應再給付原告違約金98,200元。又
13 被告於110年8月10日給付原告98,170元，於扣除利息後，
14 尚有服務費101,109元及違約金98,200元未清償。爰依系
15 爭契約提起本件訴訟等語。並聲明：如上開縮減後訴之聲
16 明。

17 二、被告答辯

18 系爭契約已依系爭契約第5條第1項約定終止，而依系爭契約
19 第6條第3項第2款約定，被告應於原告辦理移交後之次月給
20 付服務費，因原告尚未辦理移交，故不得向被告請求服務費
21 及違約金。又原告管理服務有諸多瑕疵，會另行提起訴訟請
22 求等語。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造前簽立系爭契約，系爭契約並已於110年4月30日，依系
24 爭契約第5條第1項終止，且被告於110年8月11日給付原告9
25 8,170元等事實，業據原告提出系爭契約及存證信函為證
26 （見本院卷第6至13頁），且為被告所不爭執，堪信為真
27 實。

28 四、原告復主張被告應給付原告199,309元，為被告所否認，並
29 以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）兩造應依照何約定給
30 付服務費？（二）原告得否向被告請求服務費？（三）原告
31 得否向被告請求違約金？（四）扣除被告給付之98,170元

01 後，原告得請求金額為何？

02 (一) 兩造應依照何約定給付服務費？

03 1.按系爭契約第6條第2項約定：「當月服務費用，甲方於次
04 月10日前（如遇假日則提前至前一工作日支付）以現金方
05 式支付予乙方或匯入指定銀行帳戶，甲方不得以任何理由
06 拒絕支付，否則視同違約，並負遲延責任。」同條第3項
07 第2款前段約定：「因契約到期無法續約或合意提前終止
08 合約或依法終止契約時，雙方應辦理移交手續完成後，甲
09 方應於次月付款日前，清償乙方所有之服務費用。」（見
10 本院卷第6頁反面、第7頁）

11 2.系爭契約第6條第2項與同條第3項第2款約定之服務費給付
12 日並不相同，系爭契約第6條第2項乃係給付服務費之一般
13 性約定，而同條第3項第2款之約定，則係針對契約終止時
14 之特別約定。是可認最後一期之服務費，應按系爭契約第
15 6條第3項第2款之約定給付，至於契約終止前最後一期以
16 外之服務費，則應按系爭契約第6條第2項約定給付。

17 3.原告固主張系爭契約第6條第3項僅限於可歸責於被告而終
18 止系爭契約之情況始有適用等語。然查系爭契約第6條第3
19 項第2款之約定，就契約終止之原因包含契約到期、合意
20 提前終止及依法終止，顯然並不限於可歸責於被告之情
21 形，是應認該條約定適用所有契約終止之情況。原告主張
22 與系爭契約記載不符，並不可採。

23 4.而系爭契約於110年4月30日終止，已如前述。是110年3月
24 之服務費，應適用系爭契約第6條第2項約定給付；110年4
25 月之服務費，則應適用系爭契約第6條第3項第2款之約定
26 給付。

27 (二) 原告得否向被告請求服務費？

28 1.110年3月之服務費部分，依系爭契約約定，110年3月之服
29 務費應於110年4月10日給付，是原告應得向被告請求110
30 年3月之服務費98,200元。110年4月之服務費部分，系爭
31 契約第6條第3項第2款就「次月付款日」係記載於「雙方

01 應辦理移交手續完成後」，並未記載為「服務當月之次
02 月」，是應可認所謂次月，係指雙方辦理移交手續完成後
03 之次月而言。

04 2.原告雖主張該約定僅係提醒交接後仍要付服務費等語。然
05 終止契約之效力係契約於終止日向後消滅，而終止日前之
06 契約仍屬有效，是契約存續期間所生之服務費給付義務，
07 本不因契約終止而受影響。故如契約目的係要求被告於
08 「服務當月之次月」給付服務費，則無須另行為系爭契約
09 第6條第3項第2款之約定，而逕依同條第2項之約定即可。
10 原告為公寓大廈之物業管理公司，應具備審閱契約之相當
11 專業能力，就終止契約之法律效果無從諉為不知，尚難認
12 系爭契約第6條第3項第2款僅係提醒而無法律效果。是依
13 上開說明，110年4月之服務費，應於兩造辦理移交手續完
14 成後之次月給付。

15 3.而原告請求被告給付110年4月之服務費，然被告否認原告
16 已完成移交手續，是原告即應就已完成移交負舉證責任。
17 又所謂移交手續雖未於系爭契約上約定，然依常情以觀，
18 至少應就社區財產、文件製作清冊，並交接予管理委員會
19 或新物業管理公司。然原告就此並未提出任何證據供本院
20 審酌，僅泛稱有辦理移交手續，是尚難認原告之主張可
21 採。而原告既未辦理移交手續，是依上開說明，自不得向
22 被告請求110年4月之服務費。

23 (三)原告得否向被告請求違約金98,200元？

24 1.按系爭契約第6條第3項第1款約定：「甲方違反本條約
25 定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方以書面方式催
26 告，仍未於7日內繳交者，以違約論。乙方除得隨時終止
27 本約、停止服務及撤回派駐服務人員外，乙方得請求損害
28 賠償並得請求甲方賠償1個月之服務費用作為違約金。」
29 (見本院卷第7頁)

30 2.查原告於110年4月26日催告被告於10日內給付110年3月之
31 服務費，有存證信函在卷可參（見本院卷第9頁）。然被

告遲至110年8月10日始為給付，已逾上開契約約定及原告
催告之時間，是依上揭約定，原告即得向被告請求1個月
之服務費數額，即98,200元之違約金。

(四) 扣除被告給付金額後，原告得請求金額為何？

1.按民法第321條規定：「對於一人負擔數宗債務而其給付
之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債
額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務。」同法
第322條第2款規定：「清償人不為前條之指定者，依左列
之規定，定其應抵充之債務：二、債務均已屆清償期或均
未屆清償期者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保相
等者，以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益相
等者，以先到期之債務，儘先抵充。」民法第323條規
定：「清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，
次充原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同。」

2.依上開說明，原告得向被告請求之金額應為110年3月之服
務費98,200元及違約金98,200元。而被告已於110年8月10
日給付原告98,170元，已如前述。又110年3月之服務費係
於110年4月10日屆期，應自110年4月11日起負遲延責任；
而違約金則係於原告起訴狀繕本送達被告後屆期，本件起
訴狀繕本係於110年6月7日送達被告，有本院送達證書附
卷可證（見本院卷第19頁），是被告應於110年6月8日
起，就違約金負給付遲延利息之責任。

3.上開服務費及違約金，至110年8月9日所生之遲延利息為
2,475元【計算式： $98,200 \times (121/365) + 98,200 \times (63/365) = 2,475$ ，四捨五入至整數】。而依上開規定，被告
給付之98,170元，應先抵充2,475元之利息。抵充後所剩
之95,695元，再抵充先到期之110年3月服務費98,200元。
是抵充後110年3月之服務費僅餘2,505元【計算式： $98,200 - 95,695 = 2,505$ 】。加計違約金原本98,200元後，原告
得向被告請求之總金額為100,705元，及自110年8月10日
起計算之遲延利息。

01 4.而原告就110年3月之服務費僅請求自110年8月11日起算之
02 遲延利息，未逾上開範圍，其請求自屬可採。

03 五、綜上所述原告依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，請求被
04 告給付原告100,705元，及其中98,200元自110年8月10日
05 起、其中2,505元自110年8月11日起，均至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之
07 請求則屬無據，應予駁回。

08 六、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
09 序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規
10 定，應依職權宣告假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
12 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又本件於原告縮
14 減訴之聲明後，訴訟標的金額為199,309元，是依職權確定
15 訴訟費用額為2,100元。

16 中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
17 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

18 上判決正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法
20 院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 10 月 17 日
23 書記官 巫嘉芸