

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1645號

原告 鼎益保全股份有限公司

聯昀公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 高鳳鶯

共同

訴訟代理人 顏志宇

被告 青春嶺社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 吳松諺

訴訟代理人 王藝銘

林牆

張光榮

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國114年8月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告聯昀公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣
37萬5,000元，及自民國113年1月2日起至清償日止，按週年
利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣6,330元，其中新臺幣4,099元由被告負擔，
並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息；餘由原告鼎益保全股份有限公司負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣37萬5,000元為原
告聯昀公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假
執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理

01 由要領，其中兩造主張之事實，除聲明如後述外，並依同項
02 規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆
03 錄。

04 二、兩造之聲明：

05 (一) 原告主張：原告鼎益保全股份有限公司、聯昀公寓大廈管
06 理維護股份有限公司（以下合稱原告，如個別指稱，則逕
07 稱鼎益公司、聯昀公司）前於民國111年2月15日，分別與
08 被告簽立保全契約書（下稱系爭保全契約）及物業管理契
09 約書（下稱系爭管理契約），委託原告負責青春嶺社區公
10 寓大廈（下稱系爭社區）之安全管理等服務，系爭保全契
11 約及系爭管理契約期限均係自111年4月1日起至112年3月3
12 1日止，依契約規定，被告應分別給付鼎益公司、聯昀公
13 司每月服務費新臺幣（下同）14萬元、12萬5,000元。然
14 被告未依系爭保全契約及系爭管理契約給付112年1月、2
15 月之服務費予原告，原告於112年1月初向被告時任主委林
16 牆口頭催告後，被告仍遲未給付，原告因而與被告協議提
17 前終止契約，故系爭保全契約及系爭管理契約已於112年2
18 月28日終止。嗣被告雖已給付鼎益公司積欠之服務費（11
19 2年1月、2月份之服務費），然依系爭保全契約第13條第1
20 項、第2項之規定，被告應賠償鼎益公司28萬元之違約
21 金；另聯昀公司部分，原告雖已給付聯昀公司112年1月份
22 之服務費，然尚積欠112年2月份之服務費12萬5,000元，
23 經原告以存證信函、通訊軟體LINE訊息催告被告後，被告
24 仍未給付，依系爭管理契約第6條、第8條第1款之規定，
25 被告應給付聯昀公司112年2月份之服務費12萬5,000元及
26 賠償25萬元之違約金，爰依上開契約之法律關係，提起本
27 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付鼎益公司28萬元，及
28 自支付命令狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%
29 計算之利息。(二)被告應給付聯昀公司37萬5,000元，及自
30 支付命令狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計
31 算之利息。

01 (二) 被告則以：原告對系爭社區有諸多管理疏失，如：未釐清
02 108年至111年之財務報表；107年5月應匯款3萬2,270元之
03 污水處理費至被告帳戶；111年少清洗水塔1次及疫情期間
04 原告放空哨3天，原告至今就財務、物管部分仍不清楚，
05 上開事項在原告派員至系爭社區釐清前，被告無須給付原
06 告服務費，原告請求違約金並不合理等語，資為抗辯，並
07 答辯聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一) 鼎益公司部分：

10 1. 系爭保全契約第13條第1、2項分別記載「乙方（即鼎益公
11 司）若有管理缺失，甲方（即被告）得須書面通知乙方限
12 期改善，乙方若未能如期改善，經甲乙雙方確認無誤，甲
13 方得以終止契約，於通知到達乙方後十四日生效，甲方亦
14 得支付上述預告期間之服務費，得即時終止本契約」、

15 「契約履行甲方無正當理由而終止本契約者，應賠償乙方
16 所剩未服務之月數管理費二倍懲罰性賠償金」，有系爭保
17 全契約在卷可參（見本院卷第73-89頁），足認鼎益公司
18 違約金債權之發生，係以被告無正當理由而終止系爭保全
19 契約為要件。

20 2. 然被告辯稱：是鼎益公司先提議服務到112年2月底，伊也
21 同意，兩造是協議終止系爭保全契約等語（見本院卷第36
22 8頁）。鼎益公司雖主張係被告單方面終止系爭保全契
23 約，然其於本院言詞辯論中自承：系爭保全契約終止原因
24 是因為被告積欠服務費，所以與被告協議提前終止等語
25 （見本院卷第314頁），應認係兩造合意終止系爭保全契
26 約。是鼎益公司請求被告給付違約金28萬元，顯不符合上
27 開約定，無從准許。

28 (二) 聯昀公司部分：

29 1. 系爭管理契約第6條第2項、第8條第1款分別記載「甲方
30 （即被告）應按月給付乙方（即聯昀公司）新台幣125,00
31 0元整（含稅）」、「甲方未按時給付服務費用予乙方，

01 經乙方書面催告（含以電話或函件或派員方式）後十日內
02 仍未繳付者，以違約論，乙方得隨時終止本合約，並追償
03 甲方應付之款項。停止服務及撤回駐留人員外，並請求甲
04 方賠償二個月服務費用之違約金及支付遲延之利息，甲方
05 不得異議」，有系爭管理契約在卷為證（見本院卷第91-1
06 01頁）。

07 2. 經查，被告未給付聯昀公司112年2月份之服務費125,000
08 元乙情，為兩造不爭執，被告雖抗辯原告有多項管理疏失
09 之情形，其無給付系爭服務費之義務云云。然被告所述原
10 告製作財報不實等問題，縱認屬實，亦屬被告得否請求損
11 害賠償之問題，尚非得以逕行拒絕給付服務對價之理由。
12 況兩造終止契約時，原告製作之移交清冊業經時任系爭社
13 區之總幹事賴和義及財務委員謝慶男簽認，有系爭社區總
14 幹事移交清冊可參（見本院卷第289-298頁），除此之
15 外，被告就其確受有何等之損害及具體金額，又未能舉證
16 以明，其逕自以服務費用抵銷損害賠償之用，而拒絕給付
17 系爭服務費，自難採憑，聯昀公司請求被告給付112年2月
18 份之服務費125,000元，為有理由，應予准許。

19 3. 至聯昀公司請求被告給付違約金25萬元部分，聯昀公司前
20 於112年7月10日傳送通訊軟體LINE訊息催告系爭社區時任
21 主委林牆給付被告積欠之服務費，復於112年10月31日寄
22 發存證信函向被告催告，有原告提出之LINE對話紀錄、存
23 證信函影本可參（見本院卷第113-123、103-108頁），被
24 告於聯昀公司催告給付服務費之意思表示到達後10日仍未
25 給付，依上開規定，聯昀公司請求被告給付二個月之違約
26 金共25萬元，為有理由，亦應准許。

27 四、綜上所述，聯昀公司依系爭管理契約請求被告給付服務費及
28 違約金共37萬5,000元（計算式：12萬5,000+25萬=37萬5,00
29 0元），及自支付命令狀送達被告翌日即113年1月2日起至清
30 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
31 准許；鼎益公司依系爭保全契約請求被告給付違約金28萬

01 元，及自113年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計
02 算之利息，為無理由，應予駁回。

03 五、本件係適用簡易程序所為判決，原告勝訴部分，應依民事訴
04 訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另依被
05 告聲請，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。又，原告敗
06 訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
08 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日

11 內湖簡易庭法 官 黃依晴

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日

17 書記官 趙修韻