

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2344號

原告 大坤公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 沈志昇

原告 大昆保全股份有限公司

法定代理人 沈志昇

原告 沈詩音即台灣清潔企業社

上三人共同

訴訟代理人 吳于安律師

黃伯堯律師

被告 富綠旺大廈管理委員會

法定代理人 阮錦富

訴訟代理人 錢炳村律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告大坤公寓大廈管理維護有限公司新臺幣（下同）9萬6,000元，及自民國113年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告大昆保全股份有限公司5,300元，及自113年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告沈詩音即台灣清潔企業社3,225元，及自113年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用2,870元由被告負擔1,148元，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告

01 負擔。

02 六、本判決第一、二、三項得假執行。

03 事實及理由

04 一、原告主張：

05 (一)原告等人於民國112年7月1日與被告簽立如附表一所載之契
06 約（下合稱系爭契約），雙方約定自112年7月1日起至113年
07 6月30日止，由原告等人提供富綠旺公寓大廈（下稱系爭社
08 區）如附表一所示之服務，被告於次月5日前給付如附表一
09 所示之上月費用。嗣系爭契約均於113年6月30日晚間6時許
10 終止，惟被告短付服務費，經原告屢次催討，被告仍置之不
11 理，已構成違約，原告除得請求短付之服務費外，尚得請求
12 被告賠償一個月服務費之違約金。為此，爰依系爭契約之法
13 律關係提起本件訴訟等語。

14 (二)對被告答辯之陳述：

15 1.原告等人於113年6月30日結束服務時，兩造簽立「撤哨移交
16 確認書」（下稱系爭確認書），以示原告大坤公寓大廈管理
17 維護有限公司（下稱大坤公司）有將資產清單及財務清冊等
18 文均完成移交予被告，然被告並未依第3點約定於113年7月5
19 日付予原告大坤公司服務費。

20 2.其餘意見詳如附表二所示。

21 (三)聲明：

22 1.被告應給付原告大坤公司9萬6,000元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 2.被告應給付原告大昆保全股份有限公司（下稱大昆保全公
25 司）10萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按年息5%計算之利息。

27 3.被告應給付原告沈詩音即台灣清潔企業社（下稱原告台灣清
28 潔企業社）6萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
29 日止，按年息5%計算之利息。

30 二、被告則以：

31 (一)系被告不爭執系爭契約於113年6月30日到期，113年1至3月

01 份原告派任總幹事為許木金，同年4至6月份為鍾芳員，以及
02 於113年7月29日被告分別給付大崑保全公司、台灣清潔企業
03 社之113年6月份服務費等事實。

04 (二)系爭契約為定型化契約，其中免責事由均係免除原告責任，
05 未為對等被告之免責事由，其情形顯失公平。退步言之，系
06 爭契約即使有效，被告並無違約，因被告向原告反應服務品
07 質無法為被告接受，原告反於113年5月22日要求提前解約。

08 (三)原告未交社區財務報表。原告既然有社區帳務未釐清、財報
09 未妥適處理，被告主張同時履行抗辯。

10 (四)聲明：原告之訴駁回。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告依系爭契約請求被告給付短付原告大坤公司之服務費4
13 萬8,000元，為有理由：

14 1.原告主張兩造間簽立系爭契約，約定自112年7月1日起至113
15 年6月30日晚間6時止，提供如附表一所示之服務，每月服務
16 費用亦如附表一所示。嗣系爭契約於113年6月30日晚間6時
17 許屆滿，惟被告迄今仍短付大坤公司服務費4萬8,000元等
18 情，業據其提出與其陳述相符之系爭契約、存證信函等在卷
19 可佐，且為到庭被告所自認，此部分事實，應堪認定。

20 2.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
21 允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越
22 權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，此觀民
23 法第528條、第544條規定即明。準此，委任人如主張受任人
24 處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受有
25 損害，自應就此利己事實負舉證責任。又不完全給付，係指
26 債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符
27 債務本旨，而造成債權人之損害所應付之債務不履行損害賠
28 償責任。不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人
29 之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，尚須具有相當
30 因果關係（最高法院105年度台上字第2321號判決意旨參
31 照）。本件被告委託原告大坤公司進行管理維護社區事務，

01 並簽立系爭契約，核其性質屬有償委任契約，依前揭說明，
02 自應由被告就原告大坤公司處理委任事務有故意、過失，或
03 逾越權限之行為，致其受有損害之利己事實負舉證責任。

04 3.經查，被告雖辯稱原告派駐人員即總幹事執行職務疏失，致
05 其受有損害，然此為原告所否認。觀諸系爭確認書第2條及
06 第4條約定：「資產清單、財務清冊、保全勤務、環保清潔
07 工作及相關事項，請管理委員會代表人確認無誤已移交完成
08 請簽名」、「貴社區（指被告）即日起資產以及相關責任與
09 乙方（指原告）無責，特立此證。」等語（本院卷第45
10 頁），足見「財務清冊」即在交接確認文件中，並經社區主
11 委簽收確認無誤，則被告所辯其財務報表尚未移交云云，顯
12 與卷內證據不符，尚難採信。

13 4.被告雖提出民事言詞辯論意旨狀所附系爭社區113年5月份應
14 收帳款表，然此充其量僅能作為系爭社區113年5月份應收款
15 項、待催繳款項金額之證據而已，尚無從以此推論被告所主
16 張原告大坤公司處理委任事務有故意、過失或不完全給付等
17 情屬實，自不足為被告有利之認定。

18 5.被告另提出同時履行抗辯，惟按所謂同時履行之抗辯，乃係
19 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契
20 約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之
21 債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方
22 之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時
23 履行之抗辯（最高法院59年度台上字第850號判決意旨參
24 照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互
25 負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利，其中「互
26 負債務」尤為不可或欠之前提。準此，依系爭契約兩造互負
27 之債務，原告大坤公司為提供社區管理維護服務，被告為給
28 付服務費用，是原告大坤公司之總幹事苟因過失造成被告生
29 有損害，亦係被告是否向原告大坤公司求償之問題，被告對
30 原告大坤公司之損害賠償請求權與應給付原告大坤公司之服
31 務報酬間，並非互為對待給付之關係，自不能發生同時履行

01 之抗辯，是被告上開辯稱，顯無足採。

02 (二)被告應賠償原告大坤公司違約金4萬8,000元、原告大昆保全
03 5,300元、台灣清潔企業社3,225元：

04 1.查兩造皆不爭執被告迄今尚未給付原告大坤公司管理維護服
05 務費，且於113年7月29日始給付原告大昆保全及台灣清潔企
06 業社應收受之113年6月份服務費之事實。則原告確有違反系
07 爭契約第7條第2、5、8項之約定（本院卷第27頁），原告大
08 坤公司自得依系爭契約請求被告賠償一個月服務費4萬8,000
09 元之違約賠償。

10 2.原告主張被告另應分別給付被告大昆保全公司違約金5萬3,0
11 00元、台灣清潔企業社違約金3萬2,250元，被告雖已於113
12 年7月29日給付被告大昆保全公司及臺灣清潔企業社服務
13 費，然因原告早已於7月5日至22日間多次電話催告被告給
14 付，被告亦未否認原告有以電話催告之事實，則被告確實違
15 反駐衛保全服務契約第9條第2項、清潔服務契約第8條第2項
16 之約定，原告自得依上開契約第9條第2、8項、第8條第5、8
17 項之約定，請求被告賠償以一個月服務費為限之違約金。

18 3.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
19 第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得
20 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後
21 始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之（最高法院
22 79年度台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否相當，
23 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
24 以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊
25 者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定
26 性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參
27 照）。本院審酌被告於113年7月29日始給付原告大昆保全、
28 台灣清潔企業社應收受之113年6月份管理維護費、原告大坤
29 公司則仍未給付、原告等人受損程度、被告違約情節及兩造
30 經濟、地位等一切情狀，認原告大坤公司請求被告賠償一個
31 月服務費之違約金4萬8,000元尚屬合理，惟另考量被告已於

01 於113年7月29日給付原告大昆保全、台灣清潔企業社服務
02 費，被告僅遲延給付服務費不到一個月，原告大昆保全公
03 司、台灣清潔企業因被告遲延給付所受損害甚微，認原告請
04 求被告賠償原告大昆保全、台灣清潔企業社各一個月服務費
05 之違約金，尚屬過高，應分別核減為違約金為十分之一即5,
06 300元、3,225元始為適當，逾此部分之請求，均乏依據，應
07 予駁回。

08 (三)至被告雖主張系爭契約為定型化契約而無效云云。按所謂定
09 型化契約條款，乃企業經營者為與不特定多數消費者訂立同
10 類型契約之用，所提出預先擬定之契約條款。由於該條款內
11 容係企業經營者所預先、片面擬定，通常僅為自身之最大利
12 益考量，將不利益之風險轉嫁由消費者承擔，而一般消費者
13 於訂約之際，亦因缺乏詳細審閱之機會及能力，或因市場壟
14 斷而無選擇機會，或因經濟實力、知識水準造成締約地位實
15 質上之不平等，以致消費者對於該內容僅能決定接受或不接
16 受，別無討價還價之餘地。本件系爭契約內容雖由原告提
17 供，然被告並非無協商調整契約條款之餘地，另以系爭契約
18 第7條6項約定「本條服務費用，在乙方提供服務期間，服務
19 內容變更或人員增減時，得經甲、乙雙方同意後隨時作勢當
20 之調整」、同條第8項約定「甲、乙雙方任何一方違反本條
21 合約，均已一個月服務費賠償」內容觀之，雙方均有同等之
22 契約調整及違約求償權，已難遽認有何顯失公平之處，且綜
23 觀系爭契約全部條款，並無免除或減輕原告責任或加重被告
24 責任，或使被告拋棄權利、限制被告行使權利之約定，對締
25 約雙方並無任何顯失公平之處，被告此部分抗辯，亦顯有誤
26 會，附此敘明。

27 (五)準此，被告應給付原告大坤公司服務費及違約金合計9萬6,0
28 00元（計算式：服務費4萬8,000元+違約金4萬8,000元）、
29 原告大昆保全違約金5,300元、台灣清潔企業社違約金3,225
30 元，原告逾此部分請求，不應准許。

31 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告分別給付

01 如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之其
02 餘請求，則為無理由，應予駁回。

03 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
04 爰依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執
05 行，並無必要。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（依職權確定訴訟
09 費用額為2,870元，其中40%即1,148元由被告負擔，並應加
10 給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息，餘由原告負擔。）

12 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
13 三重簡易庭 法 官 王凱俐

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
20 書記官 林品慈

21 附表一：

22

編號	契約甲方	契約乙方	每月費用	契約期間	乙方提供之服務	契約書名稱
1.	被告	大坤公寓大廈管理維護有限公司	4萬8,000元	112年7月1日起至113年6月30日止	管理維護服務	管理維護服務契約書
2.	被告	大崑保全股份有限公司	10萬6,000元	同上	管理維護駐衛警等服務	駐衛保全服務契約書
3.	被告	沈詩音即台灣清潔企業社	6萬4,500元	同上	社區清潔維護等服務	清潔服務契約書