臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1169號

原　　告　鴻銳保全股份有限公司

000000000000000000

　　鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

上 二　人

法定代理人　鄧雲結

共　　同

訴訟代理人　吳發隆律師

被　　告　台北市圓山金城管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林光輝

訴訟代理人　謝宗翰律師

複　代理人　沈孟生律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國115年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告鴻銳保全股份有限公司新臺幣壹拾萬捌仟元，及自民國114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾貳萬伍仟捌佰元，及其中新臺幣壹仟捌佰元自民國113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨其餘新臺幣壹拾貳萬肆仟元自民國114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告鴻銳保全股份有限公司、原告鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司其餘之訴，均駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之三十五，原告鴻銳保全股份有限公司負擔百分之四十一 ，餘由原告鴻銳公寓大廈管理維護

股份有限公司負擔。

五、本判決第一項得為假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬捌仟元為原告鴻銳保全股份有限公司供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項得為假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬伍仟捌佰元為原告鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司供擔保後，得免為假執行。

七、原告鴻銳保全股份有限公司、鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司其餘假執行之聲請，均駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人，於本件訴訟進行中，依序變更為張景峯、林光輝，此有臺北市政府都市發展局114年5月22日北市都建字第1146022195號函、115年1月13日北市都建字第1156005886號函可稽(士簡字卷第99至102頁、本院卷第242至245頁)，業經原告具狀為被告之法定代理人張景峯聲明承受訴訟，嗣張景峯亦以其為被告之法定代理人而提出答辯狀（本院卷第82、106頁）；且林光輝亦已具狀聲明承受訴訟(本院卷第236至238頁)，依首揭規定，均於法相符，應予准許，合先敘明。

二、原告原起訴聲明為：㈠被告應給付原告鴻銳保全股份有限公司(下稱鴻銳保全公司)新臺幣(下同)24萬元，及自民國113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡被告應給付原告鴻銳公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱鴻銳管理公司)18萬6000元，及自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應給付鴻銳保全公司24萬元、鴻銳管理公司12萬4000元，及均自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息

(士簡卷第11至13頁)。嗣於本件訴訟進行中，因被告已為給付部分管理服務費及保全服務費予原告，故原告終將其上開聲明變更為：㈠被告應給付鴻銳保全公司38萬4000元，及自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應給付鴻銳管理公司28萬7000元，及自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(本院卷第246至248頁)。核原告所為，係屬訴之聲明減縮，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠被告委由鴻銳保全公司負責提供由被告負責管理之坐落於臺北市士林區承德路四段之台北圓山金城社區(下稱系爭社區)公共區域安全服務，約定被告應按月於每個月之次月5日給付保全服務費，且原約定保全服務費每月10萬8000元，嗣已經雙方合意變更為每月12萬元，且依雙方訂立之留駐服務契約書(下稱系爭保全契約)第1條約定系爭保全契約有效期間為1年，即自112年9月30日19時起至113年9月30日19時止，於屆滿前1個月，一方如未以書面通知他方終止契約，系爭保全契約即視同延長1年，因於113年9月30日期滿前，雙方均未通知終止系爭保全契約，故系爭保全契約已延長期間1年，約定期間迄至114年9月19日19時止。詎被告無故提前於113年11月底終止系爭保全契約，且未依約給付113年9月、113年10月之保全服務費予鴻銳保全公司，經鴻銳保全公司於113年10月16日催告給付保全服務費，被告卻遲至113年12月31日僅給付113年9月部分保全服務費，尚積欠113年9月服務費1萬2000元(即提高之每月保全費差額，即12萬元-10萬8000元)未給付；且鴻銳保全公司已於113年11月26日發函催告被告給付113年10月服務費，被告竟遲至113年12月31日亦僅給付部分服務費，迄今尚積欠鴻銳保全公司113年9月、113年10月之保全服務費各1萬2000元，計2萬4000元迄未給付。又被告未於鴻銳保全公司催告後10日內給付113年9月、同年

10月之保全服務費，鴻銳保全公司得依系爭保全契約第12條第1項之約定，請求被告給付1個月保全服務費之違約金12萬元，且被告亦無正當理由而終止系爭保全契約，鴻銳保全公司亦得依系爭保全契約第12條第2項之約定，請求被告給付2個月保全服務費之違約金即24萬元。故鴻銳保全公司得向被告請求給付金額合計為38萬4000元(2萬4000元+12萬元+24萬元)。

㈡鴻銳管理公司與被告訂立行政綜合管理維護事項承辦合約書(下稱系爭管理契約)，約定由鴻銳管理公司負責提供系爭社區行政事務及清潔服務等事項，且每月管理服務費為6萬2000元，被告應於次月之5日前以現金支票或電匯支付，如未按時給付，於經鴻銳管理公司催收之日起10日內仍未繳付者，以違約論，被告應賠償鴻銳管理公司2個月管理服務費，並約定期間自113年7月1日起至114年1月31日止，如於期間屆滿1個月，如無書面異議，該契約即視同延長1年，嗣後亦同。詎被告未依約給付113年9月、同年10月之管理服務費予鴻銳管理公司，鴻銳管理公司遂於113年10月16日催告被告給付，被告遲至114年7月21日始給付113年9月之管理服務費；且鴻銳管理公司113年11月26日催告被告給付113年9月、同年10月、同年11月之管理服務費，被告卻遲至113年12月31日僅給付所積欠之部分管理服務費，尚積欠113年11月服務費3萬9000元迄未給付。被告有遲延給付管理服務費之情形，且無正當理由，而於113年11月30日單方提前終止系爭管理契約，鴻銳管理公司亦得依系爭管理契約第8條第1、2項約定，請求被告給付合計4個月服務費24萬8000元之違約金。故鴻銳管理公司得請求被告給付金額合計為28萬7000元。

㈢為此，鴻銳保全公司爰依系爭保全契約第11條、第12條第1、2項之約定，鴻銳管理公司依系爭管理契約第7條、第8條第1、2項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付鴻銳保全公司38萬4000元，及自113年12月11日起至清償

日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應給付鴻銳管理公司28萬7000元，及自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊與鴻銳保全公司間確有訂立系爭保全契約、伊亦與鴻銳管理公司有訂立系爭管理契約，但伊否認伊有與鴻銳保全公司合意將每月保全服務費用變更為12萬元。又伊已於113年12月30日以匯款方式給付113年10月保全服務費10萬8000元、及同年11月保全服務費10萬8000元予鴻銳保全公司，而鴻銳保全公司亦於113年12月31日收到該款項。又鴻銳保全公司催告伊給付保全服務費之通知並不合法，伊否認有收到催告通知，故不生系爭保全契約約定之催告效力，則伊無違約之情形，鴻銳保全公司不得依系爭保全契約第12條第1項約定請求伊給付違約金。另伊已於113年12月31日給付113年10月管理服務費6萬2000元予鴻銳管理公司，且因鴻銳管理公司於113年11月僅提供管理服務至113年12月12日止，伊已依比例計算共計11天之管理服務費金額2萬3000元給付予鴻銳管理公司，故鴻銳公司不得請求其於113年11月間未提供服務天數之管理服務費。況縱認伊有未依約給付保全服務費，而有違約之情形，然鴻銳保全公司亦未依系爭保全契約第12第1項約定為終止系爭保全契約，故鴻銳保全公司亦不得請求伊給付違約金。伊雖未如期給付113年9月管理服務費，惟鴻銳管理公司未依系爭管理契約第8條第1項之約定為終止系爭管理契約，故鴻銳管理公司亦不得請求違約金。況且伊非無故提前中途解約，故鴻銳保全公司、鴻銳管理公司亦不得向伊請求關於中途提前解約之違約金；再者，縱認伊須給付違約金，原告請求之違約金過高，請求酌減之等語。並為答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠鴻銳保全公司得否請求被告給付尚未給付之113年9月、113

年10月之提高保全服務費差額計2萬4000元？

鴻銳保全公司主張其已與被告於113年11月10日起協調每月保全服務費用，且兩造已合意調漲為每月12萬元等語，並提出鴻銳保全公司函為據(士簡卷第39頁)，被告否認雙方間有合意變更系爭保全契約所約定保全服務費為每月12萬元等情。然查，依鴻銳保全公司與被告間訂立之系爭保全契約第11條約定：「每月服務費新臺幣壹拾萬捌仟元整，營業稅法依法內加」；且第15條亦約定：「本契約書內容若有增刪修改，應於修改處加蓋甲、乙雙方負責人(乙方即總經理)印章後始生效力。」，則自上開約定內容可知，鴻銳保全公司與被告間，若就系爭保全契約約定內容有為變更，須經雙方之負責人即鴻銳保全公司之負責人(總經理)及被告之負責人均於系爭保全契約之修改處蓋章，始生修改變更系爭保全契約內容之效力。然觀諸系爭保全契約第11條約定關於每月服務費金額為10萬8000元之記載，其上無任何修改為每月12萬元之字樣，亦無雙方之負責人因變更修改而為蓋章等情(本院卷第46頁)，況且依鴻銳保全公司提出之上開函文上亦未蓋有雙方負責人之印文，故尚難認鴻銳保全公司與被告間確已有合意變更系爭保全契約所約定每月保全服務費用金額為12萬元。則鴻銳保全公司主張雙方已同意變更每月保全服務費為12萬元，伊爰依系爭保全契約第11條第1項規定，請求被告給付113年9月、113年10月之保全服務費之差額即每月各1萬2000元，合計2萬4000元，洵屬無據。則鴻銳保全公司不得請求被告給付保全服務費差額2萬4000元。

㈡鴻銳管理公司得否請求被告給付尚未給付之113年11月尚積欠之部分管理服務費3萬9000元？

鴻銳管理公司主張被告尚未給付113年11月管理服務費其中3萬9000元等語，為被告否認，並辯稱：鴻銳管理公司於113年11月12日止僅服務10天，其中2天為假日，被告已依比例計算11天管理服務費，並已給付管理費2萬3000元予鴻銳管理公司等語。而查：

1.依系爭管理契約第7條約定：「每月服務費新台幣陸萬貳仟元整，營業稅法依法內含。甲方應每次月之五日，以現金支票給付或電匯台北富邦商業銀行正義分行…鴻銳公寓大廈管維護有限公司帳戶」等語，可知鴻銳管理公司與被告間約定每月管理服務費為6萬2000元，且被告應於次月5日匯入上開約定之指定帳戶或以支票給付。

2.被告抗辯鴻銳管理公司於113年11月僅提供服務10天，因為11月有2天為假日，但伊已依比例計算11天之管理服務費計2萬3000元並已給付，故伊無積欠113年11月管理服務費等語。證人即系爭社區住戶蘇俊傑於本院審理時具結證稱：113年11月13日鴻銳管理公司沒有至系爭社區提供服務，且就伊所知，於該日以前，被告有討論過，伊有聽被告之管理委員討論，原總幹事對系爭社區之服務不恰當，於113年11月13日以前，被告已有與鴻銳管理公司討論，雙方間存有爭議。被告於113年11月中旬亦有公告解除鴻銳管理公司派駐於系爭社區主任張倉賓之社區主任職務，因為張倉賓犯太多錯，且屢勸不聽，張倉賓沒有依管理委員會決議內容執行；於113年11月13日當天伊有至被告之辦公室，但伊並沒有看到有人來，鴻銳管理公司於113年11月13日以後也沒有至系爭社區提供服務等語(本院卷第223至231頁)，亦有被告張貼之公告內容可佐(本院卷第152頁)。且證人張倉賓亦證稱：伊之前於系爭社區擔任社區主任，即俗稱之總幹事；至於鴻銳管理公司有無於113年11月13日至系爭社區提供服務，伊沒有印象，伊不知道鴻銳管理公司於何時開始未至系爭社區提供服務，因伊於113年10月底就沒有再去系爭社區，至於原告有無派新的社區主任或總幹事至系爭社區服務，伊也不知道等語(本院卷第311至312頁)。是依上開2位證人之證述，可知證人張倉賓並不知道鴻銳管理公司自何時開始未至系爭社區提供服務；而依證人蘇俊傑之證述，蘇俊傑既經具結且已明確證述鴻銳管理公司係於113年11月13日未至系爭社區提供服務，且於該日以後亦未至系爭社區提供服務等

語，且鴻銳保全公司亦僅服務至113年10月底止。堪認鴻銳管理公司於113年11月僅提供服務至113年11月12日止，則113年11月1日起至同年月12日止，共計12天。依被告與鴻銳管理公司間訂立之系爭管理契約約定每月服務費為6萬2000元，業如前述，而雙方就服務未滿1個月應如何計價及是否須扣除假日而為計算等未為約定，業據被告自陳在卷，並有系爭管理契約可稽，則衡諸一般常情，服務不足1個月者，應依天數比例計算，若未特別約定應扣除假日，則假日不應扣除，故被告應給付113年11月管理服務費期間應為自113年11月1日起至同年月12日止，共計12天，而12天管理服務費金額依比例計算應為2萬4800元(62000÷30×12，元以下四捨五入)，再經扣除被告已給付2萬3000元，被告尚積欠113年11月管理服務費金額為1800元(2萬4800-2萬3000)。則鴻銳管理公司依系爭管理契約第7條第1項約定，請求被告給付1800元，即屬有據；逾此部分管理服務費之請求金額，尚難認有據。

㈢原告請求被告給付違約金部分：

1.依鴻銳保全公司與被告間系爭保全契約第12條關於違約金之處罰約定，其中第1、2項約定：「甲方未按時繳費，於乙方催收時之日起，十日內仍未繳付者，以違約論，乙方得逕行終止本契約。甲方應賠償乙方一個月服務費。甲方非因契約第五條之情由與乙方中途解約時，甲方應賠償乙方當月服務費兩倍違約金」(士簡卷第27頁、本院卷第46頁)；又依鴻銳管理公司與被告間系爭管理契約第8條違約之處罰之約定，其中第1、2項亦約定：「1.甲方未按時繳費，於乙方催收之日起，十日內仍未繳付者，以違約論，乙方得逕行終止本契約。甲方應賠償乙方二個月服務費。2.甲方於合約期間內與乙方中途解約時，甲方應賠償乙方二個月服務費。」(士簡卷第33頁、本院卷第66頁)，可知契約之雙方間已明確約定若被告有逾期未依約定於次月5日前給付前1個月之保全服務費、管理服務費時，如經鴻銳保全公司、鴻銳管理公司催告

後10日內仍未給付，即以違約論，則被告應給付鴻銳保全公司1個月服務費、鴻銳管理公司2個月服務費，作為違約金，且原告亦得以此為由，由其單方終止系爭保全契約、系爭管理契約。足認系爭保全契約、系爭管理契約之上開約定條款，均未約定須經原告終止系爭保全契約、系爭管理契約後，原告始得請求被告給付該條項約定之違約金。則被告抗辯原告未依約終止系爭保全契約、系爭管理契約，原告不得請求被告給付違約金等語，難認可取。又依前揭約定內容亦可知，若被告無正當理由而於契約約定存續期間屆滿前提前終止系爭保全契約、系爭管理契約時，鴻銳保全公司、鴻銳管理公司亦得分別向被告請求2個月服務費之違約金。

2.關於原告請求被告遲延給付服務費之違約金部分：

⑴原告主張其有以原證3至5，催告被告給付保全服務費及管理服務費，被告應於催告起10日內為給付，然被告未於該10日內給付，依系爭保全契約第12條第1項、系爭管理契約第8條第1項約定，以違約論，其分別得依系爭保全契約第12條第1項、系爭管理契約第8條第1項約定，請求被告給付違約金，惟被告否認有收到催告通知。而查，依原告稱其提出之原證10、原證11、原證12之中華郵政掛號郵件查詢資料、交寄大宗掛號函件執據為原證3至5催告通知之送達證明等語，然依上開資料記載內容可知，因掛號郵件查詢資料上並未記載送達日期，而僅記載交寄日期及郵局，且其上掛號號碼、掛號郵件號碼之記載，亦核與寄大宗掛號函件執據所載被告地址之掛號號碼不相符，故不足以證明業已送達被告。至另依被告提出之傳真查詢國內各類掛號郵件單記載內容，雖可知原證5確係於113年11月28日送達被告乙節(本院卷第212頁)，惟仍無法證明原告主張其催告之原證3、4函(催告通知)有合法送達被告，故原告所為上開催告，僅原證5之催告通知有合法送達被告。而依原證5內容，可知係原告催告被告應給付鴻銳保全公司113年10月、113年11月之保全服務費，及鴻銳管理公司催告被告應給付113年9月、113年10月、113年11

月之管理服務費，以及原告催告被告給付違約金，有該函可佐(士簡卷第43頁)。

⑵原證5之催告通知係於113年11月28日合法送達被告，則於113年11月28日始生合法催告被告給付113年9月、10月管理費之效力，已如前述，則被告於催告後10日內即於113年12月8日前仍未給付，依系爭保全契約第12條第1項約定，以違約論，嗣被告於113年12月31日始為給付113年9月、113年10月保全服務費20萬1600元予鴻銳保全公司，則鴻銳保全公司依系爭保全契約第12條第1項之約定，請求被告給付1個月服務費10萬8000元之違約金，洵屬有據。至鴻銳保全公司主張被告尚有保全服務費差額2萬4000元迄未給付，然此部分認定已如前述，因雙方未合意將每月保全服務費提高至12萬元，故被告自無給付該保全服務費差額之義務，自亦無生該差額之保全服務費遲延給付之違約情事，併此敘明。則鴻銳保全公司依系爭保全契約第12條第1項，得請求被告給付1個月服務費10萬8000元為違約金。

⑶又鴻銳管理公司於113年11月28日始合法催告被告給付113年9月、113年10月之管理服務費，已如前述送達情形，依系爭管理契約第8條第1項約定如未於10日內給付，則應給付2個月管理服務費為違約金。被告並未於催告後10日內即113年12月8日以前給付，而係於114年7月21日始給付113年9月管理服務費、113年12月31日給付113年10月管理服務費、113年11月之部分管理服務費，迄今尚積欠11月管理服務費1800元未給付，已如前述。然關於113年11月管理服務費之催告部分，依系爭管理契約第7條第2項約定應於次月即113年12月5日前給付，故上開原證5之函文就11月管理費部分之催告，尚難謂有符合系爭管理契約第8條第1項所約定催告之要件，則關於113年11月管理服務費部分並不得以原證5之催告作為符合系爭管理契約第10條第1項之合法催告。然被告確有未於催告後10日內為給付113年9月、113年10月管理服務費之情形，已如上述，則鴻銳管理公司依系爭管理契約第12條第

1項約定，請求被告給付2個月管理服務費12萬4000元，亦屬有據。

⑷被告雖抗辯其遲延給付服務費，乃不可歸責於被告等語。然查縱認原告之服務品質有不符合被告之期待或確有不佳之情事，然亦不能因此而減免被告依系爭管理契約、系爭保全契約之約定應於約定之給付期日按月給付服務費之義務，且亦不得因被告之運作不順或資金不足等情況，而得免除或減免被告之遲延給付責任。此外，被告復未舉證證明其遲延給付係不可歸責之事由，故被告抗辯其給付遲延係不可歸責於被告等語，難認足採。

⑸被告另抗辯原告請求遲延給付之違約金金額過高等語。然查：

①鴻銳保全公司請求被告遲延給付保全服務費用之違約金部分：

本院審酌被告於系爭保全服務契約訂立時即已明知被告若有未於次月5日前給付保全服務費，且經催告後10日內仍未給付，即以違約論，須給付1個月保全服務費作為違約金，並願意接受該約定，而與鴻銳保全公司訂立系爭保全契約，故基於尊重雙方契約自由原則；且依兩造系爭保全契約約定1個月保全服務費為10萬8000元，並約定應於次月5日前給付，業如前述，又系爭保全契約約定係自催告後10日內未給付，被告始須給付1個月保全服務費金額作為違約金，而被告不僅未於次月5日給付113年9月、113年10月之保全服務費，且經催告後仍未於10日內給付，卻遲至113年12月30日始以匯款方式給付113年9月保全服務費10萬8000元、同年10月保全服務費10萬8000元予鴻銳保全公司，鴻銳保全公司於113年12月31日收到該等款項，則被告就113年9月保全服務費已有逾期遲延2個多月、113年10月保全服務費用亦已逾期遲延給付約1個多月始為給付，且遲延給付保全服務費亦已達2期，考量原告於113年9月、113年10月確有提供保全服務，仍須給付113年9月、113年10月之員工薪資及公司營運

成本支出，且資金運用調度亦恐受被告遲延給付而受影響等之損害，認鴻銳保全公司請求被告給付1個月保全服務費金額10萬8000元為違約金，尚難謂有過高之情形，故本院認不應予酌減，較為適當。

②鴻銳管理公司請求遲延給付管理服務費之違約金部分：

爰審酌基於當事人契約自由原則，被告於訂立系爭管理契約時亦已知應依約定期限給付管理服務費，且經催告後仍未給付，即須負違約責任及該違約責任內容，即違約金為2個月服務費即12萬4000元，其仍願意與鴻銳管理公司訂立系爭管理契約；又依系爭管理契約可知，雙方係約定被告應於次月5日之前給付上1個月之管理服務費，被告逾期未給付，並經鴻銳管理公司以原證5信函，於113年11月28日送達原告，生系爭管理契約第8條第1項約定之「催告」效力後，被告仍未於10日內給付，而遲至114年7月21日始給付113年9月管理服務費，113年12月31日給付10月管理費，最長已遲延9個多月始給付，最短則已遲延2個月有餘，且遲延給付管理服務費亦達2期，復自鴻銳管理公司催告後，被告超過1個月以上至7個多月以上之期間始分別給付，以及鴻銳管理公司所受損害，認鴻銳管理公司請求被告給付2個月管理服務費金額12萬4000元之違約金，亦難認有何過高之情事，故本院認宜不予酌減為宜。

3.原告請求被告給付無故而單方終止契約之違約金部分：

⑴兩造均不爭執系爭社區財務委員周世明與原告之秘書鄭麗安間對話內容，以及因該2人並未獲授權商談兩造間是否續約或不續約問題，故該2人所為終止契約之意思表示，並不生終止系爭保全契約、系爭管理契約之效力，先予敘明。

⑵兩造間因被告之前任主任委員不依管理委員會議多數決之決議議決內容，而堅持己見行事，且因被告之主任委員為兩造間主要聯絡窗口，被告之委員雖亦會將管理委員會議決議內容通知原告派駐在系爭社區之總幹事(即社區主任)，而社區主任張倉賓確未依管理委員會決議內容於113年11月30日召

開區分所有權人會議，反卻聽從被告之主任委員個人意見，而於11月初召開區分所有權人會議，亦未依管理委員會決議內容張貼公告，被告交付予張倉賓之事情未執行，又未準時公布財務報告，而被告亦有將上開情事通知原告，原告亦知道上開情事，兩造於113年11月13日以前一直在討論，但被告已不同意由張倉賓繼續擔任系爭社區之社區主任，並已於系爭社區公告解除張倉賓之社區主任職務等情，業據證人即系爭社區住戶蘇俊傑於本院審理時證述在卷(本院卷第225頁)；且證人張倉賓於本院審理時亦證稱：伊係依被告之主任委員及原告公司之決定而行事，被告會告知伊關於管理委員會決議內容，被告確有要求解除伊之主任職務，於伊任職期間被告管委會委員好像有告訴伊不可單獨依主任委員的意見行事，要依管理委員會決議行事，後來原告要伊在公司等，伊於113年10月底就未再至系爭社區提供服務等語(本院卷第310至316頁)。基上，可見被告確有向原告反應原告對系爭社區服務品質，並有通知原告派任至系爭社區之社區主任有上開缺失之情事，且要求須依被告管理委員會決議內容而為行事，但卻未獲改善，社區主任仍依被告之主任委員個人意見及原告公司之指示而行事，則被告終止系爭保全契約、系爭管理契約，尚難謂無正當理由。是鴻銳保全公司依系爭保全契約第12條第2項約定、鴻銳管理公司依系爭管理契約第8條第2項約定，分別請求被告給付2個月服務費作為違約金，難認有據。

四、基上所述，鴻銳保全公司、鴻銳管理公司依上開約定，鴻銳保全公司得請求被告給付10萬8000元，鴻銳管理公司得向被告請求給付12萬5800元(1800+12萬4000)。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債

務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條亦分別有明定。本件鴻銳管理公司請求被告給付113年11月管理服務費1800元部分，為有約定期限之給付，即依系爭管理契約約定應於次月5日給付，被告應於113年12月5日前給付，被告未依約於該日給付，則被告應自翌日即113年12月6日起負遲延給付之責任，則鴻銳管理公司就此部分，請求自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，即屬有據。至上開原告分別得請求被告給付違約金之金額，依系爭保全契約、系爭管理契約均未約定給付期限，而原告催告給付違約金之通知雖有於113年11月28日送達被告，然斯時被告尚未負有給付違約金之義務，故不生催告給付違約金之效力(因須於113年11月28日合法送達催告給付保全服務費、管理服務費後起10日內，被告仍未給付保全服務費、管理服務費，依系爭保全契約第12條第1項、系爭管理契約第8條第1項約定，被告始負有給付違約金之義務)，故原證5所為之催告顯係於被告負有給付違約金義務之前所為，故不生合法催告給付違約金之效力。而依系爭保全契約、系爭管理契約均未約定違約金之給付期限，故應於本件起訴狀繕本送達被告，作為請求給付違約金，被告迄今未給付，故原告上開得請求違約金金額，應自起訴狀繕本送達被告之翌日即自114年2月7日(士簡卷第55頁)起始負遲延給付責任，則原告就上開得請求被告給付之違約金部分，請求自114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據；逾此範圍之遲延利息請求，尚難認有據。

五、從而，原告依上開約定，鴻銳保全公司請求被告給付10萬8000元，及自114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；鴻銳管理公司請求被告給付12萬5800元，及其中1800元，自113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，其餘12萬4000元自114年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，均應予

准許；原告逾此範圍之請求，則為無理由，均應予駁回。

六、又原告勝訴部分，所命給付部分未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，由本院依職權宣告得為假執行；被告就該部分，亦聲明願供擔保，聲請准免為假執行之宣告，經核於法並無不合，爰酌定相當金額併宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴既經駁回而已失所依據，均應併予駁回。

七、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭

法　官　陳月雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　李佩諭