

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2248號

原告 匯茂保全股份有限公司

法定代理人 林秀雯

原告 顥昌公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 林秀雯

前列二人共同

訴訟代理人 何慶順

被告 日興永富二期管理委員會

法定代理人 謝琬婷

訴訟代理人 歐陽建康

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國111年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，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；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定；民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告等起訴聲明第1、2項為：「①被告應給付原告匯茂保全股份有限公司（下稱匯茂公司）新臺幣（下同）315,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。②被告應給付原告顥昌公寓大廈管理維護

01 有限公司（下稱顯昌公司）37,500元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本
03 院卷第17-23頁）；嗣於民國111年8月26日具狀變更聲明第
04 1、2項為如後開訴之聲明所示（見本院卷第135頁）。核原
05 告前開訴之聲明之變更，為訴之聲明之減縮，於法並無不
06 合，依上開規定，應予准許。

07 貳、實體事項

08 一、原告等主張：

09 (一)被告與原告匯茂公司簽訂委任保全業務契約（下稱系爭保全
10 契約）；與原告顯昌公司簽訂委任管理維護業務契約（下稱
11 系爭管理契約），契約期間均自109年12月1日起至110年11
12 月30日止。依系爭保全契約第6條約定，被告應按月給付原
13 告匯茂公司保全服務費用105,000元，當月之費用應於次月5
14 日前給付；依系爭管理契約第5條第1、2項約定，被告每月
15 應給付原告顯昌公司管理服務費用12,500元，當月之費用應
16 於次月5日前給付。又依系爭保全契約第15條第3項及系爭管
17 理契約第12條第3項約定，被告未按時給付服務費用予原
18 告，經原告定期催告(含以電話或函件或派員方式)仍未於七
19 日內繳交者，以違約論。原告除得終止本約、停止服務及調
20 回留駐人員外，並得請求被告賠償2個月服務費用之懲罰性
21 違約金及支付遲延給付之利息。嗣於110年12月5日被告藉故
22 拖延不給付110年11月之服務費用，遲至111年6月6日方給付
23 110年11月之服務費用，故依據系爭保全契約第15條第3項及
24 系爭管理契約第12條第3項，被告應給付原告匯茂公司違約
25 金210,000元（計算式： $105000 \times 2 = 210000$ ）之違約金；給
26 付原告顯昌公司25,000元（計算式： $12500 \times 2 = 25000$ ）之違
27 約金。

28 (二)對被告抗辯之陳述：被告所稱原告未協助向區公所辦理報備
29 作業，非原告之給付義務，且原告顯昌公司曾於110年11月5
30 日欲協助被告舉行會議推選新任委員職務，被告卻已於前一
31 天自行召開並推選完畢，並拒絕提供原告顯昌公司該次會議

01 紀錄及出席簽到表，使原告顥昌公司無法辦理報備作業，被
02 告以此為由遲延給付服務費為無理由。

03 (三)並聲明：①被告應給付原告匯茂公司210,000元，及自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
05 息。②被告應給付原告顥昌公司25,000元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。③願
07 供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：原告於110年10月20日替伊等社區召開110年度
09 (第二屆)區分所有權人會議，應於選舉完新任管理委員後，
10 再協助召開管理委員會臨時會議（下稱管委會會議）進行職
11 務推選，選舉出新任的主任委員，並備齊報備申請文件，向
12 台中市南屯區公所申請核備，及向國稅局辦理統一編號負責
13 人變更申請。伊必須取得核備函及統一編號負責人變更申請
14 書，方得至銀行辦理印鑑變更，以給付原告110年11月之服
15 務費。惟原告自110年10月20日區分所有權人會議之後，除
16 執行駐衛保全之工作外，其他事物幾近停滯，伊等只好自行
17 於110年11月4日舉行管委會會議推選職務，由於伊等不具管
18 理公寓大廈之專業，不熟悉相關程序及應備文件，使當日會
19 議欠缺區公所核備所需求之文件，又原告等持續未提供協
20 助，伊等只好在110年11月20日緊急遴選新任管理公司，以
21 完成原告怠忽職守之工作。又原告雖身為二不同法人，但即
22 屬坊間所稱之樓管公司，其未盡其協助核備之義務，致印鑑
23 變更延宕而遲延給付服務費一事，係不可歸責於被告，原告
24 請求給付違約金無理由。並聲明：①原告之訴駁回。②如受
25 不利判決，願供擔保免予宣告假執行。

26 三、得心證之理由

27 (一)原告等主張被告與原告匯茂公司簽訂系爭保全契約；與原告
28 顥昌公司簽訂系爭管理契約，契約期間均自109年12月1日起
29 至110年11月30日止；又依系爭保全契約第6條約定，被告應
30 按月給付原告匯茂公司保全服務費用105,000元，當月之費
31 用應於次月5日前給付；依系爭管理契約第5條第1、2項約

01 定，被告應按月給付原告顯昌公司管理服務費用12,500元，
02 當月之費用應於次月5日前給付，然被告就對原告等110年11
03 月之服務費用，遲至111年6月6日方為給付之事實，業據原
04 告等提出與其所述相符之委任保全業務契約書、委任管理維
05 護業務契約書、存證信函等資料及被告所提出之元大商銀國
06 內匯款申請書等件為證（見本院卷第27-75頁、第119頁），
07 核屬相符，且為兩造所不爭執，堪認此部分之事實為真。

08 (二)原告等復主張於110年12月5日被告藉故拖延不給付110年11
09 月之服務費用，遲至111年6月6日方給付110年11月之服務費
10 用，顯已違約，故依據系爭保全契約第15條第3項及系爭管
11 理契約第12條第3項，被告應給付原告匯茂公司違約金210,0
12 00元（計算式： $105000 \times 2 = 210000$ ）之違約金及法定遲延利
13 息；給付原告顯昌公司25,000元（計算式： $12500 \times 2 = 2500$
14 0）之違約金及法定遲延利息等語。則為被告所否認，並以上
15 開情詞置辯。是以，本件所應審究者厥為：原告匯茂公
16 司、顯昌公司之請求有無理由？

17 1.依系爭保全契約第15條第3項約定，因可歸責甲方之終止契
18 約：被告未按時給付服務費用予原告，經原告定期催告(含
19 以電話或函件或派員方式)仍未於七日內繳交者，以違約
20 論。原告除得終止本約、停止服務及調回留駐人員外，並得
21 請求被告賠償貳個月服務費用之懲罰性違約金及支付遲延給
22 付之利息；系爭管理契約第12條第3項約定亦同此旨；有系
23 爭保全契約及系爭管理契約在卷可按（見本院第35、53
24 頁）。是以，觀諸上開契約條款就原告等因被告遲延給付服
25 務費所生之違約金債權之發生，即應以可歸責甲方（即被
26 告）為要件。

27 2.復依原告顯昌公司與被告所簽訂之系爭管理契約第2條第1
28 項，原告顯昌公司應提供被告一般事務管理服務事項（見本
29 院卷第47頁），而此處所謂「一般事務管理服務事項」，衡
30 諸通常公寓大廈之管理委員會，係由住戶中熱心公益者選出
31 之無給職，各有其家庭、事業，未必具有管理公寓大廈之專

業能力或法律知識，也因此需與在此方面具備專業能力之公寓大廈管理公司簽訂委任契約，仰賴管理公司就社區住戶之相關管理事務提供協助，故系爭管理契約所稱之一般事務管理服務事項，自然包括涉及應具備管理公寓大廈之專業能力或法律知識方能順利進行之一切事務。且依據公寓大廈管理服務人管理辦法第20條第1項第2款規定：「管理服務人員訓練課程應包括下列共同科目及專業科目：二、專業科目：(一)事務管理人員：1. 公寓大廈管理組織籌組運作及申請報備處理原則。」可知管理公司既須具備該等專業，自有協助管理委員會召開各項會議、備置改選主任委員之檢備文件等義務，原告空言主張協助管委會報備並非其給付義務，自無足採。

3. 承接上述，原告顯昌公司既係專業經營公寓大廈管理維護之公司，其與被告簽訂系爭管理契約，自有協助管理委員會召開各項會議、備置改選主任委員之檢備文件等義務，然原告顯昌公司於被告110年10月16日推選新任管理委員後，均未積極協助召開管委會，推選出新任主任委員及辦理相關報備作業，難謂已盡其依系爭管理契約書所負之義務。另原告顯昌公司雖主張其欲於110年11月5日協助被告推選新任委員職務，然並無提出相關證據以為證明。是以，被告於110年10月16日推選新任管理委員後，於歷經新舊任管理委員會交接過程中，因欠缺原告顯昌公司之協助而僅能自行辦理推選委員職務之會議，而在不黯相關報備作業之情形下，未備置報備所需相關文件，進而延宕報備作業及後續至銀行辦理印鑑變更，無法按時給付原告等所約定之服務費用。故而被告之給付雖稍有遲延，應係因原告顯昌公司未盡契約義務提供一般事務管理服務所致，被告顯非故意違約遲延給付原告二人上開服務費費用，故本院尚難認定本件服務費之給付遲延係可歸責於被告。據此，原告等自不得以系爭保全契約第15條第3項及系爭管理契約第12條第3項請求被告給付違約金。

四、綜上所述，原告匯茂公司依系爭保全契約第15條第3項請求

01 被告給付210,000元、原告顥昌公司依系爭管理契約第12條
02 第3項請求被告給付25,000元及均自起訴狀繕本送達翌日起
03 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬無據，應予
04 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
05 應併予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
07 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
08 敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 張清洲

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

19 書記官 陳慧津