

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第300號

原告 伯克銖公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 柯滄丰

原告 伯克銖保全股份有限公司

法定代理人 柯滄丰

共同

訴訟代理人 吳仁華律師

被告 春上春福大樓管理委員會

法定代理人 蘇巧玲

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間給付服務費等事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告伯克銖公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣68,746元，及其中新臺幣57,288元自民國114年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

二、被告應給付原告伯克銖保全股份有限公司新臺幣102,695元，及其中新臺幣85,579元自民國114年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用(除減縮部分外)由兩造按附表所示比例負擔。

五、本判決第一項部分，得假執行；但被告如以新臺幣68,746元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項部分，得假執行；但被告如以新臺幣102,695元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱伯克鍊管  
03 理公司)，與被告簽立「春上春福管理服務契約書」(下稱  
04 系爭管理契約)，由原告伯克鍊管理公司提供公寓大廈管理  
05 維護服務，服務期間自民國112年9月30日起至113年9月30日  
06 止，每月服務費新臺幣(下同)105,400元。惟被告積欠原告  
07 伯克鍊管理公司113年8月及9月服務費各96,661元及60,250  
08 元(8月服務費用已扣除6日未派員值勤之服務費)，合計156,  
09 911元未付。依系爭管理契約第12條第2項第3款約定，被告  
10 積欠服務費時，經原告伯克鍊管理公司書面催告後，仍未於  
11 10日內給付時，原告伯克鍊管理公司得請求被告支付1個月  
12 服務費之違約金，以及按週年利率百分之10計算之遲延利  
13 息。原告伯克鍊管理公司自113年10月30日起屢經發函催討  
14 均未獲置理，被告自應負遲延責任。則依上開約定，原告伯  
15 克鍊管理公司就被告積欠服務費156,911元，得請求被告給  
16 付自113年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之10計  
17 算之利息，並給付違約金105,400元。又被告嗣於114年3月3  
18 日付款67,037元，先抵充服務費之遲延利息3,998元(自113  
19 年11月30日起至114年3月2日止，按週年利率百分之10計  
20 算)，以及服務費63,039元後，尚積欠服務費93,872元及違  
21 約金105,400元，合計199,272元。爰依系爭管理契約第5條  
22 及第12條第2項第3款約定，請求被告給付原告伯克鍊管理公  
23 司199,272元，及其中105,400元(即違約金)自113年11月30  
24 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中93,  
25 872元(即服務費)自114年3月3日起至清償日止，按週年利率  
26 百分之10計算之利息。

27 (二)原告伯克鍊保全股份有限公司(下稱伯克鍊保全公司)與被  
28 告簽立「春上春福保全服務契約書」(下稱系爭保全契約)，  
29 由原告伯克鍊保全公司提供駐衛保全服務，服務期間自112  
30 年9月30日起至113年9月30日止，每月服務費149,625元，嗣  
31 雙方於113年3月14日另行簽立協議書，自113年4月1日起至1

01 13年9月30日止，每月服務費變更為224,438元。惟被告積欠  
02 原告伯克鍊管理公司113年8月及9月服務費各224,438元及20  
03 9,469元，合計433,907元未付。依系爭保全契約第12條第2  
04 項第3款約定，被告積欠服務費時，經原告伯克鍊保全公司  
05 書面催告後，仍未於10日內給付時，原告伯克鍊保全公司得  
06 請求被告支付1個月服務費之違約金，以及按週年利率百分  
07 之10計算之遲延利息。原告伯克鍊保全公司自113年10月30  
08 日起多次發函催討，均未獲置理，被告自應負遲延責任。則  
09 依上開約定，原告伯克鍊保全公司就被告積欠服務費433,90  
10 7元，得請求被告給付自113年11月30日起至清償日止，按週  
11 年利率百分之10計算之利息，並給付違約金224,438元。又  
12 被告嗣於114年3月3日付款358,863元，先抵充服務費之利息  
13 11,056元(自113年11月30日起至114年3月2日止，按週年利  
14 率百分之10計算)，以及服務費347,807元後，尚積欠服務費  
15 86,100元及違約金224,438元，合計310,538元。爰依系爭保  
16 全契約第5條及第12條第2項第3款約定，請求被告給付原告  
17 伯克鍊保全公司310,538元，及其中224,438元(即違約金)自  
18 113年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
19 息；其中86,100元(即服務費)自114年3月3日起至清償日  
20 止，按週年利率百分之10計算之利息。

21 (三)並聲明：

- 22 1. 被告應給付原告伯克鍊管理公司199,272元，及其中105,400  
23 元自113年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
24 之利息；其中93,872元自114年3月3日起至清償日止，按週  
25 年利率百分之10計算之利息。
- 26 2. 被告應給付原告伯克鍊保全公司310,538元，及其中224,438  
27 元自113年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
28 之利息；其中86,100元自114年3月3日起至清償日止，按週  
29 年利率百分之10計算之利息。
- 30 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)系爭管理契約及系爭保全契約之違約金性質應屬預定性損害  
02 賠償之總額，縱使被告遲延給付服務費，原告僅受利息損  
03 害，原告請求相當於1個月服務費之違約金過高，應予酌  
04 減。

05 (二)關於原告伯克鍊管理公司部分：

06 1. 原告伯克鍊管理公司在113年5月17日起至同年7月31日止期  
07 間(共2個月又15天)，僅指派未具許可證資格之訴外人李文  
08 馨值勤，並向被告請求收取「社區經理」費用即(每人每月  
09 含稅60,250元)，被告僅同意以「櫃臺秘書」之收費(每人每  
10 月含稅45,150元)，被告依債務不履行及不當得利法律關  
11 係，得請求原告伯克鍊管理公司賠償或返還超過「櫃臺秘  
12 書」收費之服務費37,506元【計算式： $(00000-00000) \times 2 \times$   
13  $15/31=37506$ 】，並以之與原告伯克鍊管理公司於本件請求  
14 抵銷。

15 2. 台電公司因於112年12月間施工，造成被告所屬之C棟4樓之2  
16 及B棟22樓之6之住戶，停放於車位號碼「B2-203」、「B3-3  
17 02」之汽車受有損害及髒污。經各該住戶通報並將相關維修  
18 費用之求償，交由原告伯克鍊管理公司處理，惟其迄至114  
19 年4月1日仍未處理，致被告以公共基金賠償上開住戶而受有  
20 財產上損害共29,700元，足認原告伯克鍊管理公司處理委任  
21 事務致被告受有損害，被告得請求原告伯克鍊管理公司賠償  
22 29,700元，並以之與原告伯克鍊管理公司於本件請求抵銷。

23 (三)關於原告伯克鍊保全公司部分：

24 1. 原告伯克鍊保全公司所派之晚班人員違反委任本旨，未於早  
25 上6點開啟地下室鐵門，導致住戶駕駛車輛將鐵門撞壞，又  
26 被告日前已與住戶和解，被告承擔2成鐵門修復費用13,000  
27 元( $65000 \times 0.2=13000$ )，被告得請求原告伯克鍊保全公司  
28 賠償13,000元，並以之與原告伯克鍊保全公司於本件請求抵  
29 銷。

30 2. 原告伯克鍊保全公司違反系爭保全服務契約書第10條第7  
31 項，未經被告同意，在113年9月間更動保全人員兩次，第一

01 次罰款2,000元，第二次罰款5,000元，共計7,000元，被告  
02 得請求原告伯克鍊保全公司給付罰款7,000元，並以之與原  
03 告伯克鍊保全公司於本件請求抵銷。

04 (四)並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請  
05 准宣告免為假執行。

06 三、下列事項為兩造所不爭執，並有春上春福管理服務契約書、  
07 春上春福保全服務契約書、協議書、台南育平郵局存證號碼  
08 375存證信函等件在卷為憑(見本院卷第27至47、79至97、9  
09 9、55至65頁)，自堪認實在：

10 (一)原告伯克鍊管理公司、伯克鍊保全公司與被告分別簽立系爭  
11 管理契約及系爭保全契約，約定由原告伯克鍊管理公司提供  
12 物業管理維護服務，由原告伯克鍊保全公司提供保全服務，  
13 服務期間均自112年9月30日起至113年9月30日止。派駐服務  
14 人力、費用如下表所示：

15 1. 伯克鍊管理公司服務費用表：

16

職稱	時間	人次	單價	複價/優惠	備註
社區經理	10:00-19:00	1人	58,000元	57,381元	周休二日 暨國定假 日
櫃台秘書	08:00-17:00	1人	44,000元	43,000元	
小計				100,381元	月
稅金				5,019元	月
總計				105,400元	月

17 2. 伯克鍊保全公司於113年4月1日起服務費用表：

18

職稱	時間	人次	單價	複價	備註
櫃台保全	07:00-19:00	3人	47,500元	142,500元	
櫃台保全	19:00-07:00	1.5人	47,500元	71,250元	
小計				213,750元	月
稅金				10,688元	月
總計				224,438元	月

01 (二)原告於113年11月15日寄送台南育平郵局存證號碼375存證信  
02 函通知被告給付113年8月及9月服務費，被告於113年11月18  
03 日收受該存證信函。

04 (三)原告伯克鍊管理公司於113年8月26日至同年月31日止共6日  
05 未派員值勤，應扣除此部分服務費8,739元。

06 (四)原告伯克鍊管理公司於113年8月份指派不具社區經理資格之  
07 李文馨及一位櫃台秘書值勤，倘若李文馨值勤，僅得按櫃台  
08 秘書收費，應扣除之服務費數額(含稅)為15,100元。

09 (五)原告伯克鍊管理公司於113年9月份僅指派不具社區經理資格  
10 之李文馨值勤，倘若李文馨值勤，僅得按櫃台秘書收費，應  
11 扣除之服務費數額(含稅)為15,100元。

12 (六)原告伯克鍊保全公司於113年9月13、22、26、28、29、30  
13 日，共缺勤75小時，應扣除此部分服務費15,593元。

14 四、本件爭點：(一)原告伯克鍊管理公司請求被告給付113年8、9  
15 月服務費93,872元及遲延利息，有無理由?(二)原告伯克鍊保  
16 全公司請求被告給付113年8、9月服務費86,100元及遲延利  
17 息，有無理由?(三)原告伯克鍊管理公司、伯克鍊保全公司各  
18 請求被告給付違約金105,400元及224,438元，有無理由?

19 (一)原告伯克鍊管理公司請求被告給付服務費93,872元及遲延利  
20 息，有無理由?

21 1. 原告伯克鍊管理公司主張依系爭管理契約之約定，113年8月  
22 服務費為96,661元(以1位社區經理及1位櫃台秘書收費，並  
23 扣除於113年8月26日至同年31日止共6日未派員值勤之服務  
24 費)，113年9月服務費為60,250元(以1位社區經理收費)。被  
25 告抗辯原告伯克鍊管理公司計算服務費數額有誤，且其已於  
26 114年3月3日付款67,037元，並有下列扣款抵銷事由，茲逐  
27 一審酌如下：

28 (1)113年8、9月服務費數額：

29 ①經查，原告伯克鍊管理公司與被告簽立系爭管理契約，約定  
30 由原告伯克鍊管理公司提供物業管理維護服務，派駐服務人

01 力、費用如上開三、(一)、1. 所示，可知原告伯克銻管理公司  
02 應提供物業管理維護服務之人力為社區經理及櫃檯秘書各1  
03 人。惟原告伯克銻管理公司於113年8月份派駐不具社區經理  
04 資格之李文馨及一位櫃台秘書值勤，以及於113年9月份僅派  
05 駐不具社區經理資格之李文馨值勤等情，乃兩造所不爭執，  
06 原告伯克銻管理公司自僅得按其派駐人力之類型收費。又李  
07 文馨當時僅具櫃檯秘書資格，則依上開伯克銻管理公司服務  
08 費用表，113年8月服務費(含稅)為90,300元(即2位櫃檯秘  
09 書)，113年9月服務費(含稅)為45,150元(即1位櫃檯秘書)，  
10 合計135,450元(90300+45150)。至原告伯克銻管理公司雖主  
11 張被告當時主任委員陳有成同意由李文馨暫代社區經理職  
12 務，並提出其公司主管陳藝文與陳有成間之Line對話紀錄  
13 (見本院卷第306頁)，惟觀諸上開對話紀錄內容，並無討論  
14 收費問題，縱使被告當時主任委員陳有成同意由李文馨暫代社  
15 區經理職務，亦不等同被告已同意原告伯克銻管理公司就暫  
16 代職務部分，得按社區經理收費，是原告此部分之主張，自  
17 無可採。

18 ②又依系爭管理契約第12條第2項第3款之約定，被告積欠服務  
19 費時，經原告伯克銻管理公司書面催告後，仍未於10日內給  
20 付時，原告伯克銻管理公司得請求被告支付按週年利率百分  
21 之10計算之遲延利息(見本院卷第33、35頁)。查原告伯克銻  
22 管理公司於113年11月15日以存證信函催告被告給付113年  
23 8、9月服務費，並於113年11月18日送達被告(見本院卷第65  
24 頁)，已如前述，被告於催告期限屆滿仍未清償，則原告伯  
25 克銻管理公司主張被告應自113年11月30日起負給付遲延責  
26 任，並得請求依週年利率百分之10計算之遲延利息，於法有  
27 據。

28 (2)被告於114年3月3日付款67,037元部分：

29 按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原  
30 本，民法第323條定有明文。查被告於114年3月3日所提出之  
31 給付，依民法第323條規定，應先抵充按週年利率百分之10

01 計算之約定遲延利息，餘額即抵充服務費原本，依此計算  
02 (抵充經過如附表二所示)，被告尚積欠原告如附表二所示之  
03 服務費71,901元。

04 (3)派駐未具社區經理資格之李文馨值勤部分：

05 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於  
07 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民  
08 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。經查，伯克  
09 鍊管理公司與被告簽立系爭管理契約，約定伯克鍊管理公司  
10 應提供物業管理維護服務之人力為社區經理及櫃檯秘書各1  
11 人，已如前述。被告抗辯伯克鍊管理公司在113年5月17日起  
12 至同年7月31日止期間(共2個月又15天)，派駐未具社區經理  
13 資格之李文馨值勤(李文馨當時為櫃檯秘書)，為原告所不爭  
14 執，顯與系爭管理契約之約定不符，而有被告所指可歸責於  
15 伯克鍊管理公司之不完全給付情事，屬時間經過而無法補  
16 正，被告所受之損害即為社區經理與櫃檯秘書之收費差額，  
17 伯克鍊管理公司自應依民法第227條第1項、第226條第1項之  
18 規定，賠償被告上開收費差異之損害。又依上開伯克鍊管理  
19 公司服務費用表，「社區經理」每月每人收費(含稅)為60,2  
20 50元，「櫃檯秘書」每月每人收費(含稅)為45,150元，其收  
21 費差額為15,100元(計算式： $00000-00000=15100$ )，且兩造  
22 均不爭執李文馨資格不符影響期間為共2個月又15天，故被  
23 告所受損害合計應為14,613元(計算式： $15100 \times 2 \times 15 / 31 = 1$   
24 4613)。

25 (4)被告賠償住戶車輛受損部分：

26 被告抗辯伊將住戶車輛受損對台電公司之求償事宜委託原告  
27 伯克鍊管理公司處理，惟原告伯克鍊管理公司未處理委任事  
28 務致被告受有損害，被告對原告伯克鍊管理公司有損害賠償  
29 債權等語，並提出住戶意見表為憑(見本院卷第250頁)。惟  
30 原告伯克鍊管理公司否認伊公司有受任處理向台電公司求償  
31 之事務，且上開住戶意見表僅係被告單方製作之文件，難認

01 原告伯克鍊管理公司已同意受任處理此項事務。又系爭管理  
02 契約於附件一「公寓大廈一般事務管理服務事項」固有約定  
03 「法律服務」，惟亦明文約定需「另行計費」，足見原告伯  
04 克鍊管理公司代被告向台電公司求償之法律服務，乃需個案  
05 委任及收費，並非其依系爭管理契約所應處理之事務(見本  
06 院卷第43頁)，則被告就向台電公司求償事務已委託原告伯  
07 克鍊管理公司一節，既未舉證以實其說，其此部分之抗辯，  
08 自難認可採。

09 2. 依上所述，原告伯克鍊管理公司得請求之113年8、9月服務  
10 費數額(含稅)共為135,450元，經被告於114年3月3日付款  
11 67,037元抵充後，尚欠服務費71,901元。又本院認定得抵銷  
12 扣款之項目及金額，為被告因伯克鍊管理公司派駐未具社區  
13 經理資格之李文馨值勤，應賠償14,613元，是以此扣除計算  
14 後，被告尚欠原告伯克鍊管理公司57,288元(計算式：0000  
15 0-00000=57288)之服務費，及自114年3月4日起至清償日  
16 止，按週年利率10%計算之利息。

17 (二)原告伯克鍊保全公司請求被告給付113年8、9月服務費86,10  
18 0元及遲延利息，有無理由？

19 1. 原告伯克鍊保全公司主張依系爭保全契約之約定，113年8月  
20 服務費為224,438元，113年9月服務費為209,469元(已扣除7  
21 2小時缺勤時數服務費)。被告抗辯原告伯克鍊保全公司計算  
22 113年9月服務費數額有誤(缺勤時數為75小時)，且其已於11  
23 4年3月3日付款358,863元，並有下列扣款抵銷事由，茲逐一  
24 審酌如下：

25 (1)113年8、9月服務費數額：

26 對於原告伯克鍊保全公司113年9月份之派駐人力缺勤時數共  
27 75小時，應扣除此部分之服務費用數額為15,593元，乃兩造  
28 所不爭執(見本院卷第312頁)，依此計算，113年9月服務費  
29 為208,845元(計算式：000000-00000=208845)，再加計被  
30 告不爭執之113年8月服務費數額224,438元，合計為433,283  
31 元(208845+224438=433283)。又依系爭保全契約第12條第2

01 項第3款之約定，被告積欠服務費時，經原告伯克鍊保全公  
02 司書面催告後，仍未於10日內給付時，原告伯克鍊保全公  
03 司得請求被告支付按週年利率百分之10計算之遲延利息(見本  
04 院卷第87頁)。查原告伯克鍊保全公司於113年11月15日以存  
05 證信函催告被告給付113年8、9月服務費，並於113年11月18  
06 日送達被告(見本院卷第65頁)，已如前述，被告於催告期限  
07 屆滿仍未清償，則原告伯克鍊保全公司主張被告應自113年1  
08 1月30日起負給付遲延責任，並得請求依週年利率百分之10  
09 計算之遲延利息，於法即屬有據。

10 (2)被告於114年3月3日付款358,863元部分：

11 按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原  
12 本，民法第323條定有明文。查被告於114年3月3日所提出之  
13 給付，依民法第323條規定，應先抵充按週年利率百分之10  
14 計算之約定遲延利息，餘額即抵充服務費原本，依此計算  
15 (抵充經過如附表三所示)，被告尚積欠原告如附表三所示之  
16 服務費85,579元。

17 (3)關於住戶駕駛車輛損壞鐵門部分：

18 被告抗辯原告伯克鍊保全公司所派之晚班人員違反委任本  
19 旨，未於早上6點開啟地下室鐵門，導致住戶駕駛車輛撞壞  
20 鐵門，被告已支付2成之鐵門修繕費13,000元，被告對伯克  
21 鍊保全公司有損害賠償債權等語，並提出被告社區公告、和  
22 解書及存摺內頁等件為憑(見本院卷第254至259頁)。惟被告  
23 所提上開證據，僅能證明地下室鐵門損壞，被告已與住戶和  
24 解，支付部分維修費用，然伯克鍊保全公司既已否認公司所  
25 派駐之保全人員值勤有任何缺失(見本院卷第314頁)，被告  
26 就保全人員未於早上6點開啟地下室鐵門之有利於己之事  
27 實，復未舉證以實其說，自無從對被告為有利之認定，是被告  
28 此部分之抗辯難認可採。

29 (4)關於更換人員2次罰款7,000元部分：

30 依系爭保全契約第10條第7項約定「人員異動應先徵得甲方  
31 同意方可為之，如未經甲方同意逕行異動人員，甲方得以此

01 項規定；第一次罰款貳仟元，第二次罰款伍仟元，第三次得  
02 經委員會討論過半數同意後終止本契約」（見本院卷第85  
03 頁）。被告抗辯原告伯克鍊保全公司未經被告同意自行更  
04 動，改派潘玉書、蕭宇訓、彭科涓等3人擔任早班人員，應  
05 罰款7,000元。原告伯克鍊保全公司固不爭執有2次保全人員  
06 更動，惟稱：此乃保全人員自身因素請人代班，並非人員異  
07 動等語（見本院卷第303頁）。本院審酌被告並未提出證據證  
08 明兩造間原約定使用之3位早班保全人員之具體姓名，且於1  
09 13年9月僅更動2次，堪認該2次保全人員之更動，僅係臨時  
10 性代班人員，並非經更替成為常態性之保全人員，從而，被  
11 告辯稱原告伯克鍊保全公司於111年9月更換早班保全人員2  
12 次自屬誤會，要無可採。

13 2. 依上所述，原告伯克鍊保全公司得請求之113年8、9月服務  
14 費數額（含稅）共為433,283元，經被告於114年3月3日付款  
15 358,863元抵充後，尚欠服務費85,579元，被告所提之抵銷  
16 抗辯不足採，已如前述，從而，原告伯克鍊保全公司得請求  
17 被告給付服務費85,579元及自114年3月4日起至清償日止，  
18 按週年利率10%計算之利息。

19 (三)原告伯克鍊管理公司、伯克鍊保全公司各請求被告給付違約  
20 金105,400元及224,438元，有無理由？

21 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
22 約金，除當事人另有訂定之外，視為因不履行而生損害之賠  
23 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行  
24 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，  
25 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損  
26 害之賠償總額，民法第250條第1、2項定有明文。次按前揭  
27 條文第2項後段所規定之違約金係指債務不履行中之給付遲  
28 延及不完全給付所生損害賠償額之預定，而不具違約罰之性  
29 質（參照該法條88年4月21日立法修正理由）。經審究系爭  
30 管理契約及系爭保全契約第12條第2項第3款關於違約金之約  
31 定，顯與上述法條第2項後段所稱：「其約定如債務人不於

01 適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者」  
02 之情形相吻合；且兩造既未明訂該違約金係屬懲罰性違約  
03 金，難認兩造已有訂定懲罰性違約金之合意，是被告主張該  
04 約定係損害賠償總額預定之違約金，足堪採認。

05 2. 再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
06 第252條定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高  
07 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是  
08 否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受  
09 損害情形，以為酌定標準。另違約金本應推定為損害賠償之  
10 預約，關於損害賠償之額數，當事人雖不妨於事前預為約  
11 定，而其所約定之額數如果與實際所受損害顯相懸殊者，法  
12 院仍得以當事人實際上所受損失為標準酌予核減約定之違約  
13 金是否過高；亦即應就債務人若能如期履行債務時，債權人  
14 可得享受之一切利益為衡量之標準。經查，系爭管理契約及  
15 系爭保全契約第12條第2項第3款關於違約金之約定，其主要  
16 目的，乃在促使被告依約按期給付服務費用，此殆無疑義。  
17 審酌被告積欠服務費數額及期數，被告若能如期給付服務費  
18 時，原告可得享受之一切利益，以及原告針對被告未給付之  
19 服務費，另已請求高達年息百分之10計算之遲延利息，暨違  
20 約金約定之目的性質等一切情狀，認兩造契約約定之違約金  
21 為1個月服務費，與原告所受之損害及其因被告如期履行所  
22 能獲得之利益，並不相當，核屬過高，應酌減為被告所積欠  
23 服務費用總額之百分之20，始符衡平。從而，原告伯克鍊管  
24 理公司得請求違約金數額為11,458元(即： $57,288 \times 0.2 = 11,458$ 元，元以下均四捨五入)；原告伯克鍊管理公司得請求  
25 違約金數額為17,116元(即： $85,579 \times 0.2 = 17,116$ 元)。

27 3. 末按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之  
28 性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於孩子王管委會履行  
29 遲延時，安心居公司除請求違約金外，固得依民法第二百三  
30 十三條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害；如為損  
31 害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依

01 契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院  
02 91年度台上字第1947號判決參照）。如前所述，本件違約金  
03 之約定既為損害賠償性質，則原告就上開所得請求之違約金  
04 部分，自不得更為請求遲延利息，故其此部分之利息請求，  
05 依法未合，應予駁回。

06 (四)從而，原告伯克鍊管理公司得請求被告給付服務費57,288元  
07 及違約金11,458元，合計68,746元。原告伯克鍊保全公司得  
08 請求被告給付服務費85,579元及違約金17,116元，合計102,  
09 695元。

10 五、綜上所述，原告各依系爭管理契約及系爭保全契約第5條及  
11 第12條第2項第3款約定之約定，請求被告給付：(一)伯克鍊管  
12 理公司199,272元，及其中105,400元自113年11月30日起至  
13 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中93,872元  
14 自114年3月3日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之  
15 利息。(二)伯克鍊保全公司309,914元，及其中224,438元自11  
16 3年11月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
17 息；其中85,476元自114年3月3日起至清償日止，按週年利  
18 率百分之10計算之利息，均於如主文第1、2項所示範圍內，  
19 為有理由，應予准許。超過部分，為無理由，應予駁回。本  
20 判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依  
21 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行  
22 (此部分原告假執行之聲請為無必要)。此部分被告陳明願  
23 供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當  
24 之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請  
25 已失所依附，應駁回之。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，  
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐  
28 一論列，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

31 民事第二庭 法 官 俞亦軒

01 以上正本係照原本作成。  
 02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。  
 03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
 04 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日  
 05 書 記 官 鄭伊汝

06 附表一：

07 負擔人	訴訟費用負擔比例
原告伯克錄公寓大廈管理維護股份有限公司	百分之34
原告伯克錄保全股份有限公司	百分之32
被告	百分之34

08 附表二：

09 編號	項目	數額	備註
1	被告114年3月3日給付	67,037元	
2	<b>【年息10%之遲延利息】</b> 被告就113年8、9月應給付之服務費135,450元，自113年11月30日起至114年3月3日所應給付之利息	3,488元	
3	<b>【抵充利息後之餘額】</b>	63,549元	計算式： 00000-0000=63549
4	<b>【抵充服務費原本135,450元後之欠費餘額】</b>	71,901元	計算式： 000000-00000=71901

10 附表三：

11 編號	項目	數額	備註
1	被告114年3月3日給付	358,863元	
2	<b>【年息10%之遲延利息】</b> 被告就113年8、9月應給付之服務費433,283元，自113年11月30日起至114年3月3日所應給付之利息	11,159元	

(續上頁)

01

3	【抵充利息後之餘額】	347,704元	計算式：000000-00000=347704
4	【抵充服務費原本433,283元後之欠費餘額】	85,579元	計算式：000000-000000=85579