臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3931號

原　　告　國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周信福

訴訟代理人　吳筱勻

　　張衛文

被　　告　大湖仙境社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李浩維

訴訟代理人　游冠桀

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務費事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來（110年度湖簡字第127號），本院於民國110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬陸仟肆佰元，及自民國一百一十年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬陸仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之大湖仙境社區管理維護服務契約書（下稱系爭契約）第16條約定，合意以本院為第一審管轄法院，故本院自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國109年3月27日簽訂系爭契約，約定由原告提供被告所屬大湖仙境社區公寓大廈（下稱系爭社區）一般事務管理服務及清潔維護等事項之服務，被告應每月給付原告服務費新臺幣（下同）19萬3,200元，並應於次月10日前給付。嗣被告於109年6月24日寄發內湖郵局第543號存證信函予原告，表示其欲依系爭契約第12條第1項約定提前於109年7月31日終止系爭契約，惟被告並未敘明原告有何可歸責之處，則其主張終止系爭契約顯屬無據，惟被告仍於109年7月31日強行原告撤回駐留該社區之人員並停止服務。又原告已於109年6、7月提供服務，被告依系爭契約第5條約定應分別於109年7月10日、109年8月10日前給付原告109年6月份及7月份之服務費各19萬3,200元，惟被告逾期均未給付，違反系爭契約之約定，經原告與被告溝通並請求給付積欠之服務費用，被告均置之不理。為此，原告依系爭契約第4條、第5條、第12條第3項約定，請求被告給付積欠之服務費38萬6,400元及違約金19萬3,200元，共57萬9,600元。並聲明：㈠被告應給付原告57萬9,600元，及自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告於108年3月底自前物業管理公司即格尚國際物業管理股份有限公司接手系爭社區管理維護服務之業務，前幾任派駐社區管理服務人員在未進入狀況即已離開，至109年2月1日訴外人陳宥愷到職就任後，亟思社區能盡快上軌道，在社區行政稍有起色時，原告經理吳洵人於109年3月30日通知原告，陳宥愷於翌日安排交接，並立即離開社區，顯已違反系爭契約第7條第7項約定。又鍾隆輝於109年3月31日自陳宥愷手中接任系爭社區總幹事，並簽訂交接事項表，惟交接當天僅交待一般日常事務，社區管理費收繳狀況卻隻字未提，亦未有公司財務在旁核實明細，且鍾隆輝有諸多部分無法配合社區運作，自作主張製作行政文書，延誤財務報表、管理委

員會會議紀錄等文書，致被告遲延支付廠商應付帳款與無法及時公告每月財務報表等情，已違反系爭契約第7條第1項約定，顯有疏失。況被告委員曾指導鍾隆輝財務報表作法，惟鍾隆輝表示其不會也不想學，於討論事務時，對社區委員、住戶摔帽子及出言不遜等情形，嗣經被告通知原告督導到場列席社區管理委員會會議，討論其派駐社區管理服務人員缺失之改善方法，當天會議上亦有社區住戶反應管理服務人員在社區之執行職務之概況，並提出諸多缺失，其後管理服務人員仍未改善。是被告於109年6月間寄發存證信函予原告，表示終止系爭契約，原告僅以存證信函表明終止契約不合法，被告又寄發存證信函通知原告於109年7月31日終止契約，並應於當日完成交接。此外，於交接當日鍾隆輝交接清冊項目上僅有行政事務、一般庶務資產及未完成交辦事項等資料予後手物業公司，其雖有列出財務交接項目，惟僅提出零用金支出發票及未使用完之零用金，其他如社區管理費收催繳帳目、管理室每月現金收款明細表及社區設施設備保養廠商等社區財務資料均付之闕如，故當日物業交接程序並未完成。嗣被告於109年8月10日寄發社區函文催告原告儘速至社區完成財務交接，惟鍾隆輝僅完成1份支出明細，並告知其餘部分由原告負責，故原應完成財務交接部分亦無進展。再者，東京都務業集團派駐之管理服務人員清查原告服務期間時住戶管理費之收繳帳目，以及管理服務人員經手之現金收支明細，其未沖銷、未催繳之帳目已逾60幾萬元，且原告之管理服務人員未依規定將所收受之現金存入被告所有之上海銀行帳戶，後被告向警方提告鍾隆輝侵占，經臺灣士林地方檢察署檢察官訊問鍾隆輝後，鍾隆輝自承未將現金馬上入帳而有所疏失。

㈡又依公寓大廈管理條例第43條及公寓大廈管理服務人管理辦法第16條規定，原告應派遣主管機關認可之服務人員辦理社區管理維護事務，且應依業務執行規範執行，原告並負監督考核之責，然原告未定期至現場查驗稽核財務等相關業務，

且原告之管理服務人員於執行職務之際，竟侵占挪用數筆款項，是原告對於其管理服務人員怠於管理監督，致被告受有損害，被告得依系爭契約約定請求原告賠償1個月服務費用之違約金。再者，原告受被告委任處理社區管理事務，依法有義務將委任事務進行之狀況向被告詳實報告，委任關係終止時應明確報告其顛末，則原告未盡說明財務概況義務前，依約不得請領報酬，故原告之主張為無理由。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張被告未依約給付109年6、7月份之服務費，爰請求被告給付積欠之服務費及違約金等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠系爭契約是否經原告合法終止部分：

1.按「一、任意終止。1、甲（即被告，下均同）、乙（即原告，下均同）雙方於本契約有效期間內，得於壹個月前以書面通知他方後，提前終止本契約；乙方負責人變更或有轉讓情形，應通知甲方，甲方若不認許，亦得終止契約。2、前項終止契約情形係可歸責於乙方者，二、因可歸責乙方事由之終止契約。1、乙方違反本約第3條規定，甲方得逕行終止本約。2、乙方違反本約第7條、第8條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得終止本約。3、因可歸責乙方事由終止契約，致甲方有損失者，甲方除得終止本約外，並得請求乙方賠償壹個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息。三、因可歸責甲方事由之終止契約。1、於乙方無違約之情形下，甲方違反第5條規定，未按時給付服務費予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。2、乙方除得終止本約，停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方賠償壹個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息。」，系爭契約第12條定有明文（見支付命令卷第19、20頁）。可知兩

造若欲終止系爭契約時，除依據系爭契約第12條第2項、第3項約定，於兩造各自有可歸責事由時，由他方為之者外，亦可依據第12條第1項約定，以該條項約定之方式，任意提前終止系爭契約。查依被告於109年6月24日寄送原告之內湖郵局存證號碼第000543號存證信函記載：「…依據管理維護服務契約第十二條任意終止約定，本社區於109年7月31日終止契約，並提前壹個月通知貴公司，請查照。…」等語（見支付命令卷第32頁，本院卷第173頁），及原告於109年11月2日寄送被告之新莊化成路郵局存證號碼第000201號存證信函提及：「…且本公司於109年7月31日與接任貴社區服務之物業公司交接，經貴會委員監交順利完成…」等語（見支付命令卷第36、38頁，本院卷第181、183頁），足見原告確已收受被告109年6月24日終止系爭契約之存證信函，且兩造與接任原告之物業公司亦有於109年7月31日會同為交接行為，堪認被告欲於109年7月31日終止系爭契約之意思表示，應有依系爭契約之約定送達原告，是依系爭契約第12條第1項約定，被告已合法終止系爭契約。

2.至系爭契約第12條第1項第2款雖有記載「2、前項終止契約情形係可歸責於乙方者，」等內容。然按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所明定。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要。觀諸系爭契約第12條第1至3項約定，係分別規範任意終止契約、因可歸責於原告事由終止契約、因可歸責於被告事由終止契約等情形，是依據該等約定之體系架構，第1項應係指無庸歸責於兩造事由之任意終止契約，第2項及第3項始為有可歸責兩造事由時之終止契約，且若非如此解釋，則系爭契約第12條第1項與第2項約定之內容，既屬重複並有矛盾之狀況。再參之系爭契約第12條第1項第2款之文字內容，僅記載前項在可歸責於原告時

等語後，即以逗點為終結，其用語顯未完足，可見該段應屬一贅載之文字。準此，系爭契約第12條第1項應係兩造可任意行使終止權之約定，自不以可歸責於原告為要件。

㈡原告依系爭契約第5條、第12條第3項約定，請求被告給付積欠之服務費38萬6,400元及違約金19萬3,200元部分：

1.按「在本契約有效期間內，甲方應按月給付乙方新臺幣壹拾玖萬參仟貳佰元整。（含營業稅，如行政院變更營業稅徵收率時，營業稅金額與合計金額配合變更）。當月發票之交付，乙方應於服務當月25日以前交付甲方。當月之上述費用之交付，甲方同意於次月10日前將委託服務費（含稅）以電匯方式匯至乙方帳戶。…一、前項服務費用，甲方應於次月10日前，自行匯入乙方上述指定之金融機構。甲方未依約定給付乙方服務費用時，乙方除依本約第12條第3項條約請求賠償，停止服務及撤回雇傭派駐人員；如因需涉入仲裁或訴訟，則所需仲裁或訴訟費用應由責任方給付。…」，系爭契約第5條定有明文（見支付命令卷第16頁）。

2.查被告欲於109年7月31日終止系爭契約之意思表示，已依據系爭契約第12條第1項約定送達原告，並生終止系爭契約之效力，詳如前述，則系爭契約終止前之109年6、7月仍為該契約有效期間，被告依據系爭契約第5條約定本應給付上開月份之服務費予原告，而被告迄今尚未給付原告公司109年6、7月份服務費用乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第252頁），是原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付109年6、7月份服務費用共38萬6,400元，自屬有據。

3.原告另主張因被告積欠上揭月份之服務費用，是其可依系爭契約第12條第3項約定，請求被告給付違約金19萬3,200元等語。然參以系爭契約第12條第3項係於可歸責被告事由時，原告可據以終止契約之約定，業如前述，並約定因該等情形終止系爭契約者，原告得請求被告賠償一個月服務費用之違約金。從而，本件系爭契約之終止，既為被告依據系爭契約第12條第1項約定所為，與同條第3項約定無涉，則原告自無

從據此約定，請求被告賠償違約金，故原告此部分主張，要屬無據。

4.至被告固辯稱：原告受被告委任處理社區管理事務，依法有義務將委任事務進行之狀況向被告詳實報告，且因原告對於其管理服務人員怠於管理監督，致被告受有損害，被告得依系爭契約約定請求原告賠償1個月服務費用之違約金，在原告履行上開義務前，原告無權為本件請求等語。惟按契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264條定有明文。再按所謂同時履行之抗辯，係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院101年度台上字第1246號裁判意旨參照）。查依系爭契約第2、5條約定，被告將系爭社區一般事務管理服務事項及清潔維護事項委託原告管理，原告有提供上開管理維護及清潔維護之給付義務，被告則有按月給付服務費19萬3,200元之義務，足認兩造上開給付義務乃基於系爭契約此一雙務契約而發生，立於互為對待給付之關係。則縱使原告之派駐人員有違失之情事或造成被告受有損害，或縱認為原告於被告終止契約後，有應負擔報告等義務，惟此均與被告給付服務費之義務，並非立於互為對待給付之關係。況系爭契約既於109年7月31日終止，被告亦已另委任他人提供相關管理服務，已如前述，可見原告並無再按約履行以提供合於約定品質服務之可能，原告既無續為對待給付之可能，此時若仍令被告得主張同時履行抗辯而拒絕給付服務費，亦有違誠信原則。故被告辯稱得以上述情由拒絕給付服務費用，顯不足取。

四、綜上所述，原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付原告3

8萬6,400元，及自110年1月1日起（支付命令於109年12月31日送達被告，見支付命令卷第60頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此之請求，則無理由，應予駁回。又本判決所命之給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392 條第2 項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第七庭　　法　官　溫祖明

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　李佳儒