

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第645號

原告 捷昌公寓大廈管理維護股份有限公司（原名臻璽公寓大廈管理維護股份有限公司）

法定代理人 顧家寶

訴訟代理人 葉俊男

李兆晉

被告 山水宮廷公寓大廈管理委員會

法定代理人 簡茂男

訴訟代理人 張家豪

辜俊豪

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾參萬陸仟元，及其中如附表一編號1部分新臺幣壹拾肆萬貳仟肆佰元部分自民國一百一十年二月二十一日起，其餘如附表一編號2至編號5各欄金額自法院判決利息起算日欄之日起，均至民國一百一十一年十月二十日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬伍仟肆佰元，及自民國一百一十一年五月十八日起，至民國一百一十一年十月二十日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘請求駁回。

訴訟費用由原告負擔十分之四，餘由被告負擔。

判決與理由

壹、程序方面

一、本件被告之法定代理人原為簡張麗珠，於民國111年1月1日

變更為簡茂男，有新北市五股區公所111年1月7日新北五工字第1112770359號函在卷可稽（本院卷第73至77頁），簡茂男並於111年3月25日具狀聲明承受訴訟（本院卷第51至55頁），經核並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）77萬7,000元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（司促卷第7頁），嗣數次變更聲明，最終聲明為：（一）被告應給付原告74萬2,000元，及其中各期服務費用自附表一所示起算日起至111年10月20日止，按年利率5%計算之利息。（二）被告應給付原告77萬7,000元，及其中各期違約罰金自附表二所示起算日起至111年10月20日止，按年利率5%計算之利息（本院卷第102、144、280、379頁），核其所為均係追加均係基於原告主張被告未依山水宮廷物業管理服務合約書（下稱系爭合約）給付管理服務費所生之同一基礎事實，並於嗣後減縮部分數額，經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於108年5月6日簽訂系爭合約，契約期間自108年6月1日起至110年5月31日止，每月服務費用15萬5,400元（含稅），被告應於次月20日前支付，如未按時給付，原告並得向被告請求賠償1個月服務費用之違約罰金。被告積欠110年1至5月服務費用計77萬7,000元未給付，屢經催討，均置之不理。就訴外人何品瑩侵佔公款3萬5,000元部分，願自請求金額中扣除。另系爭合約之服務回饋項目，原告尚有社區環境消毒2次未完成，原告願以3,000元/次折讓。為此，爰依系爭合約之法律關係，請求被告給付服務費用及違約罰金等語。並聲明：（一）被告應給付原告74萬2,000元，及其中各期服務費用自附表一所示原告請求利息起算日欄之日

01 起至111年10月20日止，按年利率5%計算之利息。(二)被告應
02 給付原告77萬7,000元，及其中各期違約罰金自附表二所示
03 起算日起至111年10月20日止，按年利率5%計算之利息

04 二、被告抗辯：

05 (一)對於有77萬7,000元費用未付款不爭執。原告於108年間至10
06 9年底聘僱何品瑩(原名何玟瑩)擔任被告之社區(下稱系爭
07 社區)總幹事，何品瑩利用其擔任總幹事期間博取住戶及往
08 來廠商之信任，涉挪用社區公款3萬5,000元。且原告未依系
09 爭合約第12條、附件4回饋項目，提供社區2次環境消毒服
10 務，原告應以1萬2,600元折價返還被告。另何品瑩擔任總幹
11 事期間，系爭社區年度支出較往年增加百萬元，於107、10
12 8、109年份水電修繕、門禁設備安全費用，與其他年份相
13 比，每年平均增加約12至15萬元不等之費用，3年來累計增
14 加81萬2,669元之支出，且何品瑩於擔任系爭社區總幹事期
15 間，竟恰巧向被告社區水電、監視器及門禁等服務之往來廠
16 商借款34萬元，何品瑩與廠商間之金錢往來關係，係利用擔
17 任總幹事職位而來，廠商為求繼續承攬社區服務，無法拒絕
18 其借款要求，則廠商提供之服務報價有灌水或提供無必要服
19 務等問題，導致被告受有額外支出81萬2,669元費用之損
20 害，原告就未善盡選任及監督何品瑩之義務，應依民法第22
21 4條及第188條規定負連帶賠償責任。綜上。原告應給付被告
22 之損害賠償共計86萬0,269元(35,000+12,600+812,669=
23 860,269)，爰以此債權與原告主張之服務費用債權抵銷。

24 (二)依系爭合約第10條第2項約定，係以可歸責於被告之事由，
25 並經原告終止本約始得請求違約罰金，系爭合約已於110年5
26 月31日屆期，原告未曾向被告為終止系爭合約之意思表示，
27 且未證明被告未按時給付服務費用有可歸責事由。又原告最
28 早係於110年11月2日民事準備書狀向被告請求一個月服務費
29 用之違約罰金，當時系爭合約已屆期不存在，原告自不得依
30 系爭合約第10條第2項約定請求被告賠償違約罰金。又依系
31 爭合約第10條第2項約定，僅得一個月服務費用之違約罰

01 金，並無按次違約賠償數個月違約罰金之約定，且違約罰金
02 利息起算時間，亦應以被告收受書狀之翌日起算。退步言，
03 縱認一方有可歸責事由即應賠償違約罰金，惟原告未依約提
04 供環境消毒服務，及何品瑩未交接總幹事事務，致被告無法
05 釐清兩造權利義務關係及結算帳務等，始於110年2月26日決
06 議暫停給付服務費，且針對何品瑩挪用公款一事，原告亦不
07 斷拖延，被告未能按時給付管理費，實係可歸責於原告。則
08 被告自109年底即不斷要求原告解決何品瑩侵占公款及釐清
09 未依系爭合約提供服務等爭議，然原告自110年1月至5月皆
10 未處置，依系爭合約第10條第1項第3款約定，被告可向原告
11 請求110年1月至5月共5個月服務費用之違約罰金77萬7,000
12 元，爰以此債權與原告主張之服務費用債權抵銷等語。並聲
13 明：原告之訴駁回。

14 三、原告主張被告積欠其110年1至5月服務費用計77萬7,000元未
15 給付，扣除何品瑩侵佔公款3萬5,000元，尚有742,000元，
16 並應依給付一個月服務費作為違約金等語，被告就積欠上開
17 服務費一節不爭執，但以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執分敘
18 如下：

19 (一)有關被告抗辯何品瑩擔任總幹事期間涉嫌挪用社區公款3萬
20 5,000元部分，就上開金額部分自原告請求金額中扣減，業
21 經原告陳明在卷（本院卷第101頁）。另被告抗辯原告未依
22 系爭合約第12條、附件4回饋項目，提供社區2次環境消毒服
23 務，原告應以1萬2,600元折價返還被告云云。查，依系爭合
24 約第12條約定：「回饋事項：一、合約期限內提供社區環境
25 消毒及水塔清洗二次，門庭清理二次、每季乙次地下室及梯
26 間雜物清理。二、前款服務項目之具體內容，詳附件四之環
27 境維護管理項目」（110年度司促字第25938號卷【下稱支付
28 命令卷】第83、99頁）。原告自陳依約提供社區環境消毒及
29 水塔清洗二次、門庭清理二次，每季地下室及梯間雜物清
30 理。原告清查累計缺少消毒二次（每次施作報價3,000
31 元），水塔清理多作一次（每次施作報價8,100元），短缺

01 部分原告願按原委託之業者報價折讓等語（本院卷第282
02 頁）。則短缺部分之清毒二次，每次施作報價為3,000元，
03 原告既願作折讓，則扣減後原告得請求之金額應為73萬6,00
04 0元。至被告抗辯原告未依系爭合約第12條、附件4回饋項目
05 提供社區2次環境消毒服務，應以1萬2,600元折價返還被告
06 云云，並提出清潔服務報價單為證（本院卷第256頁）。
07 查，附件四內亦載明係由五嶽保全公司免費服務（本院卷第
08 99頁），此部分既係回饋，其價額是否得與其他業者報價相
09 同，尚有疑義。系爭合約及附件四內亦無載明其價額，原告
10 亦否認應依被告提出之報價單計算，原告亦已陳明願以每次
11 3,000元作價折讓，是本院參酌上情認被告抗辯應以1萬2,60
12 0元折價返還被告一節，尚不足取。

13 (三)被告另抗辯何品瑩擔任總幹事期間，被告社區年度支出較往
14 年增加百萬元，於107、108、109年份水電修繕、門禁設備
15 安全費用，與其他年份相比平均增加約12至15萬元不等之費
16 用，3年來累計增加81萬2,669元支出，且何品瑩任總幹事期
17 間向被告社區水電、監視器及門禁等服務之往來廠商借款34
18 萬元，何品瑩係利用擔任總幹事職位借款，廠商為求繼續承
19 攬社區服務，無法拒絕其借款要求，則廠商提供之服務報價
20 有灌水或提供無必要服務等問題，導致被告受有額外支出81
21 萬2,669元費用之損害，原告就未善盡選任及監督何品瑩之
22 義務，應依民法第224條及第188條規定負連帶賠償責任等
23 語。原告就此部分則主張此為何品瑩個人行為，與原告無
24 涉，且社區老舊每月或每年所花費金額皆不固定，經費支出
25 多為修繕維護，相關修繕維護添購設備皆由管理委員例會歷
26 經表決通過後始執行，並載明於會議紀錄，經主任委員簽
27 核，每月費用收支皆做成報表送管理委員審核，並公布社區
28 住戶週知等語。被告就此上開抗辯，提出105至109年度財務
29 收支重點分析及收支報表之資料（本院卷第258至260頁）為
30 證。查，被告社區於105至107年間，每年之年度總支出均為
31 7百餘萬元，至108、109年度之年度總支出則高達9百餘萬

元，固有上開收支報表可查。然有關被告社區原總幹事何品瑩向廠商借款一節，縱認屬實。惟何品瑩於107至109年間任總幹事，縱有向廠商借款，是否確會因而致相關服務廠商於為被告社區提供服務時，因何品瑩向其等借款，使廠商多收取費用，致被告因此受有多支出費用之損害之事實，得否僅以上開收支報表推認其間因果關係，尚有可疑。本件既不能各別分析108、109年度該等各項支出與先前之105至107年間之年度支出項目，有何可排除之其他變因或因素，自難遽以上開期間為何品瑩任社區總幹事，即推認108、109年度之總支出增加，係因何品瑩向廠商借款所導致。此外，被告就此部分抗辯，並不能提出其他足以證明其間因果關係之證據，則被告據以抗辯因何品瑩任總幹事，向廠商借款，使廠商提供之服務報價有灌水或提供無必要服務等問題，導致被告受有額外支出81萬2,669元費用之損害，原告就未善盡選任及監督何品瑩之義務，應依民法第224條及第188條規定負連帶賠償責任云云，即難逕予採信。

(四)原告主張被告未依約給付服務費，已違反系爭合約，依系爭合約第10條第2項約定請求被告賠償77萬7,000元之違約罰金等語。按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院62年度台上字第1394號、98年度台簡上字第39號判決要旨參照）。查，系爭合約第10條第2項約定：「契約終止：……二、因可歸責甲方（按即被告，下同）事由之終止契約1. 甲方違反第五條規定，未按時給付服務費予乙方（按即原告，下同）時，乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方賠償一個月服務費用之違約罰金及支付該期之遲延利息。」（本院卷第132頁）。另第5條約定：「服務費用及付款方式：一、甲方每月應給付乙方服務費用…壹拾肆萬捌仟元正，另加5%營業

01 稅……，合計壹拾伍萬伍仟肆佰元正。……。二、前項服務
02 費乙方應於當月三十日前製送請款憑證，甲方應於次月二十
03 日前以下列方式之一，支付予乙方：……。四、非歸責於乙方
04 事由時，甲方若超過付款日仍未給付時，經乙方以書面催告
05 甲方，甲方仍未給付時，得依第十條第二項逕行終止本契約
06 」（本院卷第130頁）。是依系爭合約，被告應於次月二十
07 十日前給付上一個月之服務費155,400元，如有違反未給付
08 時，經原告以書面催告被告，被告仍未給付時，原告即得終
09 止系爭合約，並請求賠償一個月之服務費作為違約金。兩造
10 並未約定違約金之性質，依前開說明，本件違約金應視為賠
11 償總額預定性之違約金。被告雖辯稱：依系爭合約第10條第
12 2項約定係以可歸責於被告之事由，並經原告終止合約始得
13 請求違約罰金，系爭合約已於110年5月31日屆期，原告未曾
14 向被告為終止系爭合約之意思表示，且未證明被告未按時給
15 付服務費用有可歸責事由云云，然查，依系爭合約第10條第
16 2項約定，被告如有違反系爭合約第5條約定未按時給付服務
17 費情形，並經以書面催告後仍未給付即屬違約，至原告是否
18 行使約定之終止權，並非請求違約金之前提要件。又被告因
19 積欠110年1至3月服務費，經原告於110年5月12日以台北北
20 門郵局存證號碼1470號催告應於7日內給付，有上開存證信
21 函影本（本院卷第61至66頁）可參，該函為被告所提出，並
22 指原告於該函推諉挪用公款於被告前任委員同意暫緩入帳或
23 行之有年作法，始終未提出前任委員同意之證據等語（本院
24 卷第53頁），顯見被告確有收受上開原告催告給付110年1至
25 3月服務費之存證信函。又原告另於110年6月18日寄發台北
26 北門郵局存證號碼1689號存證信函，催告被告於7日內給付1
27 10年1至5月服務費，有存證信函及回執（支付命令卷第47至
28 51頁、第59、61頁）可佐。是原告既已催告被告給付，而被
29 告自承迄未給付，則原告依系爭合約第10條第2項約定，請
30 求被告給付違約金，自屬有據。惟原告請求被告賠償之違約
31 金係以被告所積欠之110年1月至5月，每月均計算一個月服

01 務費用之違約金，合計違約金77萬7,000元。然系爭合約第1
02 0條第2項約定僅約定被告未依第5條約定給付時，原告得請
03 求一個月服務費用之違約金，而非得按月賠償一個月服務費
04 之違約金，是原告得請求之違約金應以1個月服務費用15萬
05 5,400元為限，而非得每個月未給付之服務費，遲延每月服
06 務費給付均得各請求一個月之違約金。原告請求被告給付77
07 萬7,000元違約金，於一個月服務費用15萬5,400元範圍內之
08 請求為有理由，逾上開範圍，即屬無據。

09 (五)至被告以原告未依約提供環境消毒服務，及何品瑩未交接總
10 幹事事務，致被告無法釐清兩造權利義務關係及結算帳務
11 等，始於110年2月26日決議暫停給付服務費，且針對何品瑩
12 挪用公款一事，原告亦不斷拖延，被告未能按時給付管理費
13 係可歸責於原告，依系爭合約第10條第1項第3款約定，被告
14 可向原告請求110年1月至5月共5個月服務費用之違約罰金77
15 萬7,000元，爰以此債權與原告主張之服務費用債權抵銷云
16 云。查，系爭合約第10條第1項第3款約定：「因可歸責於乙
17 方事由之終止契約：……3. 因可歸責於乙方事由終止契約，
18 致甲方有損失者，甲方除得終止本契約外，並得請求乙方賠
19 償該月服務費用之懲罰性違約金」（本院卷第132頁）。依
20 上開約定內容係載「因可歸責於乙方事由終止契約，『致』
21 甲方有損失者」，此與系爭合約第10條第2項約定內容有所
22 不同，則被告依系爭合約第10條第1項第3款之約定，自應以
23 可歸責於原告事由終止系爭合約，並因此造成被告損失為其
24 前提要件。而被告就本件有符合上開要件之情形，並未提出
25 證據證明，則被告以此抗辯其可向原告請求違約罰金77萬7,
26 000元，並據以與原告之違約金請求抵銷，自屬無據。

27 (六)又系爭合約第10條第2項約定被告如違反第5條約定未按時給
28 付服務費予原告時，原告得請求被告甲方支付該期之遲延利
29 息，已如前述，則原告請求被告給付如附表一編號1部分14
30 萬2,400元部分自110年2月21日起，其餘如附表一編號2至編
31 號5各欄金額自法院判決利息起算日欄之日起至111年11月20

01 日止，按年息5%計算之利息，即屬正當。另原告得依系爭合
02 約第10條第2項請求給付一個月服務費之違約金即15萬5,400
03 元，係屬正當，已如前述。又按民法第229條第2項規定：
04 「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
06 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
07 類之行為者，與催告有同一之效力。」、同法第233條第1項
08 前段規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
09 請求依法定利率計算之遲延利息。」本件原告得請求之違約
10 金15萬5,400元係屬無確定期限之債權，依前開規定僅得於
11 催告或起訴狀等送達被告時，始得起算其利息。原告係於11
12 1年5月6日具狀追加此部分請求，上開書狀於111年5月17日
13 送達被告（本院卷第142頁），則此部分利息應自111年5月1
14 8日起算，是原告就15萬5,400元部分，請求自111年5月18日
15 起至111年10月20日止之利息，為有理由，逾上開請求部
16 分，均屬無據。

17 四、綜上所述，原告依系爭合約之法律關係，請求被告給付73萬
18 6,000元，及其中附表一編號1部分14萬2,400元部分自110年
19 2月21日起，其餘如附表一編號2至編號5各欄金額自法院判
20 決利息起算日欄之日起，均至111年10月20日止，按年息5%
21 計算之利息；及請求被告給付15萬5,400元，及自111年5月1
22 8日起，至111年10月20日止按年息5%計算之利息，為有理
23 由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。又本
24 件原告並未陳明願供擔保宣告假執行，則被告陳明如受不利
25 判決，願供擔保請准宣告免為假執行，即無必要，附此敘
26 明。

27 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
28 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
29 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

30 六、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
31 第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 12 月 29 日
民事第七庭 法官 蔡政哲

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 111 年 12 月 29 日
書記官 周儀婷

附表一：各期服務費用（新臺幣）

編號	月份	金額	原告請求利息起算日	法院判決利息起算日
1	110年1月	148,400	110年2月20日	110年2月21日
2	110年2月	148,400	110年3月20日	110年3月21日
3	110年3月	148,400	110年4月20日	110年4月21日
4	110年4月	148,400	110年5月20日	110年5月21日
5	110年5月	148,400	110年6月20日	110年6月21日

附表二：各期違約罰金（新臺幣）

編號	月份	金額	利息起算日
1	110年1月	155,400	110年2月20日
2	110年2月	155,400	110年3月20日
3	110年3月	155,400	110年4月20日
4	110年4月	155,400	110年5月20日
5	110年5月	155,400	110年6月20日