

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3239號

原告 齊家公寓大廈管理維護有限公司

齊家保全股份有限公司

共同

法定代理人 高敏瀨

共同

訴訟代理人 廖牧武

被告 仁愛柏麗社區管理委員會

法定代理人 洪英治

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告齊家公寓大廈管理維護有限公司新臺幣參萬捌仟壹佰伍拾元，及其中新臺幣壹萬參仟壹佰伍拾元自民國一一三年三月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告齊家保全股份有限公司新臺幣貳萬元。

訴訟費用由被告負擔四十一分之六，餘由原告負擔。

本判決主文第一項得假執行，但被告以新臺幣參萬捌仟壹佰伍拾元為原告齊家公寓大廈管理維護有限公司預供擔保得免為假執行。

本判決主文第二項得假執行，但被告以新臺幣貳萬元為原告齊家保全股份有限公司預供擔保得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行聲請均駁回。

事實及理由

一、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，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應

給付原告齊家公寓大廈管理維護有限公司（下稱齊家管理公司）新臺幣（下同）641,850元，及其中213,950元自民國113年2月21日至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，其中213,950元自113年3月21日至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告應給付原告齊家保全股份有限公司（下稱齊家保全公司）444,150元，及其中148,050元自113年2月21日至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，其中148,050元自113年3月21日至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保請准宣告為假執行。最後變更聲明為：（一）被告應給付原告齊家管理公司250,950元，及其中37,000元自113年2月21日至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告應給付原告齊家保全公司148,050元。（三）願供擔保請准宣告為假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：被告於112年2月28日與原告齊家管理公司簽訂綜合管理服務契約，由原告齊家管理公司負責被告社區一般事務管理，並約定被告按月應於原告齊家管理公司請款單記載服務月份之次月20日前給付原告齊家管理公司服務費用213,950元，被告未按時給付服務費用予原告齊家管理公司時（含撤場移交作業完成後），原告齊家管理公司除得逕行終止契約撤回留駐人員停止服務，並得請求1個月服務費違約金。被告同日與原告齊家保全公司簽訂駐衛保全服務契約，由原告齊家保全公司負責被告社區安全維護，約定被告每月應於原告齊家保全公司請款單記載服務月份之次月20日前給付原告齊家保全公司服務費用148,050元，被告未按時給付服務費用予原告齊家保全公司時（含撤場移交作業完成後），原告齊家保全公司除得逕行終止契約或撤回留駐人員停止服務，並另得請求1個月服務費違約金。被告應分別於113年2月21日、113年3月21日給付原告113年1月份及2月份之服務費用未依約給付，經原告於113年4月10日以存證信函催告仍未付款。被告於起訴後給付原告齊家管理公司服務費

388,491元，給付原告齊家保全公司296,040元，仍有服務費37,000元未給付原告齊家管理公司，爰依上開約定，請求被告給付所欠服務費及違約金等語，並聲明如前述最後變更之聲明。

三、被告則以：被告原應於113年2月20日前給付113年1月份服務費，於113年3月20日前給付113年2月份服務費，因原告襄理潘如軒於113年3月12日已同意刪除撤場移交證明書（下稱系爭證明書）第三條、第四條所定113年3月20日付款期限，兩造均於刪除處用印確認，並約定待被告審核相關財務報表及文件內容無誤後再匯款服務費，兩造已就113年1月份及2月份服務費之支付期限另有約定，原告主張被告未按時給付服務費而請求違約金並無理由。又原告之每月保全打卡紀錄係與財務報表一併呈報被告審核，但原告齊家管理公司遲至113年2月底始呈報113年1月份財務報表，被告審核原告齊家管理公司提供之112年12月份及113年1月份財務報表，發現與被告實際財務收支情況不符，均有誤植缺失，原告齊家管理公司未依約完整製作財務報表，亦未盡其稽查帳務之責任，違反誠實信用原則及善良管理人之注意義務，且於新物業進場後發現原告所留檔案夾內文件不全或文件錯置，要更正財務報表缺失時又找不到相對紙本報表之報表電子檔，嗣尋求原告齊家管理公司協助，原告齊家管理公司不願協助處理，被告因原告齊家管理公司未完善製作之財務報表未經審核通過而延遲給付原告服務費，原告不應向被告請求給付違約金。被告於113年3月29日、4月18日2次委請律師寄發存證信函，請原告齊家管理公司於5日內派員協助完善製作113年1月份財務報表，但未獲置理，被告希冀本件爭議儘快落幕，於113年7月3日委請律師寄發存證信函予原告，提出揚昇公寓大廈管理維護股份有限公司會計製作費報價單及計算表，表明將於1周內匯款共計388,491元至原告齊家管理公司帳戶、匯款共計296,040元至原告齊家保全公司帳戶，且於翌日113年7月4日完成匯款。原告齊家管理公司請求之113年

01 1月份服務費213,950元，須扣除1月份管理費繳納手續費
02 1,233元、補回12月份管理費代收手續費多扣之20元，再扣
03 除匯款手續費30元，應付金額為212,707元；113年2月份服
04 務費213,950元，須扣除2月份管理費繳納手續費1,136元、
05 未完善製作113年1月份財務報表致被告須委外聘請會計人員
06 協助而支出之6,000元、未施作回饋項目即清洗水塔1次、環
07 境消毒1次、社區外圍地板高壓沖洗2次之市價43,000元，再
08 扣除匯款手續費30元，應付金額為163,784元。被告已於113
09 年7月4日匯款各212,707元、175,784元至原告齊家管理公司
10 之銀行帳戶，溢付12,000元。原告齊家保全公司請求之113
11 年1月份及2月份服務費各148,050元，被告各扣除匯款手續
12 費30元後，於113年7月4日匯款各148,020元、148,020元至
13 原告齊家保全公司之銀行帳戶。如認被告未按時給付服務費
14 用，斟酌原告各請求1個月服務費之違約金約定之目的、損
15 害賠償總額預定之性質、被告已給付服務費等情狀，原告因
16 被告遲至113年7月4日給付服務費用所受之不便利，如以法
17 定週年利率百分之5計算，原告齊家管理公司所受利息損失
18 僅6,380元、原告齊家保全公司所受利息損失僅4,805元，其
19 違約金之數額與因此所受之損害及若被告如期履行所能獲得
20 之利益，並不相當，依民法第252條規定請求酌減違約金至
21 零。另依民法第334條第1項規定，以上開溢付之12,000元，
22 與原告齊家管理公司之本件請求為抵銷等詞，資為抗辯，並
23 答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）
24 如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

25 四、經查：

26 （一）原告主張兩造訂有服務契約，被告應分別於113年2月21
27 日、113年3月21日給付原告之113年1月份及2月份服務費
28 用未依約給付，被告於本件訴訟繫屬中給付原告齊家管理
29 公司服務費388,491元，給付原告齊家保全公司296,040元
30 等事實，業據提出綜合管理服務契約、駐衛保全服務契約
31 等為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

01 (二) 原告齊家管理公司請求給付113年1月份服務費213,950元
02 部分，被告以前詞辯稱113年1月份應付金額為212,707
03 元，被告已於113年7月4日匯款212,707元至原告齊家管理
04 公司之銀行帳戶等語，並提出匯出匯款收據聯為證，原告
05 對於被告此部分所辯及提出之證據均不爭執，堪認被告應
06 給付之113年1月份服務費為212,707元，且經被告於113年
07 7月4日匯款清償。

08 (三) 原告齊家管理公司請求給付113年2月份服務費213,950
09 元，被告以前詞辯稱113年2月份應付金額為163,784元，
10 被告已於113年7月4日匯款175,784元至原告齊家管理公司
11 之銀行帳戶，且溢付12,000元等語。原告不爭執被告所辯
12 113年2月份服務費須扣除2月份管理費繳納手續費1,136
13 元、扣除匯款手續費30元，被告已於113年7月4日匯款
14 175,784元至原告齊家管理公司之銀行帳戶，亦不爭執未
15 施作回饋項目之清洗水塔1次、環境消毒1次、高壓沖洗1
16 次部分，惟主張依系爭證明書之記載，原告提供服務所取
17 得之財產、財務、行政庶務等工作成果，已移交經被告確
18 認接受而了結現務，被告未依其社區規約第21條第6項規
19 定對於系爭財報缺失提出相關報告，財務報表缺漏是否全
20 然屬原告責任尚有疑慮，縱使缺失屬實，亦僅為行政作業
21 之瑕疵，至於未施作回饋項目之清洗水塔1次、環境消毒1
22 次、社區外圍地板高壓沖洗1次，其施作金額經詢價為
23 17,850元，被告提出之扣款金額過高等語，並提出已於
24 112年10月2日施作回饋目社區外圍地板高壓沖洗1次之照
25 片及報價單等為證。被告對於原告提出112年10月2日施作
26 社區外圍地板高壓沖洗1次之照片亦不爭執，堪認原告齊
27 家管理公司未施作回饋項目為清洗水塔1次、環境消毒1
28 次、社區外圍地板高壓沖洗1次，被告辯稱應扣除原告未
29 施作上開回饋項目價額，自屬有據。此部分得扣款之金
30 額，被告主張按其提出被告社區駐點報價單影本所載水塔
31 清洗1次10,000元、消毒除蟲1次9,000元、社區一樓外圍

01 走道地板高壓水刀清洗1次12,000元計算，然原告主張被
02 告提出報價單之製作人業經遮蔽看不出何人製作且所列單
03 價過高等語，另提出列載清洗水塔、環境消毒、高壓機清
04 地總價17,850元之報價單為證。被告對於原告提出之報價
05 單未加爭執，又未舉證已委人另行施作而實際支出金額高
06 於原告主張之17,850元，堪認被告此部分得扣除之金額為
07 17,850元，逾此金額之扣款，則屬無據。至於被告辯稱原
08 告齊家管理公司未完善製作113年1月份財務報表致被告須
09 委外聘請會計人員協助而支出6,000元之扣款部分，按原
10 告齊家管理公司與被告間簽訂之綜合管理服務契約第十一
11 條財務會計作業條款明定：為維護被告社區財務安全、避
12 免人為疏失及弊端，雙方均負有審核、監督責任及稽查、
13 管理義務，確實監督原告齊家管理公司之人員財務作業，
14 原告齊家管理公司代收住戶應繳之管理費，應作成財務報
15 表交付被告委員審核。查被告於113年3月29日、4月18日2
16 次委請律師寄發存證信函，通知原告齊家管理公司於5日
17 內派員協助完善製作113年1月份財務報表，表示若原告齊
18 家管理公司因人力調度上有困難或其他原因無法協助完善
19 製作，被告將委外聘請會計人員協助完成被告113年1月份
20 財務報表之製作，即請求因此所支付之委任費用6,000
21 元，並從原告齊家管理公司尚未請款之服務費用中抵扣等
22 情，有被告提出2次寄發之存證信函及所附長林法律事務
23 所函等為證。原告齊家管理公司對於其製作交付被告之
24 113年1月份財務報表，經被告依上開約定審查後認與實際
25 財務收支情況不符未盡完善，原告齊家管理公司未依被告
26 催告之期限內派員前往了解被告所認不符部分，就該部分
27 說明或完善製作財務報表，致被告另委請人員協助完善製
28 作113年1月份財務報表而支出6,000元，且據被告提出原
29 告齊家管理公司交付之113年1月份財務報表及其委請人員
30 另行製作之113年1月份財務報表等為證，原告對於被告提
31 出之財務報表未加爭執，被告辯稱此部分支出之6,000元

01 應由原告負擔，自屬有據。綜合上述，被告應給付原告齊
02 家管理公司之113年2月份服務費為188,934元（計算式：
03 213,950元－1,136元－30元－17,850元－6,000元＝
04 188,934元），被告已於113年7月4日匯款175,784元至原
05 告齊家管理公司之銀行帳戶，尚應給付13,150元，被告辯
06 稱溢付12,000元，自不足採。從而，原告齊家管理公司請
07 求被告給付113年2月份服務費13,150元及自約定期限翌日
08 即113年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
09 之遲延利息部分，為有理由。

10 （四）原告齊家保全公司請求之113年1月份及2月份服務費各
11 148,050元部分，被告以前詞辯稱各扣除匯款手續費30元
12 後，於113年7月4日匯款各148,020元、148,020元至原告
13 齊家保全公司之銀行帳戶等情，並據提出匯出匯款收據聯
14 為證。原告對於被告此部分所辯及提出之證據均不爭執，
15 堪認被告應給付之113年1月份及2月份服務費，均經被告
16 於113年7月4日匯款清償。

17 （五）按原告齊家管理公司與被告簽訂之綜合管理服務契約第十
18 三條第四項、原告齊家保全公司與被告簽訂之駐衛保全服
19 務契約第十一條第四項，均約定被告違反第五條規定（即
20 服務費用及付款方式），未按時給付服務費用予原告時
21 （含撤場移交作業完成後），原告除得逕行終止本約撤回
22 留駐人員停止服務，並得請求1個月服務費之違約金。被
23 告以前詞辯稱原告襄理潘如軒於113年3月12日已同意刪除
24 系爭證明書第三條、第四條所定113年3月20日付款期限，
25 兩造並約定待被告審核相關財務報表及文件內容無誤後再
26 匯款服務費予原告等語，且提出系爭證明書為證。原告則
27 主張兩造服務契約均約定契約簽訂後除雙方以書面製作協
28 議書納入本約者外，以增、刪、修、修改或變更本約內
29 容，概不生效力，系爭證明書並未於刪改處授權用印，應
30 不生法律效力。查系爭證明書第三條、第四條關於「管理
31 服務費，於所訂期限113年3月20日前匯乙方所指定之帳

戶」中之「113年3月20日」日期部分固有劃雙線刪除並於第三條刪除處下方有潘如軒簽名，且第三條、第四條刪除處均蓋有仁愛柏麗社區服務中心之橢圓形戳章，惟無法證明有被告所辯兩造約定待被告審核相關財務報表及文件內容無誤後再匯付服務費之情事，上開事實既經原告否認，被告復未舉證證明，自難採信。被告未於兩造契約約定之113年2月20日前給付原告113年1月份服務費、113年3月20日前給付113年2月份服務費，原告依上開約定請求給付違約金，自屬有據。

（六）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項、第251條及第252條分別定有明文。違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償，其目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，約定之違約金額是否過高，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準。兩造契約約定之違約金，揆諸前揭規定及說明，視為因不履行而生損害之賠償總額預定，且為兩造所不爭執。本院審酌被告應於113年2月20日前給付原告齊家管理公司之113年1月份服務費212,707元，遲至113年7月4日如數給付，應於113年3月20日前給付原告齊家管理公司之113年2月份服務費188,934元，遲至113年7月4日給付175,784元，尚有13,150元未給付，就該未給付13,150元

01 部分已於本件請求依週年利百分之5計算之遲延利息；應
02 於113年2月20日前給付原告齊家保全公司之113年1月份服
03 務費148,020元，應於113年3月20日前給付原告齊家保全
04 公司之113年2月份服務費148,020元，均遲至113年7月4日
05 始如數給付等，已如前述，原告齊家管理公司、齊家保全
06 公司因被告各遲延給付401,641元、296,040元所受之損
07 害，係上開遲延期間內未能利用該金錢所受之損害，如依
08 民法第205條所定最高利率限制之週年利率百分之16計
09 算，各約21,332元、15,613元，綜合考量上情，認原告齊
10 家管理公司、齊家保全公司各請求被告給付相當於1個月
11 服務費即各請求213,950元、148,050元之違約金過高，各
12 酌減至25,000元、20,000元為適當。被告於113年7月4日
13 給付原告齊家管理公司之服務費尚有不足，並無溢付
14 12,000元之情事，已如前述，被告以該12,000元主張依民
15 法第334條第1項規定與原告齊家管理公司之本件請求抵
16 銷，自無理由。

17 五、綜上所述，原告齊家管理公司依綜合管理服務契約請求被告
18 給付113年2月份服務費13,150元及違約金25,000元，合計
19 38,150元，及其中13,150元自113年3月21日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之遲延利息部分，原告齊家保全公
21 司依駐衛保全服務契約請求被告給付違約金20,000元部分，
22 為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁
23 回。本判決所命給付金額未逾500,000元，依職權宣告假執
24 行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保而免為假執行。原告
25 其餘請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁
26 回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
28 後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
31 決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
02 民事第八庭 法 官 謝宜伶
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
07 書記官 張韶恬