

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第17715號

原告 西北公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 趙芳

訴訟代理人 游輝宇

被告 金磚密碼管理委員會

法定代理人 林燕芬

訴訟代理人 劉智園律師

上列當事人間請求給付管理維護費事件，本院於民國112年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬柒仟參佰柒拾元，及自民國一一一年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟零捌拾元，其中新臺幣貳佰元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹萬柒仟參佰柒拾元預供擔保後，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：

本件原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）406,933元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第11頁）。訴訟進行中，追加請求被告給付所失利益124,740元、洗水塔14,200元、園藝修剪6,000元，而變更為請求被告給付551,873元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第135至136頁、第225頁），嗣再減縮為請求被告給付370,769元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院

卷第225頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造簽訂公寓大廈委任管理維護契約書（下稱系爭契約），約定服務期間自民國111年8月1日起至112年7月31日止，每月服務費含稅138,600元，被告應於次月5日前給付，詎被告未給付111年9月份服務費，原告於111年10月11日發函催告被告於15日內給付，原告並於111年10月20日發函通知被告系爭契約將於111年10月26日24時終止，原告依系爭契約第12條第3款之約定，得請求被告支付1個月服務費138,600元之違約金。另原告與訴外人捷印事務機器有限公司（下稱捷印公司）簽訂租賃契約，由捷印公司提供影印機1台於金磚密碼社區使用，原告每月負擔影印費1,575元，超額部分由金磚密碼社區自行負擔，金磚密碼社區於111年8月至10月超額影印費分別為6,816元、6,836元、4,307元，共計17,959元，已由原告墊付。因可歸責於被告之事由遲未給付服務費，原告不斷墊付派駐被告社區人員之薪資，導致原告財務不堪負荷，遂終止系爭契約關係，原告因而受有111年11月至112年7月止9個月可期待獲取服務費10%利潤之所失利益124,740元。又因原告與被告前主任委員陳麗美簽約時，陳麗美提出刪除系爭契約第4條第2款之3個月試用期，條件為原告須提前回饋社區洗水塔及園藝修剪之服務，但現任主委故意不給付服務費，原告有遭受欺騙之嫌，迫使原告撤回案場，原告蒙受商譽上之不利益，故原告請求被告償還洗水塔費14,200元、園藝修剪費6,000元。被告依約應給付原告111年9月份服務費138,600元、同年10月1日起至同年10月25日止之服務費111,774元、違約金138,600元、超額影印費用17,959元、所失利益124,740元、洗水塔費14,200元、園藝修剪費6,000元，共計551,873元，扣除被告已經給付服務費181,104元，被告尚應給付原告370,769元等語，並聲明：（一）被告應給付原告370,769元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣
02 告假執行。

03 二、被告則以：被告已於111年11月21日給付原告111年9月1日至
04 同年10月25日服務費70%合計181,104元，保留三成未付之服
05 務費部分，係因可歸責原告派駐社區人員有違約及扣款之事
06 由。被告於111年10月21日才拿到系爭契約正本，原告未拿
07 到原告請款發票，原告未向被告為請款及定期催告，不生依
08 約催告之效力，自不生違約金請求權。原告移交清冊七、文
09 書類項次2對內發文彙總（簽呈、報告、計畫、公告一覽
10 表）之移交資料內，未見准核請款簽呈，原告未舉證是否確
11 為社區管理事務所需影印資料，不得請求超額影印費。原告
12 主張第13屆管委會主委陳麗美以原告須提前回饋社區洗水塔
13 及園藝修剪之服務而提出刪除系爭契約第4條第2款之3個月
14 試用期約定乙節，被告鄭重否認之，陳麗美已於111年8月9
15 日解任，依系爭契約第4條第2款約定，兩造約定試用期間為
16 3個月，被告早於111年9月30日以台北光復郵局第805號存證
17 信函，表明重新選任物業管理公司之意，則系爭契約於試用
18 期滿即失效，故原告無依約受有後續可期待利益之損失。又
19 原告於111年10月21日更換總幹事，未依系爭契約第8條第4
20 款約定，於10日前通知被告，且原告派駐社區人員未依約履
21 行職務，未善盡管理服务之義務，管理中心合約消失、總幹
22 事無故曠職5天、社區大樓1樓櫃台無人達2小時，依系爭契
23 約第7條第1款、第2款、第8條第3款、第10條第1款、服務人
24 員值勤懲處辦法，被告得扣款1萬元、5,000元、15,000元、
25 3,000元，共計33,000元。且原告服務社區3個月期間，非但
26 無每月財務報表即每月收支明細表，甚至連111年1月份至7
27 月份之財務報表及111年7月份至10月份之管理費欠繳明細也
28 不見，連111年4月份至10月份之管委會會議紀錄也付諸闕
29 如，造成社區現要重整財務，勢要付費18,900元委請專人重
30 新勾稽銀行存提款記錄及留存之發票收據，始能釐清以維社
31 區權益，應再扣款18,900元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原

01 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)查兩造簽訂系爭契約，約定由原告提供原告公寓大廈一般事
05 務管理服務及生活服務事項如系爭契約附件一、公寓大廈及
06 其周圍環境安全防災管理維護事項如系爭契約附件二，並約
07 定服務人員值勤懲處辦法如系爭契約附件三，契約有效期間
08 為自111年8月1日0時起至112年7月31日24時止，在契約有效
09 期間內，每月服務費含稅為138,600元，被告應於次月5日前
10 給付前1個月之服務費之事實，業據兩造陳述綦詳，並有兩
11 造提出之公寓大廈委任管理維護契約書附卷可考（見本院卷
12 第99至112頁、第143至169頁），且為兩造所不爭執，堪信為
13 真實。

14 (二)茲就原告之各項請求，論述如下：

15 1. 服務費部分：

16 查原告主張：被告依約應給付原告111年9月服務費138,600
17 元、同年10月1日起至同年10月25日止之服務費111,774元，
18 被告嗣僅於111年11月間給付原告服務費共181,104元之事
19 實，為被告所不爭執，且有被告提出之新臺幣匯款申請單2
20 紙在卷可佐（見本院卷第113頁），足見被告尚積欠原告服
21 務費69,270元未付（138,600元+111,774元-181,104元=
22 69,270元）。

23 2. 違約金部分：

24 本件兩造間系爭契約第12條第3款約定：「因可歸責甲方事
25 由之終止契約1. 甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用
26 予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍
27 未於十五日內繳交者，以違約論。2. 有違反前項規定，乙方
28 除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方
29 支付違約金（最高為乙方服務費壹個月為限）」（見本院卷
30 第101頁、第147頁）。查原告主張：被告未給付111年9月之
31 服務費，原告於同年10月11日發函催告被告於15日內給付，

01 原告並於同年10月20日發函通知被告系爭契約將於同年10月
02 26日24時終止，原告依系爭契約第12條第3款約定，得請求
03 被告支付1個月服務費138,600元之違約金云云，為被告所否
04 認，並辯稱：原告並未拿到原告請款發票，原告未向被告為
05 請款及依約定期催告，自不生違約金請求權等語，但原告僅
06 提出西北保全股份有限公司（下稱西北保全公司）111年10
07 月11日函、111年10月20日發函之台北中山郵局第893號存證
08 信函為證（見本院卷第45至55頁），觀諸其寄件人均係西北
09 保全公司（見本院卷第45頁、第49頁），並非原告，原告復
10 未提出上開西北保全公司函、存證信函確有送達及何時送達
11 被告之證據，原告亦未提出其曾於何時以何方式向被告請款
12 及定期催告之證據，自難認與系爭契約第12條第3款之約定
13 相符，是原告依系爭契約第12條第3款約定，請求被告給付
14 相當於1個月服務費138,600元之違約金，應屬無據，不應准
15 許。

16 3. 超額影印費部分：

17 查原告主張：原告與捷印公司簽訂租賃契約，由捷印公司提
18 供影印機1台於金磚密碼社區使用，原告每月負擔1,575元，
19 超額部分由金磚密碼社區自行負擔，金磚密碼社區於111年8
20 月至10月超額影印費分別為6,816元、6,836元、4,307元，
21 共計17,959元，已由原告墊付等語，為被告所否認，並辯
22 稱：原告移交清冊七、文書類項次2對內發文彙總（簽呈、
23 報告、計畫、公告一覽表）之移交資料內，未見准核請款簽
24 呈，原告未舉證是否確為社區管理事務所需影印資料，不得
25 請求超額影印費等語，且原告僅提出記載「未收款」之捷印
26 公司發貨單3紙為證，該發貨單3紙上皆無被告之簽名或蓋章
27 （見本院卷第57至61頁），又遍觀系爭契約之內容，兩造間
28 並無任何關於「超額影印費」之約定（見本院卷第99至112
29 頁、第143至169頁），是原告依系爭契約請求被告給付超額
30 影印費17,959元，亦屬無據，應予駁回。

31 4. 所失利益124,740元部分：

01 查原告主張：因可歸責於被告之事由遲未給付服務費，原告
02 不斷墊付派駐被告社區人員之薪資，導致原告財務不堪負
03 荷，遂終止系爭契約關係，原告因而受有111年11月至112年
04 7月止9個月可期待獲取服務費10%利潤之所失利益124,740元
05 之事實，為被告所否認，而依兩造間系爭契約第12條第3款
06 「因可歸責甲方事由之終止契約1. 甲方違反第五條規定，未
07 按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函
08 件或派員方式）仍未於十五日內繳交者，以違約論。2. 有違
09 反前項規定，乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員
10 外，並得請求甲方支付違約金（最高為乙方服務費壹個月為
11 限）」之約定（見本院卷第101頁、第147頁），須經原告定
12 期催告仍未於15日內繳交服務費者，方以違約論，原告始得
13 終止系爭契約，然原告並未提出其曾於何時以何方式向被告
14 請款及定期催告之證據，且原告所提出之催告函、終止函，
15 其寄件人係西北保全公司（見本院卷第45頁、第49頁），並
16 非原告，已如前述，難認被告有經原告定期催告仍未於15日
17 內繳交服務費之情形，自難以違約論，亦難認系爭契約業經
18 原告依系爭契約第12條第3款約定合法終止，則原告據以請
19 求被告賠償原告因終止契約之所失利益124,740元，洵非有
20 據；況查，系爭契約第4條第2款記載「試用期間為三個月，
21 …試用期間內，甲乙雙方若未以書面提出不適用意思表示，
22 即視同通過試用期，則合約續效至屆滿。」（見本院卷第99
23 頁、第143頁），被告辯稱：依系爭契約第4條第2款約定，
24 雙方約定試用期間為3個月，被告早於111年9月30日以台北
25 光復郵局第805號存證信函，表明重新選任物業管理公司之
26 意，則系爭契約於試用期滿即失效，故原告無依約受有後續
27 可期待利益之損失等語，已據其提出台北光復郵局第805號
28 存證信函為證（見本院卷第191至192頁），應堪採信，自難
29 認原告有所失利益124,740元之存在，亦難謂其有請求被告
30 賠償原告終止契約所失利益之權利存在，是其請求被告賠償
31 所失利益124,740元，不應准許。

01 5. 洗水塔費、園藝修剪費部分：

02 查原告主張：原告與被告之前主任委員陳麗美簽約時，陳麗
03 美提出刪除系爭契約第4條第2款之3個月試用期，條件為原
04 告須提前回饋社區洗水塔及園藝修剪之服務，但被告之現任
05 主委故意不給付服務費，原告有遭受欺騙之嫌，迫使原告撤
06 回案場，原告蒙受商譽上之不利益，故原告請求被告償還洗
07 水塔費14,200元、園藝修剪費6,000元云云，為被告所否
08 認，且觀諸原告提出之系爭契約第4條第2款刪除處並未蓋有
09 兩造之公司章，雖蓋有兩枚「趙芳」及「陳麗美」私人小
10 章，但該處「陳麗美」之印文，與其於系爭契約當事人簽約
11 欄所蓋印文不符，被告又對該刪除處「陳麗美」印文（見本
12 院卷第143頁）之真正有爭執，原告復未就該刪除處「陳麗
13 美」印文之真正舉證證明以實其說，且被告於111年10月21
14 日自社區管理中心處拿到之系爭契約正本，其第4條第2款刪
15 除處亦未蓋兩造之公司章及被告法定代理之印章，而僅蓋有
16 「趙芳」私人小章，而無「陳麗美」之印文（見本院卷第99
17 頁），自難認系爭契約第4條第2款3個月試用期之約定業經
18 兩造合意刪除，原告亦未舉證證明其支出洗水塔費14,200
19 元、園藝修剪費6,000元與是否刪除系爭契約第4條第2款間
20 之關聯性，又原告所提出訴外人花樣企業社於111年9月29日
21 開立之6,000元收據，買受人係西北保全公司，並非原告
22 （見本院卷第171頁），另原告所提出訴外人聯繫科技有限
23 公司於111年8月30日開立之14,200元統一發票上僅記載清潔
24 費用，並未記載清潔之地點（見本院卷第171頁），亦無法
25 證明係清洗被告社區水塔所支出之費用，是原告據此請求被
26 告給付原告洗水塔費14,200元、園藝修剪費6,000元，難認
27 有據，自不應准許。

28 (三)關於被告辯稱因可歸責原告派駐社區人員有違約及扣款之事
29 由部分：

30 1. 被告主張：原告於111年10月21日更換總幹事，未依系爭合
31 約第8條第4款約定，於10日前通知被告，且原告派駐社區人

01 員未依約履行職務，未善盡管理服務之義務，管理中心合約
02 消失、總幹事無故曠職5天、社區大樓1樓櫃台無人達2小
03 時，依系爭契約第7條第1款、第2款、第8條第3款、第10條
04 第1款，及服務人員值勤懲處辦法等約定，被告得扣款共計
05 33,000元之事實，業據被告提出系爭契約含該契約附件一公
06 寓大廈一般事務管理服務及生活服務事項、附件三西北公寓
07 大廈管理維護股份有限公司服務人員值勤懲處辦法，及台北
08 光復郵局111年9月30日第805號存證信函、111年10月17日第
09 845號存證信函、111年10月18日第850號存證信函、111年10
10 月18日第852號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件
11 為證（見本院卷第99至112頁、第191至210頁），原告又未
12 就此為爭執並提出有利於己之證據，堪信被告之主張屬實，
13 是被告主張扣款33,000元，應屬有據。

- 14 2. 又被告主張：原告服務社區3個月期間，非但無每月財務報
15 表即每月收支明細表，甚至連111年1月份至7月份之財務報
16 表及111年7月份至10月份之管理費欠繳明細也不見，連111
17 年4月份至10月份之管委會會議紀錄也付諸闕如，造成社區
18 現要重整財務，勢要付費18,900元委請專人重新勾稽銀行存
19 提款記錄及留存之發票收據，始能釐清以維社區權益，被告
20 依約得扣款18,900元等情，已據被告提出系爭契約含該契約
21 附件一公寓大廈一般事務管理服務及生活服務事項、附件三
22 西北公寓大廈管理維護股份有限公司服務人員值勤懲處辦
23 法，及金磚密碼社區物業公司111年10月26日移交清冊、台
24 北光復郵局111年11月3日第913號存證信函、中華郵政掛號
25 郵件收件回執、翔賀保全股份有限公司報價單等件為證（見
26 本院卷第99至112頁、第117至132頁、第189頁），原告復未
27 就此為爭執或提出有利於己之證據，堪信被告之主張為真
28 實，是被告主張扣款18,900元，亦屬有據。

- 29 (四)綜上所述，被告積欠原告之服務費69,270元，扣除被告得扣
30 款之上述金額33,000元、18,900元後，原告請求被告給付服
31 務費17,370元（69,270元－33,000元－18,900元＝17,370

元)，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月11日至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內，洵屬有據，至原告逾此範圍之請求，則屬無據。

四、從而，原告請求被告給付原告17,370元，及自111年11月11日起至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許，原告逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 112 年 2 月 16 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計算書：

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	4,080元
合 計	4,080元

備註：原告原起訴請求被告給付406,933元，而繳納裁判費4,410元，嗣因減縮為請求被告給付370,769元，故本件第一審裁判費應為4,080元，至因減縮而撤回部分之訴訟費用即差額330元部分（4,410－4,080＝330），依法應由原告自行負擔。

01 以上判決正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
03 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 16 日

05 書記官 陳鳳潯