臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2397號

原　　告　家和公寓大廈管理維護有限公司

000000000000000000

法定代理人　張永康

訴訟代理人　丁紹胤

被　　告　皇翔歡喜城管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王濟

訴訟代理人　葛彥麟律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬元，及自民國一〇九年十一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔三十三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣貳萬元為原告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、原告起訴後，被告之法定代理人最後變更為王濟，有桃園市龜山區公所民國111年9月14日函在卷可稽，並據其聲明承受訴訟，應予准許。又訴狀送達後，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：被告應給付原告新臺幣（下同）1,262,100元，及自109年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。最後變更聲明為：（一）被告應給付原告631,050元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於108年11月1日簽訂綜合管理維護契約（下稱系爭契約），約定被告委任原告代為管理維護皇翔歡喜城社區（下稱系爭社區）之一般事務，期間自108年11月1日起至109年10月31日止，每月管理維護之服務費用為631,050元，原告應將當月之收費憑證於25日前送達被告，被告應於次月15日前以匯款方式支付原告，並約定被告未按時給付服務費用，經定期催告仍未於10日內繳交，原告除得終止系爭契約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求被告賠償1個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息。原告於109年8月已依約提供系爭社區之一般事務管理服務，並於109年8月25日前將109年8月份之收費憑證送達被告，請求給付8月份服務費用，被告未按時於109年9月15日前給付，經原告於109年10月6日以存證信函催告於文到10日內給付，仍置之不理，遲至110年1月間始給付。爰依系爭契約之約定，請求賠償1個月服務費用之違約金，並聲明：（一）被告應給付原告631,050元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行等語。

三、被告則以：被告已於110年1月間給付109年8月份服務費用，實際遲延約82日，原告請求給付1個月服務費用之違約金過高，請求酌減等語，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、系爭契約第五條第二項、第十四條第三項第1款、第2款分別約定：「前項服務費用，乙方（按指原告，下同）應將當月之收費憑證於25日前送達甲方（按指原告，下同），甲方應於次月15日前，將上個月服務費用，以下列方式支付予乙方：甲方自行匯入乙方指定之金融機構……」、「可歸責甲方事由之終止契約：1.甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告，仍未於十日內繳交者。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

甲方賠償一個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息，惟須經法院判決、第三公證人判定或經仲裁決定者，依法院判決、公證判定或仲裁決定之賠償金額賠償之。」。

五、經查：

（一）原告前揭主張其已依系爭契約之約定，於109年8月25日前將109年8月份之收費憑證送達被告，被告未按時於109年9月15日前給付，經原告於109年10月6日以存證信函催告於文到10日內給付，被告遲至110年1月間始給付等事實，為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）系爭社區於109年6月20日召開第五屆第一次區分所有權人會議時，因出席人數不足，且主任委員或其他管理委員均未到場，經司儀稱請主席宣布散會後，現場即由出席之吳姓住戶宣布人數不足流會，然嗣後該住戶不願在會議紀錄之主席欄位簽名，以致桃園市龜山區公所對未經主席簽名之會議紀錄有所質疑，被告曾於109年7月18日管理委員會議中，要求原告需向主管機關詢問倘嗣後召開第二次區分所有權人會議作成改選委員之決議，上述第一次區分所有權人會議紀錄未經主席簽名之情形，是否影響報備之申請，後經原告於109年7月20日製發公告說明經詢問主管機關後，並無第一次區分所有權人會議流會需為報備之規定，故定於109年8月15日召開第二次區分所有權人會議，系爭社區召開第二次區分所有權人會議並作成改選委員之決議後申請報備，桃園市龜山區公所仍以109年6月20日第一次區分所有權人會議紀錄欠缺主席簽名為由，退回被告報備之申請，被告嗣於109年11月7日重新召開第五屆第一次區分所有權人會議，因未達法定出席人數，再於同年月15日重新召開第二次區分所有權人會議，並作成改選新管理委員之決議，於109年11月20日將會議紀錄送達全體區分所有權人後，經7日內無超過區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上表示反對意見，依公寓大廈管理條例第32條之規定，該改選新管理委員之決議視為成立等

情，有區分所有權人會議紀錄、管理委員會議紀錄、公告及桃園市龜山區公所函等在卷可稽，足見被告原管理委員於109年8月20日任期屆滿時，新管理委員尚未合法選任，直至109年11月28日始產生新管理委員，依公寓大廈管理條例第29條第4項之規定，原主任委員徐國森於任期屆滿之109年8月20日起，視同解任。原告以徐國森為被告之法定代理人，於109年10月6日以存證信函催告被告給付109年8月份之服務費用，難認已生合法催告之效力。然原告於109年10月19日提起本件訴訟，請求被告給付109年8月份之服務費用，有催告被告給付服務費用之意，並於109年11月4日起訴狀送達被告時受合法催告，被告未於10日給付，仍符合系爭契約第十四條第三項第2款約定之情形，原告請求被告給付違約金，自屬有據。

（三）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。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，其性質及作用各自不同。後者以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息。約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。系爭契約第十四條第三項第2款約定之違約金屬懲罰性違約金，為兩造所不爭執（見本院112年5月18日言詞辯論筆錄）。被告係於109年11月4日始經合法催告給付109年8月份之服務費用，業於110年1月間給付原告，已如前述，本院斟酌前揭原告執行召開系爭社區區分所有

權人會議之職務，經多次召開會議始經合法決議選任新管理委員、被告應於109年9月15日前給付之109年8月份服務費用631,050元遲至110年1月間始行給付，原告因其遲延所受利息損失及被告違約時之一切情狀，認原告請求被告給付相當於1個月服務費用631,050元之懲罰性違約金過高，酌減至20,000元為適當。從而，原告得請求被告給付之違約金金額為20,000元。

六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付違約金20,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。本判決所命給付金額未逾500,000元，依職權宣告假執行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保而免為假執行。原告其餘請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

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

八、據上論結，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、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　謝宜伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　112　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　王岫雯