

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第47號

上訴人即附

帶被上訴人 渴望村第三期社區管理委員會

法定代理人 朱賢聲

訴訟代理人 洪國華律師

陳虹均律師

鄧湘全律師

複 代理人 潘紀寧律師

被上訴人即

附帶上訴人 富鄰公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 鄭一鳴

訴訟代理人 林詠喬

陳鏡明

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國110年12月27日本院中壢簡易庭110年度壢簡字第871號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於111年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付超過新臺幣參仟壹佰柒拾肆元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、被上訴人之附帶上訴駁回。

五、廢棄部分之第一審訴訟費用，由被上訴人負擔；第二審訴訟費用，上訴部分，由被上訴人負擔百分之九十八，餘由上訴人負擔，附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)之法定代理人原為許勝雄，嗣變更為朱賢聲，有上訴人提出之桃園市龍潭區公所民國110年12月30日桃市龍工字第1100039041號核准主任委員變更報備函可憑(見本院卷第43頁)，是其具狀聲明承受訴訟，核符規定，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)主張：兩造前於108年4月30日簽立「富鄰公寓大廈管理維護有限公司受任物業管理契約書」(下稱系爭契約)，約定由伊提供上訴人社區物業管理服務，期間自108年5月1日至109年4月30日，上訴人應於次月10日前給付前月物業管理服務費新臺幣(下同)9萬6774元(包含總幹事1名服務費5萬4,600元及秘書1名服務費4萬2174元，以上費用均含5%營業稅)。嗣伊於109年3月30日通知上訴人將總幹事董成及秘書王語嫻調回公司，自109年4月1日起另調派適職人員至社區任職。詎伊於109年4月1日起調派新任總幹事李世泓及秘書葉珮甄至上訴人社區時，上訴人竟拒絕讓其等進入社區辦公室提供服務，其後又拒不給付109年4月份之管理費用9萬6774元，經伊催告上訴人繳納，迄今仍置之不理，已屬違約，上訴人不僅應給付伊積欠之服務費9萬6774元，另依系爭契約第9條第3項第2款約定，並應給付相當於2個月服務費用之懲罰性違約金19萬3,548元，共計為29萬322元。爰依系爭契約第8條、第9條第3項第2款約定，求為判命上訴人如數給付29萬322元及其法定遲延利息等語。

三、上訴人則以：被上訴人在系爭契約到期前，因欲調漲管理服務費用未獲伊同意，心生不滿，為報復社區，方於109年3月30日函知伊服務人員職務調整，伊接獲通知後，隨即於109年3月31日函告被上訴人不得於履約期間僅剩1個月時任意調派未經伊同意之人員進入社區服務，然被上訴人置之不理，甚至拒不提供新派駐人員資料及證照，不僅違反民法第535條規定，更非依誠實信用方法履約，違反系爭契約第3條、

第4條、第6條、第11條、第14條等約定；其次，被上訴人於訴訟中聲稱其新派任之總幹事為李世泓，秘書為葉珮甄，然觀其等薪資明細係掛在「富鄰保全」，李世泓也無管理服務人員認可證，可見被上訴人從未打算讓李世泓及葉珮甄從事物業服務，僅做表面功夫，顯違債之本旨之給付，伊自得拒絕受領，並得依民法第264條規定主張同時履行抗辯而拒絕給付服務費。退步言之，縱認伊應給付服務費予被上訴人，被上訴人未於董成及王語嫻離職前15日以書面通知伊，依系爭契約第14條約定，應各給付懲罰性違約金4萬5000元、4萬5000元，共計9萬元予伊，伊並以上揭違約金主張抵銷。此外，依系爭契約第9條第3項第2款約定，伊僅在被上訴人依上開約定終止系爭契約時，方有給付違約金之義務，然被上訴人從未終止系爭契約，伊自無庸給付違約金等語，資為抗辯。

四、原審判命上訴人給付被上訴人14萬5,161元及自110年4月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回；被上訴人則提起附帶上訴，其附帶上訴聲明為：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人14萬5,161元及自110年4月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

五、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實：

(一)兩造於108年4月30日簽立系爭契約，由被上訴人提供上訴人社區物業管理服務。約定期間自108年5月1日起至109年4月30日止，每月物業管理費為9萬6774元(包含總幹事1名服務費5萬4600元及秘書1名服務費4萬2174元，以上費用均含5%營業稅)，上訴人應於次月10日前繳納。

(二)系爭契約第9條第3項約定，上訴人若違反系爭契約第8條規

01 定，未按時給付服務費用予被上訴人，經被上訴人催告（含
02 以電話或函件或派員方式）後，仍未於10日繳交者，以違約
03 論。被上訴人除得終止契約、停止服務及撤回留駐人員外，
04 並得請求上訴人懲罰性賠償2個月服務費用，及支付遲延之
05 逾期每日萬分之三(0.03%)利率計息。

06 (三)系爭契約第4條約定，被上訴人應派駐總幹事一名、行政秘
07 書一名、總幹事與行政秘書應於每月最後一週排定次月之輪
08 休表，交管委員報備。派駐人員應聽從上訴人之指揮，倘上
09 訴人以書面要求被上訴人更換派駐人員時，被上訴人需於七
10 日內另行派任並辦妥工作之移交。

11 (四)系爭契約第5條約定，派駐人員之管理、調度、指揮、訓練
12 等概由被上訴人負責。另依系爭契約第14條約定，派駐之總
13 幹事及行政秘書若欲離職時，被上訴人須於其離職之日15天
14 前書面通知上訴人，但不可抗力之因素不在此限制（如本人
15 或家中突遭變故、因在社區外犯罪），如因被上訴人無正當
16 理由未遵期通知，每少1日，得扣罰3000元作為懲罰性違約
17 金。

18 (五)被上訴人於109年3月30日以富鄰字第F0000000號函，通知上
19 訴人因總幹事董成及秘書王語嫻向被上訴人提出「員工離退
20 職申請書」，自109年4月1日起將另調派適職人員。該二人
21 將於4月1日調派至總公司任職。

22 (六)董成及王語嫻分別於109年3月25日向被上訴人提出員工離職
23 申請書，董成申請離職日期為109年4月30日、王語嫻申請離
24 職之日期為109年4月24日。但實際上，被上訴人係於109年4
25 月1日終止與董成之勞動契約、於109年4月24日以王語嫻曠
26 職三日為理由，通知於109年4月9日終止與王語嫻之勞動契
27 約。

28 (七)上訴人逾109年5月10日仍未給付被上訴人109年4月份之管理
29 費用9萬6774元，被上訴人曾於109年5月22日寄發109年5月1
30 1日富鄰字第F0000000號函，催告上訴人繳納，上訴人於109
31 年5月25日收受該函。

01 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

02 (一)被上訴人主張其得請求上訴人給付109年4月份之總幹事服務
03 費5萬4600元，於法無據：

04 1.按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提
05 出時起，負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付
06 者，不生提出之效力；因契約互負債務者，於他方當事人未
07 為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第234條、第235條
08 前段、第264條第1項前段定有明文。又按公寓大廈管理委員
09 會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中
10 央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司
11 或管理服務人員執行管理維護事務；公寓大廈管理維護公
12 司，應依下列規定執行業務：……二、應指派前款之管理服
13 務人員辦理管理維護事務；本條例所定公寓大廈管理服務人
14 員（以下簡稱管理服務人員）之類別如下：一、公寓大廈事
15 務管理人員（以下簡稱事務管理人員）：指領有中央主管機
16 關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務
17 事項之人員，公寓大廈管理條例第42條、第43條第2款、公
18 寓大廈管理服務人管理辦法第2條第1款亦有明文。

19 2.查，上訴人主張被上訴人指派之新任總幹事李世泓並無管理
20 服務人員認可證乙節，為被上訴人所自認無訛（見本院卷第
21 80頁）。被上訴人雖辯以：董成也無管理服務人員認可證等
22 語，然依前揭規定，可知被上訴人此等公寓大廈管理維護公
23 司委派具管理服務人員認可證之總幹事至社區辦理管理維護
24 事務，係其法定義務，派任不具上述資格者執行總幹事職
25 務，本難認係依債務本旨提出之給付，而不生提出之效力，
26 上訴人以被上訴人未依債之本旨提出符合法令總幹事之給付
27 而拒絕受領，於法有據。被上訴人於109年4月間既均未提出
28 符合法令之總幹事，自不得請求上訴人給付109年4月份總幹
29 事服務費5萬4600元。從而，被上訴人請求上訴人給付109年
30 4月份總幹事服務費5萬4600元，於法無據。至於董成縱無證
31 照，惟上訴人既知情且同意，自無不可，被上訴人尚難據此

01 主張其可任派無證照之總幹事，要屬當然之理，併予敘明。

02 (二)被上訴人主張其得請求上訴人給付109年4月份行政秘書服務
03 費4萬2174元，應屬有理：

04 1.被上訴人於109年4月1日起調派新任秘書葉珮甄至上訴人社
05 區服務乙節，有其打卡紀錄、薪資明細在卷可考（見本院卷
06 第55-57頁），且證人王語嫻於原審亦證稱：伊在上訴人請
07 伊留下來服務時，有看到被上訴人派任的新秘書等語（見原
08 審卷第85頁反面），足見被上訴人於109年4月1日起調派葉
09 珮甄至上訴人社區擔任行政秘書乙節，應屬事實。至上訴人
10 雖主張：葉珮甄之薪資是掛在「富鄰保全」，可見被上訴人
11 未打算讓葉珮甄從事物業服務云云，然我國社會上物業公司
12 兼營保全公司者，比比皆是，實際從事物業服務之員工因公
13 司人事或會計需求因而將薪資掛在保全公司名下者，亦非不
14 可想見，此觀被上訴人提出之王語嫻薪資明細（見本院卷第
15 99頁），記載王語嫻之薪資亦係掛在「富鄰保全」名下，即
16 不難明瞭，自難以葉珮甄之薪資是由「富鄰保全」給付，即
17 推認被上訴人未打算讓葉珮甄從事物業服務。

18 2.另上訴人主張被上訴人未提供王語嫻之人事資料予上訴人乙
19 節，固為被上訴人於本院準備期日所是認（見本院卷第96
20 頁）。然系爭契約並未約定被上訴人指派行政秘書必須先提
21 供人事資料供上訴人審核同意始可入駐，則其主張被上訴人
22 此舉未依誠信方式履約，且違反契約第11條第2項、第3項約
23 定，並無可採。證人王語嫻於原審雖證稱：那位秘書就只有
24 坐在社區警衛室門口，看起來像是剛畢業的學生，她沒有跟
25 伊交接，伊有問她。她只是說他被派來不知道要做何事等語
26 （見原審卷第85頁反面），然上訴人既然拒絕葉珮甄提供行
27 政秘書服務，葉珮甄並無與王語嫻交接工作，實際不可能提
28 供服務，當然「不知道要做何事」，自難以王語嫻上開證
29 述，對上訴人為有利認定，且上訴人亦未舉證證明葉珮甄有
30 何不適任行政秘書職務之情事，是其主張被上訴人未依債之
31 本旨提出行政秘書服務之給付，其得拒絕受領或行使同時履

01 行抗辯權云云，均非有據。被上訴人既已提供行政秘書至上
02 訴人社區服務而遭上訴人拒絕，即屬上訴人受領遲延，被上
03 訴人自仍得請求上訴人給付109年4月份行政秘書服務費4萬2
04 174元。

05 3.上訴人雖主張：被上訴人不得任意調派未經上訴人同意之人
06 員進入社區服務，否則違反民法第535條規定及違反系爭契
07 約第3條、第4條、第6條、第11條等規定云云，然系爭契約
08 第5條已特別約定：「有關乙方（即被上訴人）派駐人員之
09 管理、調度、指揮、訓練等概由乙方負責……」，且觀之民
10 法第535條、系爭契約第3條、第4條、第6條、第11條等規
11 定，除系爭契約第4條第6項約定：「派駐人員應聽從甲方
12 （即上訴人）之指揮，倘經甲方以書面要求乙方更換派駐人
13 員時，乙方於七日內另行派任並辦妥工作之移交，否則甲方
14 有權終止契約。」外，並無任何關於上訴人得對被上訴人派
15 駐人員為何人一事予以置喙之規定或約定，且系爭契約第4
16 條第6項約定僅賦予上訴人得以書面請求被上訴人更換派駐
17 人員，並未賦予上訴人得要求被上訴人維持或調派特定人員
18 於社區服務之權利，且縱經上訴人以書面要求被上訴人更換
19 派駐人員而被上訴人拒不更換，依上揭約定亦僅係上訴人得
20 提前終止系爭契約而已，如未終止契約，上訴人並非即有權
21 利拒絕受領被上訴人派駐人員提出之勞務給付。是上訴人上
22 開主張，仍非有理，附此敘明。

23 (三)被上訴人主張依系爭契約第9條第3項第2款約定，得請求上
24 訴人給付相當於2個月服務費用之違約金19萬3,548元，於法
25 不合：

26 1.系爭契約第9條第3項第1款、第2款約定：「三、因可歸責於
27 甲方事由終止契約：1. 甲方違反第八條規定，未按時給付服
28 務費用予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方
29 式）仍未於十日內繳交者，以違約論。2. 乙方除得終止契
30 約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方懲罰性賠償
31 貳個月服務費用之違約金及支付遲延之逾期每日萬分之三

(0.03%)利率計息。」，可見依系爭契約第9條第3項第2款約定所得請求給付懲罰性違約金之前提，係以被上訴人因可歸責於上訴人之事由而提前終止契約，方得請求違約金作為喪失預期利益之對價，若契約未因可責於上訴人而提前終止，則被上訴人並無未到期服務費等預期利益之喪失，自無由依此約定請求給付懲罰性違約金。

2. 本件上訴人依系爭契約約定所應繳納之109年4月份行政秘書服務費4萬2174元期限為109年5月10日，而系爭契約早於109年4月30日屆滿而消滅，是縱上訴人未依約繳納109年4月份行政秘書服務費，被上訴人亦無前述因提前終止系爭契約而受損情事，核與系爭契約第9條第3項第2款約定應給付懲罰性違約金之要件尚有未合，是被上訴人依系爭契約第9條第3項第2款約定請求上訴人給付相當於2個月服務費用之違約金19萬3548元，自屬無據。

(四) 上訴人主張依系爭契約第14條約定，以對被上訴人之懲罰性違約金債權3萬9000元與被上訴人服務費債權4萬2174元主張抵銷，應屬有理，逾此範圍之主張，於法未合，要屬無據：

1. 系爭契約第14條約定：「乙方派駐總幹事及行政秘書人員若欲離職時，乙方須於其擬離職之日15天前書面通知甲方，但不可抗力之因素不在此限（如本人或家中突遭變故，因在社區外犯罪等），如因乙方無正當理由未遵期通知，每少一日，甲方得扣罰新台幣3000元整作為懲罰性違約金。」，考量上開約定之目的係在令上訴人提早得悉被上訴人派駐總幹事及行政秘書人員將離開社區，讓上訴人得預作因應，避免遭受不測之損害，是上開約定中所謂之「離職」，應解為被上訴人派駐之總幹事及行政秘書離開服務之現職（即離開所服務之社區），不論原因是遭被上訴人解職或調職皆然，始符合前開約定意旨。查，被上訴人係於109年3月30日通知上訴人將自109年4月1日起將董成及王語嫻調派至總公司任職而離開現職，依前開第14條約定，被上訴人至遲應於109年4月1日前15日即109年3月17日即通知上訴人，惟其遲至109年

01 3月30日始通知上訴人，未遵期通知之日為13日，是上訴人
02 主張其得依系爭契約第14條約定主張被上訴人應給付懲罰性
03 違約金，應屬有據。

04 2.至於上訴人得請求被上訴人給付懲罰性違約金之金額部分：
05 上訴人主張被上訴人對於董成及王語嫻之離職，均未於離職
06 前15日以書面通知，應各給付懲罰性違約金4萬5000元，合
07 計9萬元等語，然被上訴人未遵期通知之日僅13日，上訴人
08 主張應扣罰懲罰性違約金之日期為15日，已乏憑據；復考量
09 系爭契約第14條之目的係在令上訴人提早得悉被上訴人派駐
10 總幹事及行政秘書將離開社區，讓上訴人得預作因應，避免
11 遭受不測之損害，以此觀之，不論是一次性對派駐總幹事及
12 行政秘書均將離開社區未遵期通知，或僅對派駐總幹事或行
13 政秘書之一人將離開社區未遵期通知，對於上訴人因而無法
14 預作因應可能造成之不測損害，應差異甚微，是以在一次性
15 對派駐總幹事及行政秘書均將離開社區未遵期通知之情形，
16 當不能重複計罰，是上訴人主張就董成及王語嫻離職部分，
17 應計算二次懲罰性違約金，難認有據。故而，被上訴人未提
18 前13日書面通知上訴人前開二人離職，每日應扣罰3000元，
19 合計上訴人得請求給付之懲罰性違約金債權金額為3萬9000
20 元。

21 3.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
22 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
23 本文定有明文。兩造互相對他方有行政秘書服務費用債權4
24 萬2174元、懲罰性違約金債權3萬9000元，給付種類相同，
25 並均已屆清償期，則上訴人主張以前開債權相互抵銷，核符
26 上開規定，在3萬9000元部分，應屬有據，至於逾此範圍之
27 主張，則於法不合。

28 七、從而，被上訴人主張請求上訴人給付109年4月份服務費9萬6
29 774元、違約金19萬3548元，合計為29萬322元，僅行政秘書
30 服4萬2174元有據，其餘均於法不合。上開請求經與上訴人
31 之違約金債權3萬9000元抵銷後，被上訴人得請求上訴人給

01 付之餘額為3174元。

02 八、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
04 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
05 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條
06 第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。兩造於
07 系爭契約第8條約定各月之服務費應於次月10日前給付，自
08 屬給付有確定期限之債務，且於逾期給付即負有給付遲延利
09 息之責，被上訴人僅請求上訴人給付自民事起訴狀繕本送達
10 翌日即110年4月24日（有送達證書可證，見原審卷第46頁）
11 起至清償日止，依週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬
12 有據。

13 九、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條、第9條第3項第2款約
14 定，請求上訴人給付3174元，及自110年4月24日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾
16 此範圍之請求，則非有據，不能准許。原審就上開不應准許
17 部分（即命上訴人給付金額逾3174元本息部分），為上訴人敗
18 訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
19 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所
20 示。至原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法
21 並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
22 判，為無理由，應予駁回。另原審駁回被上訴人其餘請求，
23 則無不合，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，
24 聲明廢棄，亦無理由，應予駁回。

25 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據
26 ，經本院斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一詳
27 予論駁之必要，併此敘明。

28 十一、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，附帶上
29 訴則為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第450
30 條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 7 月 26 日

01	民事第一庭	審判長	法官	李國增
02			法官	紀榮泰
03			法官	蕭淳尹
04	以上正本係照原本作成。			
05	本判決不得上訴。			
06	中	華	民	國
07	111	年	7	月
				26
				日
			書記官	鄧文琦