

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第228號

原告 菁英公寓大廈管理維護股份有限公司

菁英保全股份有限公司

共同

法定代理人 溫國台

被告 都市生活大廈管理委員會

法定代理人 單若欽

訴訟代理人 簡詩家律師

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

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「被告應給付原告菁英公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱菁英管理公司）新臺幣（下同）20萬1,474元及告菁英保全股份有限公司（下稱菁英保全公司）42萬526元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院112年度司促字第14271號卷第2頁）；嗣於民國113年4月26日具狀變更聲明為：「(一)被告應給付原告菁英管理公司10萬737元及原告菁英保全公司21萬263元之違約金。(二)願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第87頁），經核原告上開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自

01 應准許之。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 （一）原告菁英管理公司與被告於112年4月1日簽訂菁英公寓大
05 廈管理維護契約（下稱系爭管理契約），約定由原告菁英
06 管理公司為被告所屬之都市生活大廈社區（下稱被告社
07 區）提供公寓大廈一般事務管理服務，契約期限自112年4
08 月1日起至113年3月31日止，服務費用每月為10萬737元，
09 應於次月10日前給付原告菁英管理公司。另原告菁英保全
10 公司與被告於112年4月1日簽訂菁英駐衛保全服務契約書
11 （下稱系爭保全契約），約定由原告菁英保全公司為被告
12 社區共用及約定共用部分提供保全服務，契約期限自112
13 年4月1日起至113年3月31日止，服務費用每月為21萬263
14 元，於次月10日前給付原告菁英保全公司。系爭管理契約
15 第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項均有約定，被告
16 違反給付服務費用之約定，經原告催告仍未於10日內繳
17 清，原告得終止與被告間之系爭管理契約及系爭保全契約
18 並請求被告支付相當於1個月服務費之違約金。

19 （二）詎被告未於112年11月10日前依約支付原告112年9月、10
20 月份之服務費用，原告於112年11月15日發函催告（下稱
21 系爭催告函）被告，依系爭管理契約及系爭保全契約應給
22 付之112年9、10月分之服務費用共62萬2,000元【計算
23 式：（10萬737元+21萬263元）×2=62萬2,000元】，惟
24 被告於112年11月22日回函原告，竟稱改善事項未執行，
25 雙方未達一致意見，並僅先支付原告112年9月份之服務費
26 用，而未支付112年10月份之服務費用，然即使兩造對被
27 告社區之管理、保全事務之執行仍有爭議，被告亦不得扣
28 留原告依約可受領之112年10月份服務費用，況原告亦訂
29 有行政人員獎懲規定、保全執行人員獎懲辦法以茲應對，
30 惟被告從未通知原告懲處相關值勤人員，卻恣意拒付112
31 年10月份服務費用，致原告蒙受重大損失，是以，被告於

01 原告112年11月15日發函催告後已逾10日，仍未給付112年
02 10月份之服務費用，原告乃於112年11月26日發函（下稱
03 系爭終止函）向被告為終止系爭管理契約及系爭保全契約
04 之意思表示，故系爭管理契約及系爭保全契約業經原告合
05 法終止；又依系爭管理契約第12條第2項及系爭保全契約
06 第13條第2項規定，原告尚得向被告請求支付1個月之服務
07 費用作為違約金，雖被告業於113年2月19日匯款支付112
08 年10月、11月份之服務費用，然被告仍未給付相當於1個
09 月服務費之違約金，爰依系爭管理契約第12條第2項及系
10 爭保全契約第13條第2項之規定，請求被告給付相當於1個
11 月服務費之違約金等語。並聲明：如變更後訴之聲明所
12 示。

13 二、被告則以：

14 （一）被告已於113年2月19日匯款42萬496元予原告菁英管理公
15 司；匯款20萬1,444元予原告菁英保全公司支付112年10
16 月、11月份之服務費用，被告已無積欠原告服務費用。系
17 爭管理契約第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項，均
18 係約定於被告未按時支付服務費用，經原告定期催告後，
19 被告仍未於10日內繳交者，原告始得終止契約並請求違約
20 金。惟觀諸系爭催告函內容，原告僅有催告被告「依約給
21 付社區物業管理及保全服務費」，並未定有期限，與系爭
22 管理契約及系爭保全契約所約定之定期催告並不相符；原
23 告既未定期催告，自無從起算系爭管理契約及系爭保全契
24 約所定之10日期限，自難認被告業已違約，則原告依系爭
25 管理契約第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項規定向
26 被告請求賠償相當於1個月服務費用之違約金，自屬無
27 據。準此，原告於未定期催告之前提下，逕自於112年11
28 月26日以系爭終止函主張終止兩造間之契約，其終止並不
29 合法。退步言之，系爭催告函僅有原告菁英管理公司之用
30 印，並無原告菁英保全公司之用印，是以，系爭催告函所
31 示之意思表示僅能作為原告菁英管理公司向被告為催告之

01 意思表示，並不及於原告菁英保全公司，難認原告菁英保
02 全公司已有向被告為催告之意思表示，自亦無從合法終止
03 契約。雖原告以被告遲延給付服務費用為由，於112年11
04 月30日逕行撤哨，然被告亦同意與原告撤除時所委託之訴
05 外人鴻昌公司辦理交接，顯然兩造係合意於112年11月30
06 日提前終止系爭管理契約及系爭保全契約，被告並無違約
07 之情事，原告自無從向被告請求違約金。縱認原告得請求
08 違約金，惟原告因被告遲延給付所受損害僅為遲延給付之
09 利息損失，原告請求1個月服務費用作為違約金數額，顯
10 然過高，應予酌減。

11 (二) 被告未依約給付原告服務費用係因原告派駐至被告社區之
12 服務人員行為有諸多缺失，諸如，延宕被告社區住戶室內
13 漏水之處理事宜、112年10月4日私自派員至被告社區電腦
14 複製資料等情事，經被告於112年10月5日召開臨時管理委
15 員會，針對上述事宜邀請原告公司人員到場協調溝通，雖
16 經原告承諾改善，惟最終卻未見原告有任何改善，甚至於
17 112年11月間更發生原告派駐被告社區之總幹事，私自使
18 用被告社區印信寄發函文予原告，使兩造間之信賴關係破
19 裂，被告基此上情始延緩給付服務費，亦非全然無據。綜
20 上所述，原告既未定期催告，自無從起算系爭管理契約及
21 系爭保全契約所定之10日期限，難認被告業已違約，則原
22 告逕自終止系爭管理契約及系爭保全契約，顯然不合法，
23 是以，原告請求被告給付違約金，自屬無據等語，資為抗
24 辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供
25 擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第197-199頁）：

27 (一) 原告菁英管理公司與被告於112年4月1日簽訂系爭管理契
28 約，約定由原告菁英管理公司為被告社區提供公寓大廈一
29 般事務管理服務，契約期限自112年4月1日起至113年3月3
30 1日止，服務費用每月為10萬737元。系爭管理契約第12條
31 契約終止約定：「二、因可歸責甲方（即被告）事由之終

止契約：1、甲方違反第5條規定或合約期滿，未按時給付服務費用予乙方（即原告菁英管理公司），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。2、乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付1個月之管理服務費用之違約金及支付遲延給付之利息。」。

（二）原告菁英保全公司與被告於112年4月1日簽訂系爭保全契約，約定由原告菁英保全公司為被告社區共用及約定共用部分提供保全服務，契約期限自112年4月1日起至113年3月31日止，服務費用每月為21萬263元，系爭保全契約第13條契約終止約定：「二、因可歸責甲方（即被告）事由之終止契約：1、甲方違反第7條規定或合約期滿，未按時給付服務費用予乙方（即原告菁英保全公司），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。2、乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付1個月之管理服務費。」

（三）原告菁英管理公司於112年11月15日以菁英（112）字第1121115001號函（即系爭催告函）通知被告應依約給付112年9、10月份之社區物業管理及保全服務費共62萬2,000元。於函文中載有「貴會執意無理扣款本公司將依（系爭管理契約第12條第2項、系爭保全契約第13條第2項）視同貴會違約，本公司除得終止系爭管理契約及系爭保全契約、停止服務及撤回留駐人員，並得請求支付1個月之管理服務費。」等文字。

（四）被告於112年11月22日以都管字第112112201號函回復原告菁英管理公司；於函文中載明「本會9月份及10月份服務費未依約給付，已於10月例會及臨時月會邀請貴司溫經理蒞會參加說明，然改善事項未見執行。11月例會邀請貴司溫經理蒞會參加說明，亦因協調不成，而未能達成一致意見。」等文字。

（五）原告菁英管理公司於112年11月26日以菁英（112）字第11

21126001號函（即系爭終止函），向被告表示於112年11月30日終止雙方合約，並請求賠償損失1個月管理服務費之違約金。

（六）被告於113年2月19日匯款42萬496元予原告菁英保全公司支付系爭保全契約112年10月、11月之保全服務費用；於113年2月19日匯款20萬1,444元予原告菁英管理公司，以支付系爭管理契約112年10月、11月之管理服務費用。

四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）原告菁英管理公司依系爭管理契約第12條第2項規定，請求被告給付1個月違約金10萬737元，有無理由？（二）原告菁英保全公司依系爭保全契約第13條第2項規定，請求被告給付1個月違約金21萬263元，有無理由？茲敘述如下：

（一）原告菁英管理公司依系爭管理契約第12條第2項規定；原告菁英保全公司依系爭保全契約第13條第2項規定，請求被告給付相當於1個月服務費用之違約金，均為無理由：

1、按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護服務法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項分別定有明文。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院111年度台上字第511號判決意旨參照）。債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符，自不得依上開法條規定解除契約。

（最高法院100年度台上字第2199號判決、最高法院102年度台上字第2166號判決要旨參照）。經查：

(1)原告菁英管理公司、菁英保全公司為公開對外提供管理、保全服務之公司，自屬消保法第2條第2款所定之企業經營者；又依系爭管理契約及系爭保全契約約款內容【見本院112年度司促字第14271號卷（下稱支付命令卷）第6-8頁、第9-18頁】觀之，係原告菁英管理公司、菁英保全公司為與不特定多數消費者訂立同類管理、保全服務契約之用，所預先擬定之契約條款，被告對於系爭管理契約及系爭保全契約中除服務費用外之其他契約內有關損害賠償、終止契約等權利義務相關約定，難有與原告協議磋商之餘地，足認系爭管理契約及系爭保全契約均屬定型化契約無訛。是以，參照前揭消保法規範意旨，契約條款內容如有疑義時，應為有利於被告即消費者之解釋。

(2)系爭管理契約第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項均以文字明文約定：「甲方（即被告）違反有關服務費用給付規定（即分別為契約第5條、第7條）或合約期滿，未按時給付服務費用予乙方（即原告），經乙方（即原告）定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論」（見支付命令卷第5頁、第10頁背面、如不爭執事項第1、2項所示）。其中所謂「定期催告」之意思，依通常文義解釋，均指約定固定的期限或一定之時日，諸如文到後7日內、一週內或具體指明年月日，要求收受通知者於期限內為一定之行為，藉此使受通知者得明確知悉某個時點後即屬遲延，應負遲延責任。準此，依系爭管理契約第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項約定之文字以觀，於被告未按時給付服務費用時，原告應先定一個相當之期限催告被告於期限內給付，如被告於原告所定之催告期限經過後，仍未於10日內給付時，始構成違約，原告此時方能以被告遲延給付為由主張終止契約，堪予認定。

01 (3)原告雖主張業於112年11月15日以系爭催告函催告被告給
02 付服務費用，然綜觀系爭催告函內容（見不爭執事項第3
03 項），僅通知被告尚未給付112年9月、10月份之服務費
04 用，要求被告依約給付且不得無故扣款等情，惟系爭催告
05 函中並未定被告之給付期限，應認不符合「定期催告」要
06 件，自無從起算系爭管理契約第12條第2項及系爭保全契
07 約第13條第2項約定之「仍未於10日內繳交者，以違約
08 論」之該10日之期限，堪予認定。雖原告主張已無數次以
09 電話、當面及函件向被告催收，然對於已定期催告被告給
10 付服務費用一節，除系爭催告函外，未見原告提出其他證
11 據資料佐證，則單憑系爭催告函內容，尚難認原告已履行
12 定期催告之要件，則被告未於112年11月26日前給付112年
13 9月、10月份服務費用，尚不構成系爭管理契約第12條第2
14 項及系爭保全契約第13條第2項約定所示之違約情形，實
15 堪認定。是以，原告既未定期催告被告給付，致無從起算
16 前開契約中所示之10日期限，則原告尚未能依系爭管理契
17 約第12條第2項及系爭保全契約第13條第2項約定取得契約
18 終止權，原告於112年11月26日以系爭終止函逕向被告為
19 終止系爭管理契約及系爭保全契約之意思表示，並不合
20 法，自不生契約終止之效力。原告復未能提出其他證據證
21 明其有在112年11月26日以前，定期催告被告給付積欠服
22 務費用之證據，準此，原告主張已以系爭終止函合法終止
23 系爭管理契約及系爭保全契約，並依系爭管理契約第12條
24 第2項及系爭保全契約第13條第2項請求被告給付相當於1
25 個月服務費用之違約金，自屬無理由，均應予駁回。

26 五、綜上所述，原告既未定期催告，自無從起算系爭管理契約及
27 系爭保全契約所定之10日期限，尚無從認定被告未於112年1
28 1月26日前給付112年10月份服務費用已屬違約，則原告菁英
29 管理公司依系爭管理契約第12條第2項，原告菁英保全公司
30 依系爭保全契約第13條第2項規定，請求被告給付原告菁英
31 管理公司10萬737元及菁英保全股份有限公司21萬263元之違

約金，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所
為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
民事第二庭 法 官 陳俐文

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 114 年 1 月 20 日
書記官 藍予伶