

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度桃簡字第211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 齊克凡

李皓源

被告 大有可觀社區管理委員會

法定代理人 呂美娟

訴訟代理人 李福禕

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,500元，及自民國114年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用額確定為新臺幣1,000元，其中新臺幣104元，及自本判決確定之日起，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣2,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。此觀民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條之規定自明。查原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）56,700元，及至清償日止按週年利率5%計算之利息。

嗣於民國114年3月31日變更並更正聲明如下述聲明所示。核原告上開所為，應係減縮應受判決事項之聲明，並更正利息起算日之法律上陳述，合於上揭規定，應予准許。

二、原告減縮請求金額為24,000元及法定遲延利息，實質上已屬適用小額訴訟程序案件，僅不及變更案號而已，是本件應適用小額訴訟程序，附此敘明。

## 貳、實體方面

一、原告主張：兩造間締有公寓大廈委任管理維護契約書（下稱系爭契約），約定由原告提供社區管理及防災管理之服務（下稱物業服務），被告則應按月於次月10日前給付當月之服務費56,700元，期間自113年6月30日起至114年6月30日止，並以前3個月為試用期。詎被告竟泛稱原告有缺失，拒不給付113年9月份之行政代辦費12,000元，是被告依約尚應給付違約金12,000元，爰依系爭契約第5條第1項、第12條第3項提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告24,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告服務有諸多缺失，其中未如期製作社區7、8、9月份財務報表部分，因轉交後手物業公司製作，支出費用10,000元，並以之與上開行政代辦費抵銷等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

## 三、得心證之理由：

(一)本件原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭契約、新莊五工郵局存證號碼594號存證信函為證（見本院卷第6頁至第9頁、第15頁），且為被告所不爭執（見本院卷第97頁），自堪信為真實。

(二)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

01 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
02 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
03 額。民法第250條、第252條分別定有明文。次按違約金有賠  
04 償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者  
05 係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債  
06 權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則係以強制  
07 債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行  
08 時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或  
09 不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅  
10 為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其  
11 餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不  
12 受影響。再者，約定違約金額有無過高之情事，在前者係以  
13 債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害  
14 為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，  
15 二者所參酌之因素並不相同。而當事人約定之違約金種類，  
16 應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金  
17 之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將  
18 違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者  
19 均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。  
20 俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其  
21 他的損害賠償，庶符合當事人訂約之真義。經查：

- 22 1. 觀諸系爭契約未並列損害賠償及違約金，其中第12條第3項  
23 約定亦未明定為懲罰性違約金，是此部分約定應屬損害賠償  
24 總額預定性質之違約金約款，先予敘明。
- 25 2. 依系爭契約第12條第3項，兩造係約定被告若未按時給付服  
26 務費，經原告定期催告後仍未給付者，原告除得終止系爭契  
27 約，並得請求被告給付違約金，其數額最高以1個月服務費  
28 為限。查被告負有按月於次月10日前給付當月之服務費56,7  
29 00元之義務，卻未依約給付113年9月份行政代辦費12,000元  
30 乙情，為被告所不爭執（見本院卷第97頁），是依系爭契約  
31 原告自得請求被告給付違約金。

01 3.本院審酌原告因被告未給付113年9月份之行政代辦費12,000  
02 元所受損害，主要應係上開金額未即時受償之利息損失，然  
03 自被告應給付之113年10月10日起算至原告因調解不成立視  
04 同起訴之前1日即113年10月21日，以週年利率5%計算之利  
05 息，共計20元（計算式詳附表），是原告請求之違約金12,0  
06 00元顯屬過高，爰依職權酌減原告違約金數額為500元，逾  
07 此範圍則屬無據。

08 (三)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
09 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項  
10 本文定有明文。觀諸系爭契約第10條第1項約定：「乙方  
11 （即原告）因失職或監守自盜或洩漏應保守之秘密，致甲方  
12 （即被告）權益實際損害或甲方共用部分、約定共用部分內  
13 各項設施遭受乙方派駐人員直接損害者，乙方應負連帶賠償  
14 責任。」本件被告主張：原告遲未製作社區7、8、9月份財  
15 務報表等語，既為原告所不爭執（見本院卷第117頁反  
16 面），則被告委請後手物業公司協助製作上開財務報表而支  
17 出10,000元，即係可歸責於原告所受損害，原告依約自應負  
18 賠償責任。是被告以其對原告之金錢債權10,000元，對原告  
19 之金錢債權12,500元（計算式：12,000元+500元）抵銷後，  
20 尚應給付原告2,500元（計算式：12,500元-10,000元）。

21 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
22 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
28 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前  
29 段、第203條分別定有明文。經查，本件原告之服務費請求  
30 權，固屬有確定期限之金錢債權，然違約金請求權則屬未定  
31 給付期限之金錢債權，且均未約定利率，則被告自受催告時

01 起，負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日（即11  
02 4年【送達證書誤繕為113年，應予更正】1月11日，見本院  
03 卷第30頁）起算按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

04 四、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第12條第3項請求被告給  
05 付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍則無  
06 理由，應予駁回。

07 五、本件原告勝訴部分係就適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判  
08 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
09 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預  
10 供擔保得免為假執行。

11 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  
12 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436  
14 條之19第1項、第91條第3項之規定，確定訴訟費用額如主文  
15 第3項所示。至原告繳納之裁判費逾訴訟費用額1,000元部  
16 分，則因原告減縮訴之聲明而不得列入訴訟費用，應由原告  
17 自行承受。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日

19 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日

26 書記官 黃怡瑄

27

附表：										
請求項目	請求項目試算表									
請求項目：1 請求金額： 12,000	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為 月)	年息(%)	按月 給付	按月給 付金額	給付總額
	1	利息	12,000	113/10/10	113/10/21	(12/365)	5%			19.73
	小計									19.73
合計	12,020									