臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第262號

原　　告　嘉信公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡玉蓉

訴訟代理人　謝易辰

　　鄭耀庭

被　　告　桃園第一廣場二期大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李聖文

訴訟代理人　趙大博

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣274,890元，及其中新臺幣249,900元自民國115年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔73%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣274,890元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條規定各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：原告前受被告委託提供被告所管理之桃園第一廣場二期大樓（下稱系爭大樓）管理維護服務，雙方約定服務期間自民國113年8月31日起至114年8月31日止，每月服務費為新臺幣（下同）124,950元，並簽立管理維護契約（下稱系爭契約）為憑。詎被告就114年3月及4月之服務費共249,900元迄未給付，經原告催討未果；為此，爰依系爭契約約

定，提起本件訴訟，請求被告如數給付服務費，並依系爭契約第12條第3項約定，給付原告相當1個月服務費之違約金等語，並聲明：被告應給付原告374,850元，及其中249,900元自115年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：被告於113年11月15日所召開之管理委員會議（下稱系爭會議），並未決議C棟1樓門外走道屋頂損壞生鏽更換及頂樓百葉窗拆除安裝維修等工程（下稱系爭工程）事宜，詎原告派駐系爭大樓之總幹事即訴外人楊宗澄於該次會議後並未製作系爭會議之紀錄公告，被告數次反應均置之不理，嗣於114年2月7日，原告派駐接任之新任總幹事即訴外人劉麒銀方製作系爭會議之紀錄（下稱系爭會議紀錄），惟內容不實記載決議系爭工程均由訴外人良和有限公司（下稱良和公司）承作等語，致良和公司持系爭會議紀錄為被告發包系爭工程之依據，對被告提起請求給付工程款訴訟，現由本院以115年度桃簡字第220號事件審理中（下稱另案給付工程款事件），被告因此受有10萬元之損害。又楊宗澄於派駐系爭大樓期間，就住戶應收管理費未發送繳費通知，亦未登錄住戶繳納之管理費，屢經被告反映均未改善，致被告短收管理費達數百萬元，被告就此亦得要求扣除1/2服務費即112,000元。基上，原告既有上開未依債之本旨履行契約義務之情事，被告自得請求原告賠償被告所受損害，並與原告本件請求抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第227條、第334條第1項固分別定有明文。惟當事人主張有利於己之事實

者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。而認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷（最高法院110年度台上字第395號判決意旨參照）。

㈡原告主張前受被告委託提供被告所管理之系爭大樓之管理維護服務，雙方約定每月服務費為124,950元，並簽立系爭契約為憑，惟被告就114年3月及4月之服務費共249,900元迄未給付原告等情，業據提出與所述相符之郵局存證信函、欠繳未收帳款明細表、系爭契約等件在卷為證（見本院卷第6至8頁），且為被告於本院審理中所不爭執（見本院卷第53頁背面），應堪信為真實；是原告請求被告給付積欠之114年3月及4月服務費共249,900元，足認非屬無憑。至被告雖以前揭情詞置辯，然為原告所否認，揆諸前揭規定及說明，自應由被告就該等利己之事實，負舉證之責。經查：

1.被告抗辯其於系爭會議並未決議系爭工程由良和公司承作，惟原告派駐系爭大樓之總幹事楊宗澄於系爭會議後並未製作會議紀錄公告，嗣原告派駐接任之新任總幹事劉麒銀方製作系爭會議紀錄，惟內容不實記載決議系爭工程均由良和公司承作，致良和公司持系爭會議紀錄為被告發包系爭工程之依據，對被告提起請求給付工程款訴訟，現由本院以另案給付工程款事件審理中，被告因此受有10萬元之損害等語，無非係以系爭會議議程、系爭會議紀錄電子檔為其依據（見本院卷第36、38頁）。而觀諸上開系爭會議議程關於系爭工程之提案固以手寫方式記載「另外問」等語，惟此是否確為系爭會議之最後決議內容，尚屬未明，又「另外問」究何所指，顯亦語焉不詳；另系爭會議紀錄電子檔雖顯示建立時間為114年2月7日，惟此是否為系爭會議紀錄之原始電子檔，是否得依此認定系爭會議紀

錄之製作及公告時間等節，均非無疑，且均無從據以認定被告所稱系爭會議未就系爭工程決議云云確屬實情。況原告於本院審理中已提出經訴外人即被告時任主任委員李亨通所簽名之系爭會議紀錄（見本院卷第63、64頁），且證人李亨通於另案給付工程款事件亦結證稱：伊因發現屋簷的燈架垂得太厲害，會有危險，所以指示總幹事楊宗澄趕快處理系爭大樓之走道鋼架天花板等拆除修繕工程，伊等於系爭會議有就此進行討論，當天楊宗澄是提出廠商手寫報價單讓伊等討論，伊等決議由該報價單之廠商施作，後來廠商也有進場並已施作完畢；系爭會議紀錄之簽名係由伊所親簽，伊印象中拿給伊簽名的是楊宗澄等語明確（見本院卷第84頁背面至第87頁），核與證人楊宗澄於該事件審理中結證稱：系爭大樓因有安全性考量必須進行修繕，伊就找到良和公司派人到場估價並提出估價單，伊就上呈給被告召開系爭會議，並決議由良和公司承攬系爭工程，其後並由伊負責接洽；系爭會議紀錄係由伊所製作，內容的確是當時開會討論之事項及決議內容，伊製作完成後有交給主委簽名等語情節一致（見本院卷第80至83頁），益徵被告前揭抗辯與實情不符，遑論被告就其所稱因此受有10萬元之損害云云，於本院審理中始終未具體說明其計算方式及依據，自難遽認被告此部分之抗辯為可採。

2.又被告復抗辯楊宗澄於派駐系爭大樓期間，就住戶應收管理費未發送繳費通知，亦未登錄住戶繳納之管理費，致被告短收管理費達數百萬元等語，雖提出113年10月至114年2月收支明細表及管理費存根聯為其依據（見本院卷第39至47頁）。惟此情業為原告所否認，且經本院細繹上開收支明細表及管理費存根聯，尚無法逕以認定楊宗澄於派駐系爭大樓期間，就住戶應收管理費確未發送繳費通知，或未登錄住戶繳納之管理費，而致被告短收若干住戶之管理費達數百萬元之情，參以被告就此亦無再舉證以實其說，且就其所稱短收管理費之具體住戶、期間、金額，暨所主

張112,000元損害之計算方式及依據，均未提出相應證據證明，自難率為有利被告之認定。綜上，被告所舉證據既無法證明原告有何可歸責於己之事由，致為不完全給付，而應對被告負損害賠償責任之情事，則被告抗辯以該等損害賠償請求權與原告本件請求抵銷云云，難認有據，即無可採。

㈢復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，除當事人另有訂定之外，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，違約金視為因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，民法第250條定有明文。又甲方（即被告）積欠第6條應繳之費用，經乙方（即原告）以書面通知催收仍未於10日內繳費時，乙方得請求賠償1個月管理服務費用，並得隨時以書面通知甲方，限期終止本契約停止服務，系爭契約第12條第3項約定甚明（見本院卷第34頁）。

㈣經查，原告已以前揭存證信函催告被告給付本件積欠服務費，而被告於收受該書面催告後逾10日仍未給付，迄本件言詞辯論終結時亦同，則原告依系爭契約第12條第3項之約定，自得請求被告給付違約金。又兩造就上開違約金之約定，既未明訂該違約金係屬懲罰性違約金之性質，難認兩造有此合意，自應認屬損害賠償總額預定之違約金。惟按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條以職權減至相當之數額，而是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益，以為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡量債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以為酌定（最高法院115年度台上字第24號判決意旨參照）。本院審酌系爭契約前揭關於違約金之約定，其目的乃在促使被告依約按期給付原告服務費，並考量被告

積欠原告服務費為2個月、金額共249,900元，而原告並未提出其因被告遲延給付上開服務費而另受有何等具體損害之證明，及被告如期給付原告服務費時，原告可得享受之一切利益，暨現今社會經濟狀況等一切情狀，認系爭契約約定違約金為相當1個月之服務費，與原告所受之損害，及其因被告如期履行所能獲得之利益難謂相當，核屬過高，應酌減為被告積欠原告服務費總額之10%始符衡平。從而，原告得請求違約金數額為24,990元（計算式：249,900元×10%＝24,990元）。

㈤末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。是原告就前揭請求被告給付服務費249,900元部分，僅請求自115年5月7日起（見本院卷第53頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，亦應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付274,890元（計算式：249,900＋24,990＝274,890），及其中249,900元自115年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。又本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；而此部分被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經

審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

桃園簡易庭　法　官　陳振嘉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　廖沛瑄