

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第55號

原告 科泰公寓大廈管理維護有限公司

原告 科泰保全股份有限公司

上二人共同

法定代理人 張安寧

上二人共同

訴訟代理人 朱育輝

被告 永勝大樓管理委員會

法定代理人 李秀美

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國108年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣壹仟元由原告負擔。

訴訟標的及理由要領

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，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴聲明第1項請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）428,400元，及自107年10月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」。嗣於本院107年12月18日言詞辯論期日以言詞變更訴之聲明第1項為：「被告應給付原告80,000元。」，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆之首揭規定，自應准許。

二、原告起訴主張：緣兩造於民國107年4月1日訂立公寓大廈綜合服務契約（下稱系爭綜合服務契約）及駐衛保全服務契約（下稱系爭保全服務契約），約定被告將其所管理永勝大樓社區之物業樓管及駐衛保全業務全權委託原告負責，服務期間自107年4月1日起至108年3月31日止，兩造並分別於系爭綜合服務契約第4條及系爭保全契約第5條明文約定，每月物業樓管服務費用為新臺幣（下同）53,550元、駐衛保全服務費用為107,100元，付款方式則為原告於當月25日檢具統一

發票送予被告辦理請款事宜，而被告應於次月5日前以匯款方式支付前一個月款項。被告依約原應於107年10月5日給付原告107年9月份服務費用，然被告竟遲未給付上開服務費用，屢經催索，仍未給付。原告不得已遂於107年10月9日以存證信函催告被告應於函到7日內給付。詎被告於收到存證信函後，竟於當日以存證信函回覆說明將未付款原因，歸咎於因原告前所派任總幹事至被告無法向主管機關核備及更換印鑑，並將之公告於大樓公佈欄，經原告於107年10月15日再次以存證信函回覆被告，並說明原告派任總幹事悉依被告之會議決議及被告大樓規約內容執行，並非如被告所稱為原告之責任，而被告於收受該存證信函後並未向原告說明答覆，且要求原告所派任之現任總幹事不得將原告存證信函公告。原告不願無限期等待被告付款，遂於107年10月20日提前終止合約、停止服務及撤回留駐人員。系爭綜合服務契約第11條第4項及系爭保全契約第14條第3項雖約定違約金為1個月之服務費，但經原告自行核算後，原告在107年10月20日撤哨距離契約期滿日期即108年3月31日大約還有5個月時間，每月原告在被告可獲利約16,000元，5個月核算下來約80,000元。故經原告自行酌減違約金只請求80,000元。為此，爰依系爭綜合服務契約及系爭保全服務契約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告80,000元。

三、被告則以：系爭綜合服務契約附件二明訂社區總幹事現場服務工作之一為「策劃舉行區分所有權人會議」，並於永勝大樓社區107年6月23日召開區分所有權人會議時，負責住戶簽到與後續向台北市政府辦理組織變更報備事宜。又公寓大廈管理條例規定，若區分所有權人無法出席參加區分所有權人會議時，代理人資格限於配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人及承租人等四種。詎原告派駐於永勝大樓社區服務之總幹事，於會後提示報備資料其中之簽到資料，竟放任不具上述資格之張明哲，代理區分所有權人連戰於出席簽到簿簽到，卻於委託出席授權書委託關係欄及委託書上均

空白未勾選。然依台北市政府組織變更（更換主任委員）申請報備書明載「申請人如有違造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任」，且於申請報備檢查表自主檢查重點欄亦將上開四種資格列為自主檢查重點項目，因此上開區分所有權人會議所推舉之主任委員，在上開情形下，未敢冒昧用印（若用印後遭竄改勾選須由申報人主任委員負責），造成該次區分所有權人會議會後無法進行報備。綜上，永勝大樓社區管理委員會帳戶，係因原告派駐社區服務之總幹事失職，致無法向台北市政府辦理報備，因此無法辦理銀行印鑑變更，進而無法如期給付原告服務費，並非可歸責於被告。嗣永勝大樓社區於107年11月23日再次召開區分所有權人會議，重新選舉管理委員組成管理委員會，並於依法完成報備及印鑑變更後，旋即給付積欠之服務費用予原告。綜上，本件被告未能如期給付原告服務費用，係因原告前所派任之總幹事疏失所致，原告據此請求被告給付80,000元違約金，即屬無據等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

原告主張兩造於民國107年4月1日簽訂系爭綜合服務契約及系爭保全服務契約，約定原告對被告管理之永勝大樓社區，提供管理維護及駐衛保全服務，服務期間自107年4月1日起至108年3月31日止，物業樓管服務費用每月為53,550元、駐衛保全服務費用為107,100元。嗣原告以被告未如期給付107年9月份服務費用為由，於107年10月20日提前終止系爭綜合服務契約及系爭保全服務契約，而被告業於108年1月4日給付積欠原告之服務費用之事實，業據提出與所述相符之公寓大廈綜合服務契約書、駐衛保全服務契約書、存證信函、永勝公寓大廈交接清冊、公寓大廈組織報備資料等件為證，復為被告所不爭執，此部分之事實首堪認定為真實。至原告主張被告遲延給付服務費用，應賠償80,000元違約金，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

01 (一) 按「四、因可歸責甲方(即被告)事由之終止契約：甲方
02 違反本約第四條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙
03 方以書面方式催告，仍未於七日內給付時，乙方除得隨時
04 終止本約、停止服務及撤回留駐人員，除得逕行依法行使
05 權利外，並得請求甲方給付違約賠償壹個月服務費。」、
06 「因可歸責甲方事由之終止契約甲方違反本約第五條規定
07 ，未按時給付服務費用予乙方，經乙方以書面方式催告，
08 仍未於七日內給付時，乙方除得隨時終止本約、停止服務
09 及撤回留駐人員，除得逕行依法行使權利外，並得請求甲
10 方給付違約賠償壹個月服務費。」，系爭綜合服務契約第
11 11條第4項、系爭保全服務契約第14條第3項固分別約定有
12 明文。

13 (二) 原告主張依系爭綜合服務契約第4條及系爭保全契約第5條
14 約定，被告應於次月5日前以匯款方式給付前一個月服務
15 費用，被告未依約於107年10月5日給付107年9月份服務費
16 用，屬可歸責於被告之事由，應給付伊80,000元違約金云
17 云。惟被告抗辯伊之所以無法如期給付原告107年9月份服
18 務費用，係因原告派駐於永勝大樓社區服務之總幹事，於
19 策劃舉行該社區107年6月23日區分所有權人會議時，未善
20 盡審查區分所有權人代理人資格義務，任令不具上述資格
21 之張明哲代理區分所有權人於出席簽到簿簽到，致該次會
22 議選出之主任委員因恐貿然報備可能會涉有偽造文書責任
23 而無法進行報備，也無法更換主委及銀行印鑑，致無法如
24 期給付原告服務費用等情，業據被告提出臺北市政府都市
25 發展局函文、系爭綜合服務契約書、永勝大樓社區區分所
26 所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)、永勝大樓社區區分
27 所有權人會議出席委託書、申請報備單、申請報備檢查表
28 等件為證。堪認被告抗辯原告未善盡善良管理人責任，致
29 伊無法動支永勝大樓社區帳戶，提領款項給付原告服務費
30 用，係不可歸責於被告等語，並非虛妄，堪以採信。原告
31 僅以被告未如期給付服務費用，逕認該未能如期給付即可

01 歸責於被告，視其派駐於永勝大樓社區總幹事，未善盡策
02 劃舉行區分所有權人會議責任，致被告陷入無法於107年6
03 月23日區分所有權人會議會後進行報備，也無法更換主委
04 及銀行印鑑，乃至於無法如期給付原告服務費用之窘境於
05 不顧，反而主張提前終止契約，並請求被告賠償違約金云
06 云，洵屬無據，為不可採。

07 五、綜上所述，本院認被告就其抗辯未如期給付原告服務費用，
08 係不可歸責於被告事由之舉證已足。從而，原告依系爭綜合
09 服務契約第11條第4項及系爭保全契約第14條第3項約定，主
10 張上開遲延給付係可規責於被告，並請求被告賠償80,000元
11 違約金，為無理由，應予駁回。

12 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為
13 原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第
14 一審裁判費），應由原告負擔。

15 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日
16 士林簡易庭法官 張明儀

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
20 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
21 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
22 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
23 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

24 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日
25 書記官 陳仕偉

26 附錄：

27 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

28 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
29 理由，不得為之。

30 二、民事訴訟法第436條之25：

31 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

- 01 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。
- 02 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。