臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第1742號

原　　告　慧智公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　馮慧智
訴訟代理人　吳文仲
被　　告　首富社區管理委員會
法定代理人　張鈺汶
訴訟代理人　田俊賢律師
複　代理人　李泓　律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108 年7 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬參仟參佰元，及其中新臺幣壹拾捌萬壹仟陸佰伍拾元自民國一〇七年六月六日起，其中新臺幣壹拾捌萬壹仟陸佰伍拾元自民國一〇七年十一月二十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條及第176 條分別定有明文。經查，原告起訴時，被告之法定代理人原為周麗琍，嗣變更為張鈺汶，並聲明承受訴訟（見本院卷第91頁），於法自無不合。

二、次按訴狀送達後，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。經查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告管理服務費新臺幣（下同）181,650 元，

及自民國107 年6 月6 日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息，嗣變更聲明如後述（見本院卷第11頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於106 年2 月間與被告簽立公寓大廈管理維護服務契約（下稱系爭契約），期間自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止，管理服務費為每月179,550 元，契約屆滿前，兩造合意展延系爭契約至107 年5 月31日止，並調整管理服務費為每月為181,650 元，嗣於107 年5 月31日兩造確認系爭契約業已終止，並完成事務之移交，另約定被告應於107 年6 月5 日前給付給付107 年5 月份之管理服務費，惟被告迄未給付，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付管理服務費181,650 元及懲罰性違約金181,650 元，合計363,300 元等語。並聲明：被告應給付原告363,300 元，及自107 年6 月6 日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。

二、被告則以：系爭契約中已約定關於被告社區花台上之花木澆水等事宜係由原告負責，然被告於107 年5 月28日發現社區中庭有4 棵盆栽（含球型紫檀3 株、象牙木1 株，下合稱系爭盆栽）因未澆水而枯萎，致受有174,000 元之損失，被告遂於107 年6 月4 日去函原告派遣專業園藝人員至社區改善補救，而原告公司之清潔承包商所屬人員周江強嗣於107 年6 月6 日至被告社區查看後，口頭承諾願賠付5,000 元作為被告社區自行補植盆栽之賠償，足證系爭盆栽枯萎之原因確係因原告未按時澆水所致，是被告於原告補正給付之瑕疵以前，自得主張同時履行抗辯權而拒絕給付積欠之管理服務費，並得以所受之損害174,000 元為抵銷抗辯等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於106 年2 月間簽立系爭契約，約定服務期間自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止，嗣經合意延長系爭契約至107 年5 月31日止，被告尚積欠管理服務費181,65

0 元未給付等情，業據原告提出系爭契約、合約終止確認書等件在卷可稽（見本院卷第58-69 頁），且為被告所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭議判斷如下：

被告抗辯原告於合約期間內因有服務缺失致系爭盆栽枯萎，故得以所受損失於本件主張抵銷抗辯，有無理由？

1.按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 條前段定有明文。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號民事判例意旨參照）。準此，本件被告抗辯原告於合約期間內有服務缺失，致系爭盆栽枯萎，自需由被告就此負舉證之責。

2.經查，被告抗辯系爭盆栽之澆水服務應包含於系爭契約之中，無非以系爭契約後方附件三「公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項」文件中，於服務事項欄位記載「花臺上花木澆灑及青苔、污漬之去除」等語為其依據（見本院卷第67頁），然觀諸被告社區與訴外人品紳園藝企業社所訂立之社區園藝景觀工程年度合約書（下稱園藝工程契約）中載明：乙方（即品紳園藝企業社）負責甲方（即被告社區）中庭（中庭戶外區域及大門口花台）花園花草樹木之灑水、整枝等植栽維護及管理工作等語（見本院卷第100 頁反面），則系爭盆栽之澆水事宜，是否確屬於系爭契約之範圍、或係由被告社區另行委請品紳園藝企業社負責，不無疑義，並為原告所爭執；雖被告社區時任環境委員即證人王鶯娟到庭證稱：系爭契約所約定之澆水事宜，係指獨立盆栽區需以手動澆水部分，而園藝工程契約所約定之澆水事宜，係其他裝設有自動灑水系統之水量及灑水期間調整部分服務等語（見本院卷第122 頁），然系爭契約與園藝工程契約均係由被告社區時任主委周麗琍代表簽立（見本院卷第64頁、第102 頁反面），究非證人王鶯娟所曾參與，且遍觀系爭契約及園藝工程契約內

容，均無證人王鶯娟所述以手動澆水、自動澆水方式區分服務範圍之任何隻字片語，自難僅以其對於系爭契約及園藝工程契約內容之解釋，即推認此情符合兩造及品紳園藝企業社之真意；再參以被告所提之系爭盆栽照片所示，部分盆栽係置於花台之上、部分係置於中庭地面（見本院卷第70、71頁），就形式上觀之，亦與系爭契約所稱「花臺上」花木澆灑之服務範圍有所齟齬，是本件被告陳稱系爭盆栽澆水事宜依約均應由原告負責云云，已難盡信。

3.次查，就被告抗辯系爭盆栽枯萎係因原告未按時澆水所致部分，為原告所否認，而觀諸兩造與訴外人中工保全股份有限公司（即被告社區於原告服務期滿後，另行委託管理之保全公司，下稱中工公司）於107 年5 月31日已簽立移交清冊，由原告為移交人、中工公司為接受人、被告社區為監交人，移交清冊上均未載有被告社區對於系爭盆栽枯萎一事，對原告有所質疑之情（見本院卷第24-53 頁），再參以兩造於同日另行簽立之合約終止確認書中載明：「二、甲方（即被告社區）同意將107 年5 月1 日至107 年5 月31日止之委託服務管理費…依合約內容相關條文（即系爭契約）於107 年6 月5 日前給付乙方（即原告）。三、有關貴社區文件表冊、財務資料及各項管理服務事項，業已完成移交，經雙方確認無誤，特此立書為憑」等語（見本院卷第69頁），可見兩造於系爭契約屆滿之時，已就所有交接物品及管理服務事項完成點交，被告並同意於107 年6 月5 日前給付最後一期管理服務費予原告，則被告事後始抗辯原告於服務期間有服務缺失一情是否為真，已非無疑。被告雖以原告公司之清潔承包商所屬人員周江強曾允諾賠償、並提出對話紀錄等件欲以為證，然證人周江強已到庭證稱：盆栽澆水事宜是園藝公司負責，我們只是協助社區而已，107 年6 月9 日環保委員有跟我說系爭盆栽枯萎的事情，社區一口咬定是我們的責任，因為系爭契約只到5 月底，我就承諾道義上賠償社區一些損失，並不代表我承認有疏失等語（見本院卷第119 頁反面），

則周江強雖有允諾賠償之情，然揆其原因或為承認疏失、或為息事寧人之退讓之舉，若僅以此作為系爭盆栽枯萎原因之判斷，已嫌素斷。實則，造成植物枯萎之原因眾多，或因未按時澆水、或因病蟲災害、或天氣因素等，不一而足，經本院於審理時曉諭被告應就系爭盆栽枯萎原因提出證據供本院審酌，然被告僅提出社區委員內部間就系爭盆栽枯萎一事之對話、討論紀錄（見本院卷第129-131 、134-135 頁），難認被告就此已盡舉證之責。

4.從而，被告就系爭盆栽之澆水事宜屬系爭契約所約定之服務範圍、系爭盆栽之枯萎確係因未按時澆水所致等情，均未能舉證以實其說，則本件被告抗辯其得於原告補正服務瑕疵之前，就未付管理服務費主張同時履行抗辯權，另以系爭盆栽枯萎而受有之損失與未付服務費互為抵銷云云，於法自屬不合。是原告請求被告給付107 年5 月份之未付管理服務費1811,650 元部分，應屬有據。

原告請求被告給付懲罰性違約金有無理由？

1.違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2.經查，系爭契約第13條第3 項第1 、2 款約定：「甲方（即被告社區）違反第5 條規定（即服務費用及付款方式約定），未按時給付服務費用予乙方（即原告）…乙方…得請求甲

方支付遲延給付之利息及壹個月服務費之懲罰性違約金」等語（見本院卷第63頁），而兩造既約定被告應於於107年6月5日前付清107年5月份之管理服務費，且被告並無主張同時履行抗辯之合法事由及得以抵銷之債權，已如上述，則原告自得依上開約定請求被告給付懲罰性違約金。另兩造分別為公司法人及社區管理委員會，於締約地位上並無明顯不對等之情形，而於簽訂系爭契約時，雙方既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，始同意約定前開懲罰性違約金條款，且被告並未能舉證證明此數額有何過高而顯失公平之情，揆諸前開見解，本院自無庸就原告請求之違約金數額予以酌減。

3.從而，原告請求被告給付懲罰性違約金181,650元，亦屬有據。

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、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；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、2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，兩造已約定107年5月份管理服務費181,650元應於107年6月5日前給付，被告既未依約給付，自107年6月6日起即負遲延責任，則原告就管理服務費部分另請求自107年6月6日起計算之遲延利息，應屬有據；另兩造就懲罰性違約金181,650元部分，係屬未定給付期限之金錢債權，並由原告於本院107年11月19日調解期日始當場對被告追加請求（見本院卷第11頁），是原告就此部分另請求自107年11月20日起計算之遲延利息，亦得准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付363,300元，及其中181,650元自107年6月6日起、其中181,

650元自107年11月20日起，均至清償日止，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，則屬無據，應予駁回。又本件係適用簡易訴訟程序，就被告敗訴之部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，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　　108　　年　　8　　月　　23　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

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　　108　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　賴家瀅