

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第1188號

原告 銓允企業股份有限公司

法定代理人 陳家興

訴訟代理人 蔡庚達

被告 東方吉利管理委員會

法定代理人 許毓芳

訴訟代理人 蔡其華

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年5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伍仟元，及自民國一〇九年九月十五日起
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。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔其中新臺幣柒拾元，餘由原告
負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受
時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟
，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件原
告起訴時原列劉俊強被告之為法定代理人，嗣被告於訴訟
程序進行中變更法定代理人為許毓芳，經原告於民國110
年4月26日具狀聲明承受訴訟（本院卷第167頁），核與
上開規定相符，應予准許。

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。本件原告起訴聲明原為
：「被告應給付原告新臺幣（下同）71,640元，及自109
年7月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息」；嗣於110年4月14日言詞辯論期日以言詞變更利息起算日為自支付命令送達翌日起（見本院卷第76頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，先予敘明。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：兩造前訂立電梯保養契約（下稱系爭契約），約定由原告為被告社區內之電梯提供保養服務，合約期間自108年12月25日起至109年12月31日止，保養費用為每月19,900元，原告於合約期間均依約提供電梯保養服務，並無任何違約之情事。詎被告於109年7月23日竟以存證信函通知原告系爭契約提前於109年7月31日終止，被告係無故解約，依系爭契約第14條約定，原告自得請求被告支付年度保養費百分之30之賠償金共計71,640元（計算式：19,900元×12個月×30%=71,640元）。為此，爰依系爭契約之約定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告71,640元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造自簽訂系爭契約以來，被告社區內之電梯常常發生故障，以109年1月份為例，就故障4次，統計至109年7月底為止，短短7個月即因故障叫修21次，故障頻率實在太高，造成住戶抱怨連連。原告每月之保養工作報告均未記錄電梯故障需檢修之問題，被告曾多次要求原告至被告會議說明，但原告均未能確切解決問題。嗣被告經住戶介紹，委請另一家廠商協助了解故障原因，始發現電梯之油封已損害多時，致漏油在機坑，造成壓力不足，電梯才會經常故障，經通知原告，原告才表示要報價給被告後再修復，可證原告平時保養並不確實，對機坑積存漏油竟視若無睹。又另一家廠商即訴外人中盛機電有限公司（下稱中盛公司）協助了解電梯故障原因時，另發現電梯沒有裝設三針錶、油溫控制表之線路被剪斷、未設安全逆止閥及防爆閥，原告竟放任缺失繼續存在，實有危及住

01 戶安全之虞，已違反系爭契約「特別約定優先適用條款」
02 第4款之約定，是被告並非無故提前終止系爭契約。況系
03 爭契約合約期間僅剩5個月，原告請求之賠償金額亦過高
04 等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 參、得心證之理由：

06 一、原告主張兩造前訂立系爭契約，約定由原告為被告社區內
07 之電梯提供保養服務，合約期間自108年12月25日起至
08 109年12月31日止，保養費用為每月19,900元。嗣被告於
09 109年7月23日以存證信函通知原告系爭契約提前於109
10 年7月31日終止等情，業據原告提出電梯保養契約書及存
11 證信函為證，且為被告所不爭執，堪信原告所陳上情為真
12 正，本院即採為判決之基礎。

13 二、原告復主張其於合約期間均依約提供電梯保養服務，並無
14 任何違約之情事，被告係無故提前終止契約，應依系爭契
15 約第14條約定，支付原告年度保養費百分之30之賠償金共
16 計71,640元等等，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯。
17 是本件應予審究者為：（一）原告提前終止系爭契約有無
18 正當理由？（二）原告請求被告支付年度保養費百分之30
19 ，是否合理？經查：

20 （一）依系爭契約第1條及第5條之約定，原告為被告提供
21 保養服務之電梯包括崇友電梯7台、油壓電梯1台、
22 非崇友控制系統1台，共計9台；原告所提供之服務
23 內容包括每月應自動派遣技術人員作電梯機電上之安
24 全檢查、各機件之加油潤滑、清理點檢、性能調整等
25 作業，如有臨時故障，於接獲被告通知時，應立即派
26 遣技術人員檢修之。而原告於系爭契約存續期間，每
27 月均有進行電梯保養服務，於被告反應電梯故障時，
28 亦有前往維修，此有原告所提保養單及故障單附卷可
29 憑（見本院卷第91頁以下）。

30 （二）證人即中盛機電有限公司指派之維修人員張家誠於本
31 院審理中證稱：大概於109年5月22日前往被告社區

01 檢查電梯之故障情形，社區總幹事稱電梯一直都有問
02 題、不會動、搭起來的感覺會上下起伏，我檢查後發
03 現是油封的關係，油封有漏油。另閥門的零件需要更
04 新，防爆閥沒有安裝，防爆閥是抽檢必備的東西，三
05 針表也沒有安裝，以前三針表沒有明文規定要裝，但
06 3、4年前已經明文規定必須要安裝。社區有問題的
07 只有油壓梯。通常電梯保養紀錄沒有關於油封、防爆
08 閥、三針表的檢查，但保養的過程中會發現這些問題
09 ，因為我們會進入電梯的升降道，看到這些問題會另
10 外寫在保養紀錄上。我去檢查時有發現油溫控制表線
11 路被剪斷，但這樣電梯還是可以運作，只是會影響散
12 熱，可能影響馬達，馬達過熱會燒掉，電梯就不會動
13 等語（見本院卷第186頁以下）。可知被告社區內之
14 電梯出現異常狀況者只有油壓梯，異常狀況之原因為
15 油封發生漏油，另油壓梯有未依法規安裝防爆閥、三
16 針表、以及由溫控制表線路被剪斷之缺失（依卷附內
17 政部營建署公布之「2012建築物升降設備設置及檢查
18 使用手冊」，三針表、油溫控制表及防爆閥為油壓電
19 梯應設置之裝置，見本院卷第65至69頁），上開缺失
20 非屬例行電梯保養檢查之範圍，但為例行電梯保養檢
21 查過程通常可以發現之缺失。是本件原告為被告進行
22 例行電梯保養服務時，未及時發現油壓梯之油封出現
23 漏油、未依法規安裝防爆閥、三針表、以及由溫控制
24 表線路被剪斷等缺失，並主動改善缺失，尚難認為有
25 何違反系爭契約之約定。被告雖抗辯原告放任上開缺
26 失繼續存在，實有危及住戶安全之虞，已違反系爭契
27 約「特別約定優先適用條款」第4款之約定云云。惟
28 該「特別約定優先適用條款」第6款已載明「油壓電
29 梯及非原廠控制系統之電梯不受以上條款約束」，被
30 告此部分之主張即與兩造之約定不符，自非可採。

31 （三）再者，依系爭契約第13條約定：「甲方（即被告，下

同)對於乙方(即原告,下同)保養狀況有合理意見提出,以書面通知乙方,乙方若無改善,經甲方委員會討論過半數委員同意更換廠商,則乙方即無條件終止合約」,是被告如認為原告有未依約履行保養服務之情形,應先以書面通知原告改善,原告如未改善,被告才能經決議後通知原告終止合約。本件被告係於109年7月23日以存證信函通知原告系爭契約提前於109年7月31日終止;比對兩造提出之電梯故障處理回條(見本院卷第59頁以下、第149頁以下),與油壓梯有關者為被告於109年1月17日反應電梯會頓,經原告測試正常,請被告紀錄發生時間(見本院卷第61頁)、另被告於109年2月13日反應地下二樓上一樓急停,經原告安全迴路巡檢、清理門接點(見本院卷第163頁)等等,可知原告經被告通知電梯故障情形後,均有前往現場排除故障情形,而被告後續未再針對同一問題要求原告修繕,可認原告之處理方法並非完全無效,且亦無消極不回應或拒不改善之情形。又被告社區之油壓梯因油封損壞導致漏油至機坑,有現場照片在卷可查(見本院卷第63頁);參以被告自述:109年5月13日針對F1電梯控制系統的更新報價作簡報,當時已經有請很多家電梯廠商來看,確認是油封有問題,所以在作簡報時有請各家廠商另就油封作報價等語(見本院卷第189頁),可知被告社區之油壓梯直到109年5月間才確認油封損壞,原告隨即於109年6月5日提出油壓梯漏油之改善說明及報價單(見本院卷第87、89頁),復於109年7月21日因被告反應油壓梯停在地下一樓,水平略高約5公分後,前往被告社區將電梯重置回復正常,再次建議被告更新油封(見本院卷第161頁),並無消極不回應或拒不改善之情形,嗣因被告認為原告之報價太高,最終不同意由原告修繕,此業據被告陳明在卷(見本院

卷第189頁)。則被告於109年7月23日逕依決議以存證信函通知原告系爭契約提前於109年7月31日終止，顯然不符合系爭契約第13條之約定，難認有正當理由。

(四) 又依系爭契約第14條約定：「甲乙雙方任何一方，如無故於未期滿內解約願無條件付對方年度保養費百分之三十作賠償」。本件被告對原告提前終止系爭契約既無正當理由，原告依上開約定，請求被告給付年度保養費百分之三十作為賠償，自屬有據。復按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號民事判決意旨參照）。系爭契約第14條約定以年度保養費百分之三十作為賠償係違約金之性質，既未約定為懲罰性違約金，原告復未舉證證明兩造有將該違約金訂明為懲罰性違約金之約定，依民法第250條第2項之規定，即應視為賠償總額預定性違約金。再按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，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，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號民事判決意旨參照）。是兩造約定之違約金是否過高，應審酌原告實際所受之積極損害及消極損害。本院審酌被告通知原告系爭契約於109年7月31日提前

01 終止時，系爭契約合約期間僅餘5個月，原告雖因此
02 未能收取該段期間共計99,500元之服務費用，但亦因
03 不須再提供保養服務而無人力、零件之成本支出，且
04 此人力、零件之成本支出隨著電梯使用期間越久、金
05 額越高，再原告前已收取139,300元之服務費用，並
06 非完全沒有獲利，以及原告於系爭契約期間內未能及
07 時告知被告油壓梯之油封出現漏油、未依法規安裝防
08 爆閥、三針表、以及由溫控制表線路被剪斷等缺失，
09 顯見其專業度不足，對被告社區電梯之後續保養檢查
10 恐有不能勝任等情，認為本件原告得向被告請求之違
11 約金應酌減為5,000元。

12 三、綜上所述，本件被告對原告提前終止契約難認有正當理由
13 ，經本院衡酌一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受
14 損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切
15 利益等情，認為原告得請求被告賠償之違約金以5,000元
16 為適當。從而，原告依系爭契約之約定，請求被告給付原
17 告5,000元，及自支付命令送達翌日即109年9月15日起
18 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由
19 ，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

20 四、本件係依小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依民事
21 訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依職權宣告
22 假執行。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於
24 判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

25 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴
26 訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費
27 1,000元），本院審酌兩造之勝敗情形，命由被告負擔其
28 中70元，餘930元由原告負擔。

29 中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
30 臺中簡易庭 法 官 林筱涵

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，
02 向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決
03 所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違
04 背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
05 於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

06 中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
07 書記官 張峻偉