

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋簡字第432號

原告 東隆公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 康漢基

訴訟代理人 劉怡伶

被告 HAPPY悅讀大樓管理委員會

法定代理人 王閔正

上列當事人間請求給付服務費事件，經臺灣高雄地方法院裁定移送前來（113年度雄簡字第2648號），本院於民國115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣488,650元，及自民國114年3月15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。

訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣488,650元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年11月1日簽訂管理維護契約（下稱系爭契約），約定被告為原告提供物業管理服務，期間自112年11月1日至113年10月31日，服務費用每月為新臺幣（下同）248,000元（含稅）。嗣系爭契約於113年10月31日終止，被告拒為支付113年9月、10月之服務費，共計496,000元，屢經催討，被告迄未給付。為此，爰依系爭契約之約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告496,000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：被告對於其尚未給付113年9月、10月份之服務費並不爭執，惟因原告於上開服務期間有下列之缺失：(一)原告

於113年10月31日交接時缺漏電腦主機（主任用，下稱系爭主機）、電腦螢幕（主任用，下稱系爭螢幕）、電腦主機（管理員用，內含戲箱系統專用軟體之USB金鑰，下稱系爭E TC辨識統主機），造成被告需另外購入新主機、螢幕，分別支出10,000元、2,588元、28,000元，共計損失40,588元。

(二)原告派駐於被告大樓之管理員即訴外人藍天德於服務期間，竊取住戶即張閔凱所有之汽車零件（渦輪），價值約50,000元，復竊取被告大樓汰換之馬達及減壓閥，價值約7,350元，共計損失57,350元。(三)藍天德於被告大樓服務前即有犯罪前科紀錄，原告卻派駐藍天德在被告大樓服務，違反系爭契約第8條之約定，得向原告請求藍天德於被告大樓服務1個月之薪資40,707元、經營費用及管銷11,378元，合計52,085元。爰以上開部分金額與原告本件請求主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按系爭契約第5條約定：「甲方（即被告）應按月給付乙方（即原告）服務費用新台幣248,000元。服務費用包含乙方人員之勞健保、勞退金等，如政府變更營業稅徵收率或變更基本薪資及工時金額時，本合約無須配合調整。前項事務管理服務費用及人員薪資，乙方應於工作月結束後，憑發票及薪資發放名冊項甲方請款。甲方應於當月月底前，通知以方派員收取或匯款至乙方台灣中小企業銀行九如分行帳戶...」，有系爭契約1份附卷可稽（見本院卷第295至327頁）。經查，原告主張兩造確訂有系爭契約，約定由原告112年11月1日起至113年10月31日止，提供被告大樓物業管理服務，服務費每月248,000元（含稅），但被告尚未給付原告113年9月、10月份之服務費用，共計496,000元等情，有系爭契約在卷可稽，且為被告所不爭執（見本院卷第86頁），堪信為真實。

(二)次按債權人就權利存在之一般要件事實，固應負主張及舉證責任，惟如係權利障礙、消滅及排除之特別要件事實，則應

01 由債務人負抗辯及舉證之責任，此為舉證責任分配原則之當
02 然解釋。債務人對於債權人主張之原因事實並不爭執，而主
03 張債務已因清償抵銷等原因而消滅者，則舉證責任應由債務
04 人負之，最高法院48年台上字第389 號判例要旨可資參照。
05 又按民法第334 條規定：「二人互負債務，而其給付種類相
06 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為
07 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
08 ，不在此限」。是查，被告雖應給付上述服務費予原告，
09 然被告辯稱原告有未盡管理責任、用人不當之缺失情事，致
10 被告受有損失共計150,023元，故被告自得據以與尚未支付
11 之上述服務費抵銷等語，原告對於被告辯稱原告派駐於被告
12 大樓服務之藍天德竊取被告之馬達、減壓閥，應賠償7,350
13 元乙節，並不爭執（見本院卷第364頁），惟其餘被告辯稱
14 應扣款部分則均予否認，揆諸前揭舉證責任分配之說明，自
15 應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。茲就被告提出抵
16 銷之抗辯事由說明如下：

- 17 1.被告主張原告於113年10月31日交接時，尚缺漏系爭主機、
18 系爭螢幕、系爭ETC辨識統主機，系爭ETC辨識統主機即為11
19 3年10月31日交接清冊內(四)櫃台設備項次22之ETC辨識統主機
20 等語，並提出113年10月31日交接清冊、交接過程錄音檔及
21 逐字稿等件為證（見本院卷第23至29、199至208頁），然為
22 原告否認，陳稱：原告進駐被告大樓服務時，是自行攜帶主
23 任用之主機、螢幕，被告所指之系爭主機、螢幕及系爭ETC
24 辨識統主機均放在被告大樓之庫房，於113年10月31日已交
25 接清楚等語（見本院卷第123至124頁）。經查，系爭主機、
26 系爭螢幕均未列在交接清冊內，亦未缺少乙情，業據被告法
27 定代理人於本院審理中陳述明確（見本院卷第124頁），是
28 被告辯稱原告交接時有所缺漏乙節，顯有錯誤。次查，系爭
29 ETC辨識統主機於113年10月31日交接清點時確實未清點到乙
30 情，業據證人即113年10月31日擔任被告大樓社區主任之林
31 芷璇於本院審理中到庭證稱：我於113年10月31日參與點

01 交，那天原告只派我1人到場進行，清點至交接清冊內(四)櫃
02 台設備項次22之ETC辨識統主機時，確實找不到，就繼續清
03 點下一項目，參與清點之其他人就在該欄位上寫「待確認」
04 之字樣，我不知道後續有無找到等語在卷（見本院卷第212
05 至213頁），足認於113年10月31日原告進行交接時並未看到
06 系爭ETC辨識統主機。惟據證人即113年10月間擔任被告大樓
07 管理員之黃健銘於本院審理中證述：我之前任職於原告，於
08 110年11月1日至113年10月31日派駐於被告大樓擔任管理
09 員，113年10月31日就自原告處離職，但之後仍繼續在被告
10 大樓擔任管理員。我於110年11月1日派駐被告大樓時，系爭
11 ETC辨識統主機是放置在我座位旁小櫃子內，主要有三大功
12 能，一是大樓住戶磁扣門禁管制，二是車輛進出停車場時，
13 可以藉由車上之Etag辨識哪一住戶之車輛進出，三是由中控
14 室開啟住戶信箱，都是由社區主任操作，於113年8、9月
15 間，系爭ETC辨識統主機故障，連接之螢幕完全漆黑，也無
16 法操作，當時之社區主任李明郡有回報被告，直至114年3月
17 間才購買新的主機，這段期間，系爭ETC辨識統主機仍放在
18 原處，但因為當時除我之外，還有其他2位管理員，我也不
19 知道系爭ETC辨識統主機遭主委或相關廠商搬走，因被告主
20 委會請社區主任去找這方面之廠商，廠商會來檢視等語（見
21 本院卷第238至239頁），本院審酌證人黃健銘雖於113年10
22 月31日任職於原告，然系爭契約到期後，該證人仍繼續於被
23 告大樓擔任管理員，則其證詞應無偏袒原告之可能，而具有
24 高度真實性。足見系爭ETC辨識統主機於113年8、9間已故
25 障，原告派駐於被告大樓之社區主任、被告之相關委員均已
26 知悉此事，亦曾連繫其他廠商檢視系爭ETC辨識統主機，不
27 能排除係被告或其他廠商將系爭ETC辨識統主機放置在他
28 處，則被告主張原告保管不當致系爭ETC辨識統主機不見，
29 應自原告收取之服務費扣除系爭ETC辨識統主機之費用云
30 云，自屬無據。

31 2.被告復主張原告派駐於被告大樓之管理員即訴外人藍天德於

01 服務期間，竊取住戶即張閎凱所有之汽車零件（渦輪），價
02 值約50,000元，復竊取被告大樓汰換之馬達及減壓閥，價值
03 約7,350元等語，並提出渦輪零件價格查詢列印資料、高雄
04 市政府警察局楠梓分局翠屏派出所受（處）理案件證明單為
05 證（見本院卷第271、273、281、283頁）。經查，原告對於
06 應賠償減壓閥之費用7,350元乙節，並不爭執（見本院卷第3
07 64頁），是被告此部分主張，為有理由。惟藍天德雖於服務
08 期間竊取張閎凱所有之汽車零件（渦輪），然受有損害之人
09 為張閎凱，並非被告，被告復未提出任何債權受讓之證據，
10 則被告主張應自原告收取之服務費扣除汽車零件（渦輪）之
11 費用，自屬無據。

12 3.被告又主張藍天德於被告大樓服務前即有犯罪前科紀錄，原
13 告卻派駐藍天德在被告大樓服務，違反系爭契約第8條之約
14 定，被告得扣除藍天德於被告大樓服務1個月之薪資40,707
15 元、經營費用及管銷11,378元，合計52,085元等語。惟按系
16 爭契約第11條第2項第2款、第3款：「乙方違反本約第七
17 條、第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方未能於七日
18 內改善時或經連續書面告知達三次，甲方得終止本約。因可
19 歸責乙方事由終止契約，致甲方有損失者，甲方除得終止本
20 約外，並得請求乙方賠償」，可見原告所派駐之藍天德縱使
21 有犯罪前科紀錄，然被告僅得因系爭契約第11條之規定，先
22 以書面要求原告改善，原告未能改善時，被告僅得提前終止
23 系爭契約，因此有損失者，並得請求原告賠償，而藍天德之
24 薪資並非被告所支付，難謂被告受有損失，自不得逕予扣
25 除。佐以原告之物業管理服務範圍包括公共事務服務、公共
26 設施管理、檢查修繕監督、人員督導指揮、其他業主委託事
27 項、安全防災管理維護等事項，有系爭契約及附件在卷可佐
28 （見本院卷第295至327頁），被告迄至言詞辯論終結前未能
29 提出原告於113年9月、10月之服務期間內，除派駐藍天德擔
30 任管理員外，就其上開服務義務有其他管理不當之情事，被
31 告就52,085元為抵銷抗辯，自無理由。

01 (三)基上，原告得請求被告給付之金額應為488,650元(計算式：
02 496,000—7,350=488,650元)。逾此範圍，則屬無據。

03 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付488,
04 650元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月15日（送達證
05 書見本院卷第15頁），為有理由，應予准許。逾此部分之請
06 求，為無理由，應予駁回。

07 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
08 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
09 行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告酌定相
10 當之擔保金額，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 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

15 橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 13 日

21 書 記 官 林國龍