

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度壠小字第1394號

原告 誠鷹公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 阮馨慧

訴訟代理人 魏群暉

被告 遠雄龍岡2公寓大廈管理委員會

法定代理人 梁子謙

訴訟代理人 楊偉宏

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）55,376元，及自民國110年4月2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1,000元，由被告負擔765元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

理 由 要 領

一、按民事訴訟法第436條之8第1項規定：「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新台幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序。」同法第436條之18規定：「判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。」

二、原告主張

兩造前於108年間簽定綜合管理服務契約（下稱系爭契約），約定自108年11月30日起至109年11月30日止，由原告提供遠雄龍岡2公寓大廈社區（下稱系爭社區）管理維護服務，每月服務費152,250元，被告應於每月8日前給付。迄至系爭契約期間屆滿後，被告未依約給付最後一期服務費，嗣於110年4月1日，被告始一部清償82,250元。先抵充自109年

01 12月9日起至110年4月1日所生之利息2,376元後，被告尚有7
02 2,376元之服務費未給付，爰依系爭契約提起本件訴訟等
03 語。並聲明：被告應給付原告72,376元，及自110年4月2日
04 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第80頁
05 反面）。

06 三、被告答辯

07 原告於系爭契約期間屆滿後，有下列交接缺失：（一）第1
08 至3屆管委會之簽呈資料、公告資料、會議記錄、通告資料
09 及收發文資料無法確認是否完整，被告得請求36,000元之損
10 害賠償；（二）第4屆管委會關於109年3、7月之會議記錄遺
11 失，被告得請求2,000元之損害賠償；（三）第5屆管委會之
12 簽呈及公告清冊缺少文件10份，被告得請求1萬元之損害賠
13 償；（四）第5屆管委會之收函資料無法確認是否完整，被
14 告得請求2,000元之損害賠償；（五）缺少第1、2屆之管委
15 會報備資料，被告得請求4,000元之損害賠償；（六）原告
16 將社區財產之電暖爐取走，歸還後已損壞，被告得請求2,00
17 0元之損害賠償；（七）原告保管之社區攝影機遺失，被告
18 得請求1萬元之損害賠償；（八）原告保管之錄音筆遺失，
19 被告得請求2,000元之損害賠償；（九）原告擅自複製及保
20 存社區相關資料之電子檔，被告得請求10萬元之損害賠償。
21 上開金額共計168,000元，被告得向原告請求抵銷服務費等
22 語。並聲明：原告之訴駁回。

23 四、是依上開說明，以下僅就被告得主張抵銷之金額若干？記載 24 理由要領如下：

25 （一）第1至3屆管委會之相關資料部分

26 1.被告固主張原告關於第1至3屆管委會之簽呈資料、公告資
27 料、會議記錄、通告資料及收發文等資料，無法確認完整
28 性等語。然查原告與被告嗣後委任之訴外人歐艾斯公寓大
29 廈管理維護股份有限公司（下稱歐艾斯公司）之交接清冊
30 （下稱系爭交接清冊），就第1至3屆管委會之簽呈資料、
31 公告資料、會議記錄、通告資料及收發文等資料，均未記

載有紀錄缺失或不完整（見本院卷第85頁反面、86頁），
是尚難認被告得向原告請求債務不履行之損害賠償。

2.被告固辯稱被告未在系爭交接清冊上蓋章，故交接未完成，且原告交接時未盤點、系爭交接清冊未記載缺失等語。然物業管理公司之交接並非要式行為，且訴外人歐艾斯公司既接手原告為被告管理系爭社區，則訴外人歐艾斯公司應可代理被告為交接。如訴外人歐艾斯公司認原告未履行必要之交接程序，自可於交接清冊上載明。然查系爭交接清冊中，僅於第4屆會議紀錄後方記載缺失紀錄之月份（見本院卷第85頁反面），足認第1至3屆管委會之相關資料交接並無缺失，被告此部分所辯，並不可採。

（二）第4屆管委會會議記錄

1.按兩造間派駐服務人員勤務缺失罰則表（下稱系爭罰則表）第6條約定：「前、後任交接人員，交接之工作項目、文件、資料、表簿冊及代辦事項等交接不確實，致影響管理委員會推行事務者。罰金2000元」

2.查系爭交接清冊就第4屆管委會會議記錄之備註欄，記載缺少108年11月、109年1、3、8月之會議紀錄（見本院卷第85頁反面），足認原告交接文件確有缺失。且將致被告無從查閱會議決議事項，可認足以影響被告推行事務，是被告應得向原告請求扣款8,000元，被告僅請求2,000元，應屬可採。

3.原告雖抗辯不得就每份文件請求扣款等語。然原告每月收取服務費達152,250元，且交接並非經常發生，如單次交接時缺失資料甚多，仍僅可請求扣款2,000元，顯然不符常情。應認系爭罰則表所載交接不確實之罰款，須按缺失文件數量計算。原告此部分主張，並不可採。

（三）第5屆管委會之相關資料

1.原告不爭執第5屆管委會簽呈資料及公告資料共缺少11份文件，僅辯稱被告有電子檔可佐證等語（見本院卷第82頁反面第8至13行）。然電子檔可任意修改，其上若無電子

01 簽章或加密，難認得替代實體紙本文件之功能。原告既未
02 證明被告保留之上開文件電子檔有電子簽章或加密功能，
03 難認原告此部分抗辯可採。是依系爭罰則表之約定，被告
04 得就每份文件各向原告請求扣款2,000元，共計22,000
05 元，被告就此部分僅請求10,000元，應屬可採。

06 2.被告另主張第5屆管委會之收函資料無法確認是否完整等
07 語。查系爭交接清冊中，確實無第5屆管委會之收函資料
08 （見本院卷第85頁反面、86頁），可認此部分未確實交
09 接，被告請求扣款2,000元，應屬有據。

10 （四）第1、2屆之管委會報備資料

11 被告固抗辯原告未交接第1、2屆之管委會報備資料等語。
12 然依被告所提出，原告與被告先前委任之訴外人燦安公寓
13 大廈管理維護股份有限公司（下稱燦安公司）交接清冊
14 （下稱舊交接清冊），當時僅交接第3、4屆管委會之報備
15 資料，而無第1、2屆之管委會報備資料（見本院卷第59、
16 60頁），原告既未經交接保管第1、2屆之管委會報備資
17 料，自無從將此部分資料交接予訴外人歐艾斯公司，是被
18 告此部分主張，並不可採。

19 （五）電暖爐

20 被告固辯稱原告取走系爭社區電暖爐，歸還後已損壞等
21 語。然就電暖爐損壞部分，為原告所否認，被告又未提出
22 任何證據證明其主張，自難認被告此部分主張可採。

23 （六）社區攝影機

- 24 1.按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，
25 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
26 之規定行使其權利。」同法第226條第1項規定：「因可歸
27 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
28 害。」
- 29 2.查為被告安裝攝影機之訴外人通研企業有限公司函覆本
30 院，稱為被告安裝26支攝影機，另4支已交付管理中心保
31 管等語（見本院卷第98頁），而依上開函文附件之被告公

設移交增補事項討論之會議紀錄，於108年12月4日記載「鏡頭位置與監視畫面確認26支，尚餘4支」（見本院卷第98頁）。可認被告確實於108年12月間收受4台攝影鏡頭。而原告管理系爭社區期間為108年11月30日起至109年11月30日止，是自應保管上開攝影鏡頭。惟查系爭交接清冊中均未提及上開攝影鏡頭（見本院卷第85至89頁），則被告主張有2攝影鏡頭遺失，應屬可採。原告自應就未盡保管義務，負債務不履行之損害賠償責任。

- 3.被告固主張攝影鏡頭每個5,000元等語，然未提出任何證據證明其主張。本院斟酌一般監視器攝影鏡頭之價格，認每個攝影鏡頭價值1,500元為適當，是被告得請求之損害賠償數額應為3,000元。

（七）錄音筆

- 1.被告固主張原告交接時遺失錄音筆1支等語。然查舊交接清冊及系爭交接清冊中，關於錄音筆記載「1支在監委處」（見本院卷第61頁、87頁反面），原告既未曾保管該錄音筆，難認原告未將該錄音筆交接予訴外人歐艾斯公司，有何債務不履行之情形。
- 2.被告固辯稱原告應向該監委取回錄音筆等語。然原告於接手管理系爭社區時錄音筆原已由該監委保管，且被告又未提出證據證明曾要求原告將該錄音筆取回，是難認原告有取回該錄音筆之義務，被告此部分抗辯，應不可採。

（八）複製及保存社區資料之電子檔

- 1.按公寓大廈管理條例第51條第1項規定：「公寓大廈管理維護公司，違反第43條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」同法第43條規定：「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負

監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。三、應依業務執行規範執行業務。」

2.原告保留系爭社區相關資料之電子檔，有原告提出之隨身碟及資料夾截圖在卷可參（見本院卷第124至132頁）。原告於管理系爭社區期間，為備份社區資料或於社區外擅寫公文，應認可保有系爭社區資料之電子檔。然兩造間系爭契約既已於109年11月30日終止，則原告自無保管上開電子檔之權利。惟被告並未提出因原告保有該電子檔而受有何等損害，是難認被告此部分主張可採。

3.被告固主張得依公寓大廈管理條例第51條第1項規定請求賠償等語。然上開規定係主管機關之管理措施，被告自不得援引為民事訴訟上之請求權基礎，是被告此部分主張，並不可採。

（九）綜上所述，被告得請求抵銷之數額為17,000元【計算式： $2,000 + 10,000 + 2,000 + 3,000 = 17,000$ 】。則原告得再向被告請求之金額即為55,376元【計算式： $72,376 - 17,000 = 55,376$ 】。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付55,376元，及自110年4月2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。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為之判決，應就被告敗訴部分，依同法第436條之20規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中 華 民 國 111 年 2 月 11 日
中壢簡易庭法 官周仕弘

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 111 年 2 月 11 日

03 書記官巫嘉芸

04 附錄：

05 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

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

08 二、民事訴訟法第436條之25：

09 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

10 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

11 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。