

臺灣桃園地方法院小額民事判決

112年度壠小字第2384號

原告 桃源公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 吳宗翰

訴訟代理人 周靖杰

被告 新潤國品苑管理委員會

法定代理人 王教權

訴訟代理人 唐書禮

徐偉峯律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百一十二年十一月三日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣玖佰參拾元由被告負擔，並自本判決確定日之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣伍萬貳仟陸佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

理 由 要 領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。

二、原告主張：兩造於民國111年4月1日簽訂物業管理服務契約（下稱系爭服務契約），約定由原告於111年4月1日至112年3月31日提供新潤國品苑社區（下稱系爭社區）物業管理之服

務，並由被告於次月10日給付前月服務費新臺幣(下同)5萬6648元。詎被告未支付112年3月之服務費，而以原告未完成被告交付事項、刪除電腦檔案、資料櫃無鑰匙、資料散落、應辦事項擱置、公共空間堆放雜物垃圾、未按期改善及申報112年建築物防火設施與設備安全檢查等缺失，主張原告不得請求服務費云云，原告否認之，應由被告負舉證之責。又縱使原告有上開未盡管理職責之情事，因系爭服務契約性質上為委任契約，應由被告另訴向原告求償，被告辯稱屬承攬契約而主張同時履行抗辯，容有誤會。為此，爰依系爭服務契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5萬6648元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭服務契約性質屬承攬契約，而原告於系爭服務契約期間有未完成被告交付事項、刪除電腦檔案、資料櫃無鑰匙、資料散落、應辦事項擱置、公共空間堆放雜物垃圾、未按期改善及申報112年建築物防火設施與設備安全檢查工作瑕疵，被告得以瑕疵擔保請求權對原告主張同時履行抗辯，於原告修補瑕疵前拒絕給付服務費。又原告未按期改善及申報112年建築物防火設施與設備安全檢查，導致後續處理完畢後申請市政府修繕補助時，因經費用罄無法獲得補助，原告違反系爭服務契約第10條之約定，原告應賠償被告補助款2萬5200元；另原告派任之總幹事，未依被告指示通知訴外人弘于興業公司(下稱弘于公司)辦理頂樓防水工程驗收事宜，致弘于公司以被告拒不驗收為由對被告提起給付工程款訴訟，嗣雖達成和解，但弘于公司贊助之防水強化工程已無法施作，依系爭服務契約第10條第2項應負損害賠償責任，原告賠償強化工程費3萬元。再者，因原告派任之總幹事有前述違反善良管理人注意義務之情事，依照系爭服務契約附件四、務業服務人員罰則第15、16、19、20項，原告應負擔罰款6,000元。故縱使被告無法主張同時履行抗辯，被告亦得以上開對原告損害賠償及罰款之債權主張抵銷，原

01 告之服務費請求權經抵銷後已無剩餘等語，資為抗辯。並聲
02 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請
03 准宣告免為假執行。

04 三、是依上開說明，以下僅就(一)系爭服務契約之性質為何？
05 (二)原告是否違反善良管理人注意義務之情事？(三)被告主
06 張抵銷有無理由？記載理由要領如下：

07 (一)系爭服務契約之性質為何？

08 1、按委任與承攬固皆以提供勞務給付為手段，惟委任係受任
09 人基於一定之目的，為委任人處理事務，重視彼此之信賴
10 關係，且得就受任人之權限為約定，受任人應依委任人之
11 指示處理委任事務，並報告委任事務進行之狀況（民法第5
12 28條、第532條、第535條、第540條規定參照），並不以有
13 報酬約定及一定結果為必要，契約標的重在「事務處
14 理」；而承攬則係承攬人為獲取報酬，為定作人完成一定
15 之工作，較不重視彼此之信賴關係，承攬人提供勞務具有
16 獨立性，不受定作人之指揮監督，原則上得使第三人代為
17 之，且以有一定結果為必要，契約標的重在「工作完成」
18 (最高法院111年度台上字第1120號判決參照)。

19 2、經查，系爭服務契約第1項約定：「管理維護服務內容：
20 一、公寓大廈一般事務管理服務事項(附件一)。二、公寓
21 大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項(附件二)。三、
22 公寓大廈之清潔及環境衛生維持事項(附件三)」(見本院卷
23 第57頁)，可知原告依系爭服務契約提供勞務之內容為一般
24 事務管理、環境安全防災管理、清潔及環境衛生維持，上
25 開勞務內容並無一定之結果為必要，而係原告於契約存續
26 期間需持續反覆處理上開相關事務直至契約關係終了，以
27 保持社區之日常運作、安全及衛生，系爭服務契約之內容
28 顯然重在契約期間內之「事務處理」。而系爭服務契約第1
29 項第1款附件一規定：「公共服務事項：...10. 各項事務需
30 經管委會同意方可執行、11. 管委會交辦與服務人反應之問
31 題之執行及協調...；其他：其他管理委員會委託事項，其

01 相關費用由管理委員會另行支付」(見本院卷第59頁反
02 面)、系爭服務契約第7條約定：「一、乙方(即原告)對於
03 本約所定應提供之管理維護服務(含治安維護及緊急事故處
04 理)，應盡善良管理人之注意義務...三、對於各項管理維
05 護配合防範注意事項，乙方應對甲方(即被告)盡告知說明
06 義務」、第8條約定：「一、留駐人員由一方負責管理運
07 作，並受甲方監督、二、留駐人員除遵守乙方之管理規章
08 及勤務準則外，並應服從甲方之管理規定」(見本院卷第57
09 頁反面至第58頁)，由此可見原告執行契約約定之勞務內
10 容，不但需經被告同意方可執行，且受到被告之指揮監
11 督，原告並就事務進行對被告有報告義務，是依契約約定
12 之工作內容屬性，核系爭服務契約性質自當認屬委任契
13 約，洵足認定。

14 3、又系爭服務契約既經本院認定屬委任契約，則被告主張依
15 承攬契約之規定，以原告之工作有瑕疵，而於原告修補瑕
16 疵前拒絕給付服務費，自無理由。

17 (二)原告是否違反善良管理人注意義務之情事？

18 1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
19 方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之
20 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，
21 應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過
22 失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
23 償之責，民法第528、535、544條分別定有明文。又系爭服
24 務契約第10條第2項約定：「乙方未能盡善良管理人注意義
25 務或洩漏應保守之秘密，至甲方權益受侵害...，乙方應負
26 損害賠償責任。」末按當事人主張有利於己之事實者，應
27 就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條亦有明文。

28 2、被告主張系爭社區112年建築物防火避難設施與設備安全檢
29 查申報，經主管機關認定有4項缺失，並要求於112年3月23
30 日以前改竣完畢並再自行申報，惟被告僅於112年3月7日管
31 委會例會提報缺失，並無提出改善建議及提醒再行申報，

且會議資料記載A棟1樓安全梯堆置雜物已清除等語，然實際上未清除，且社區地下室機房及公共空間長期堆放雜物、建築廢棄物及廢料垃圾，原告未按期改善缺失及再行申報，導致後續由訴外人富士康公司完成後續處理後，主管機關因經費用，被告因而無法獲得補助等情，雖據被告提出建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書、管委會例會紀錄、地下室庫房整理照片、桃園市政府建築管理處112年12月26日函文、社區總幹事臉書貼文、桃園市政府建築管理處112年8月8日函文、公寓大廈共用設施維護修繕補助申請表為證(見本院卷第37至40頁、126至127頁)，上開證據固可證明系爭社區因為於主管機關要求期限內改善缺失，後續改善後申請補助經費用時，因經費用罄而無法獲得補助。然依被告提出之管委會例會紀錄，其中動議三「就建築物公共安全檢查缺失報告及後續改善」，決議除已改善完成之項目，其餘項目由委員會議後續研議等語，可知被告就其餘改善事項既決議後續研議，且依前揭系爭服務契約約定，原告需依管委會之指示執行交辦事務，而被告未提出其後續研議處理方式，及研議後指示原告處理而未處理之相關證據資料，則難認原告就此有何善良管理人注意義務之情形，故被告以此主張對原告得請求賠償補助款2萬5200元，無理由。

- 3、被告另主張原告派任之總幹事，未依被告指示通知通知弘于公司辦理頂樓防水工程驗收事時，致弘于公司對被告提起給付工程款訴訟等情，雖據其提出弘于公司起訴狀、社區總幹事與被告之群組對話為證(見本院卷第24頁、第121至123頁)。惟查，弘于公司於112年2月13日函文被告申請完工驗收，並請被告於112年2月17日、2月18日、2月19日、2月20、2月25日擇一日期驗收，而社區總幹事於同年2月14日向被告主委傳送上開函文，並詢問案排驗收時間，被告主委則回覆「太趕了，不是廠商說什麼時間就什麼時間」等語，有弘于公司函文、被告主委與社區總幹事對話

01 紀錄在卷可參(見本院卷第79至80頁)。可知社區總幹事於
02 弘于公司來函要求驗收後，旋即通知被告主委，而被告主
03 委則未指示驗收時間。嗣弘于公司又於112年2月24日函文
04 被告確認驗收期程時間及是否同意施作防水強化加強層，
05 社區總幹事則於同年3月1日呈請被告瀏覽，有弘于公司函
06 文及社區總幹事工作日誌在卷可參(見本院卷第82至84
07 頁)，是社區總幹事確實已將弘于公司驗收要求傳達被告，
08 至於是否驗收及何時驗收，社區總幹事需依被告之指示始
09 能為之，而卷內並無被告決定驗收日期，並指示社區總幹
10 事傳達弘于公司之相關事證，則弘于公司以被告未辦理驗
11 收給付工程款，因而對被告提起給付工程款訴訟，自難認
12 係社區總幹事所致。至被告提出社區總幹事與被告之群組
13 對話中，被告主委雖就完工後之清潔問題係由廠商或社區
14 清潔人員為之乙事詢問社區總幹事，惟社區主委於對話中
15 並未指示社區總幹事通知弘于公司驗收或應整理完再驗收
16 等內容，依現有證據資料難認被告與弘于公司間之訴訟，
17 係因社區總幹事未被告依指示所致，難據此即認原告有違
18 反善良管理人注意義務之情形，故被告以此主張對原告得
19 請求賠償強化工程費用3萬元，無理由。

- 20 4、被告又主張原告刪除電腦Word、Excel資料檔案，僅留Pdf
21 檔等情，業據其提出112年4月21日函文、電腦資料缺失目
22 錄、原告移交電腦檔案資料為證(見本院卷第29至34頁)，
23 而原告雖稱係將檔案轉成Pdf檔，並未使檔案遺失云云。惟
24 查，Pdf檔案與Word、Excel檔案不同，Pdf檔案無法再使
25 用一般編輯方式編輯，而將檔案Word、Excel檔案另轉成P
26 df檔案時，電腦會同時存有Word(Excel)檔案及Pdf檔案，
27 而原告移交資料後，被告電腦僅存Pdf檔案，Word(Excel)
28 檔案顯然為人為所刪除，造成系爭社區檔案無法再編輯之
29 損害，原告自有違反善良管理人注意義務，而原始檔案遺
30 失之具體損害金額無從認定，但原告既已證明損害之發
31 生，本院爰依民事訴訟法第222條第2項規定，參酌系爭服

01 務契約附件四服務人員罰則第20項「其他重大疏失，致生
02 損害時，罰款3,000元」之約定，認被告就系爭社區原始檔
03 案減失部分，被告得請求原告賠償3,000元。

04 5、被告復主張公共空間堆放雜物垃圾未清除等情，業據其提
05 出照片為證(見本院卷第39頁及反面)，堪認屬實。而依係
06 爭服務契約第2條第2項原告有維持清潔及環境衛生之義
07 務，原告既未確實完成，則依系爭服務契約附件四服務人
08 員罰則第16項「怠忽職守，未確實執行應辦、交辦事項，
09 罰款1,000元」之約定，認被告得向原告請求原告1,000
10 元。

11 6、被告主張原告於系爭服務契約屆滿移交時資料櫃無鑰匙、
12 資料散落等情，然未提出證據以實其說，自難認被告此部
13 分主張有據。

14 7、從而，被告因原告違反善良管理人注意義務，得向原告請
15 求賠償之金額為4,000元(計算式：3,000+1,000=4,000)。

16 (三)被告主張抵銷有無理由？

17 1、二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思
19 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵
20 銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條本文、第335條
21 第1項分別定有明文。

22 2、查被告得向原告請求賠償4,000元，已如前述，被告民事答
23 辯(二)狀及本院113年3月12日，以上開債權向原告主張抵
24 銷(本院卷88頁反面)，而原告之服務費債權已屆清償
25 期，被告則因已向原告請求損害賠償亦屆清償期，原告得
26 請求被告給付5萬6648元，被告得請求原告賠償4,000元，
27 則經抵銷後，原告得向被告在請求5萬2648元(計算式：5萬
28 6648-4,000=5萬2648)，原告逾此部分之請求，則屬無據，
29 應予駁回。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
31 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

07 書記官 黃建霖

08 附錄：

09 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

10 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
11 理由，不得為之。

12 二、民事訴訟法第436條之25：

13 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

14 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

15 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

16 三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項
17 規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理
18 由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二
19 審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定
20 駁回之。