

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第2228號

原告 西北公寓大廈管理維護股份有限公司

西北保全股份有限公司

上二人共同

法定代理人 趙芳

上二人共同

訴訟代理人 齊克凡

被告 龍田市中星社區管理委員會

法定代理人 蔡明仁

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣236,708元，及自民國114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告西北保全股份有限公司新臺幣45,676元，及自民國115年2月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣236,708元為原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

01 五、本判決第2項得假執行；但被告如以新臺幣45,676元為原告
02 西北保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，
06 視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。
07 本件原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司起訴時之聲明
08 原為：被告應給付原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司
09 新臺幣(下同)218,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第5
11 頁）。嗣原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司於民國11
12 5年2月10日具狀追加原告西北保全股份有限公司（見本院卷
13 第64頁），追加並變更聲明為：(一)被告應給付原告西北公寓
14 大廈管理維護股份有限公司236,708元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)
16 被告應給付原告西北保全股份有限公司45,676元，及自追加
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
18 算之利息。被告對此均未異議，並為本案之言詞辯論，揆諸
19 上開規定，自應准許。

20 貳、實體事項

21 一、原告主張：

22 (一)原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司部分：

23 原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司與被告前於114年
24 間簽立公寓大廈委任管理維護契約書(下稱系爭管理維護契
25 約)，約定由原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司為被
26 告所屬之龍田市中星社區提供管理維護服務，期間自114年5
27 月31日18時30分起至115年8月31日18時30分止，在契約有效
28 期間內，被告應於每月給付109,250元之服務費用與原告西
29 北公寓大廈管理維護股份有限公司。詎料，被告並未依約給
30 付114年8月份及114年9月份(計5日)之服務費用，經原告西
31 北公寓大廈管理維護股份有限公司書面催告仍置之不理。依

01 系爭管理維護契約第12條第3點約定，原告西北公寓大廈管
02 理維護股份有限公司除得請求上開服務費用127,458元【計
03 算式：109,250元+109,250元÷30日×5日=127,458元】外，得
04 併向被告請求相當於1個月服務費金額之懲罰性違約金，共
05 計236,708元【計算式：127,458元+109,250元=236,708
06 元】。

07 (二)原告西北保全股份有限公司部分：

08 原告西北保全股份有限公司與被告前於114年間簽立駐衛保
09 全委任管理維護契約(下稱系爭駐衛保全契約)，約定由原告
10 西北保全股份有限公司為龍田市中星社區提供駐衛保全服
11 務，期間自114年5月31日18時30分起至115年8月31日18時30
12 分止，被告依約應於每月給付服務費用137,025元與原告西
13 北保全股份有限公司，然被告迄今仍有114年9月份共5天之
14 服務費用未為給付，經原告西北保全股份有限公司書面催告
15 仍未獲付款。依系爭駐衛保全契約第13條約定，原告西北保
16 全股份有限公司除得請求上開服務費用22,838元【計算式：
17 137,025元÷30日×5日=22,838元，元以下四捨五入】外，得
18 併向被告請求同額之懲罰性違約金，共計45,676元。

19 (三)爰依系爭管理維護契約、系爭駐衛保全契約之約定提起本件
20 訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告西北公寓大廈管理維
21 護股份有限公司236,708元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.被告應給付
23 原告西北保全股份有限公司45,676元，及自追加起訴狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
25 3.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告確實有積欠原告所述之服務費用尚未給付，但是原告於
28 服務期間內，對被告有如後述之具體侵權及違約事項，足認
29 渠等未盡善良管理人之注意義務，依據兩造間系爭管理維護
30 契約第10條、系爭駐衛保全契約第10條約定，被告對於原告
31 已取得937,994元之損害賠償債權，依法應予以抵銷，故被

01 告無庸給付任何費用。

02 (二)茲將原告對被告之具體侵權及違約行為，列舉如下：

03 1.訴外人即原告派任之總幹事林志傑(下稱林志傑)，曾收取被
04 告社區114年6月份之管理費現金57,006元存入個人帳戶，經
05 被告查帳後方於114年7月3日轉帳至被告社區管理委員會之
06 帳戶內。

07 2.訴外人即原告派任之總幹事蔡旭輝(下稱蔡旭輝)，曾就私人
08 捐款做假帳，並私吞捐款款項7,000元，經被告查帳後方於1
09 14年9月9日轉帳至被告社區管理委員會之帳戶內。

10 3.自114年6月1日至114年9月5日止，原告未確實將收取住戶現
11 金管理費及其連號收據存根本、財務報表等資料送交被告存
12 查，亦未依被告社區規約規定，對超過兩期未繳管理費住戶
13 進行寄發存證信函之催繳動作，導致被告無法積極追討社區
14 住戶欠繳之上達90多萬之管理費，蒙有鉅額損失。

15 (三)基上，被告自得主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：1.原告
16 之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
17 行。

18 三、得心證之理由

19 (一)本件原告主張兩造間分別有簽訂系爭管理維護契約、系爭駐
20 衛保全契約，被告仍積欠原告西北公寓大廈管理維護股份有
21 限公司127,458元、原告西北保全股份有限公司22,838元之
22 服務費用未為給付等情，業據原告提出前開契約影本、存證
23 信函等件為憑（見本院卷第7至24、68至80頁），且為被告
24 所不爭執，此部分事實首堪認定。惟原告請求被告給付訴之
25 聲明所示之金額，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之
26 爭點為：(一)被告辯稱其對原告有937,994元之損害賠償債權
27 存在，並據以主張抵銷，有無理由？(二)原告分別得向被告請
28 求之金額為若干？爰逐一論述如後。

29 (二)被告辯稱其對原告有937,994元之損害賠償債權存在，並據
30 以主張抵銷，有無理由？

31 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各

01 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
02 前段定有明文。債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須
03 具備之要件，若一方並未對他方負有債務，他方尚無得主張
04 抵銷之可言。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
05 有舉證責任，為民事訴訟法第277條所明定。再按損害賠償
06 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，
07 有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，
08 如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在
09 （最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）。

- 10 2.查，被告辯稱原告有上述侵權行為，其對原告具損害賠償債
11 權，揆諸前開說明，被告自應就原告所為構成侵權行為之要
12 件負舉證之責，然查：就被告所稱原告所屬員工(即林志
13 傑、蔡旭輝)業務侵占部分，被告既未提出起訴書、刑事判
14 決或其他足資證明林志傑、蔡旭輝確有侵占行為之證據，自
15 難僅憑其片面指述即為有利於被告之認定。至於被告所稱原
16 告未確實移交財產清冊資料及未催收管理費，致被告社區管
17 理委員會帳戶有937,994元未能入帳部分，僅憑被告所提之
18 帳戶交易明細影本、財務月報表、移交清冊影本、自行撰寫
19 之欠繳管理費總表（見本院卷第101至103、111至114、120
20 至129、165至170頁），充其量僅能證明被告帳戶資金往來
21 之情形，被告既未具體指明該損害數額之計算方式及依據，
22 尚難因此認定原告因此致被告受有所稱損害。又管理費是
23 否繳納，本屬各住戶是否履行繳費義務之問題，被告復未舉
24 證證明各該未收取之管理費係因原告服務期間內未催收所
25 致，亦未證明原告之行為與其所稱損害間具有相當因果關
26 係，是被告前開抗辯均乏具體事實及證據支持，自難採信。
- 27 3.再按依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條
28 第1項但書定有明文。觀諸系爭管理維護契約第10條第3項已
29 明定：「如事故發生之責任歸屬難以直接評斷時，雙方應協
30 商取得共識為優先處理程序，待協商不成再循司法途徑確
31 認，待判決確定後，始得依該判決之結果主張責任歸屬，甲

01 方(即被告)不得逕自扣減或拒付乙方(即原告西北公寓大廈
02 管理維護股份有限公司)服務費用」(見本院卷第9頁)，亦
03 見兩造間已有特約，於依司法途徑確定前，被告不得以該等
04 損害賠償債權作為拒絕給付服務費或抵消之理由，是被告據
05 此拒絕給付原告請求之服務費用，與契約約定不符，亦無可
06 採。

07 (三)原告分別得向被告請求之金額為若干？

08 依系爭管理維護契約第12條第3款規定：「甲方(即被告)違
09 反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方(即原告西北公
10 寓大廈管理維護股份有限公司)，經乙方定期催告(含以電話
11 或函件或派員方式)仍未於十五日內繳交者，以違約論。有
12 違反前項規定，乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人
13 員外，尚得請求甲方支付違約金(最高為乙方服務費壹個月
14 為限)」，系爭駐衛保全契約第13條第2款規定：「甲方(即
15 被告)違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方(即原告
16 西北保全股份有限公司)，經乙方定期催告(含以電話或函件
17 或派員方式)仍未於十日內繳交者，以違約論。乙方除得終
18 止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付一
19 個月服務費之賠償金及遲延給付之利息。」(見本院卷第1
20 1、74頁)。承前所述，被告所為抵銷抗辯既無理由，自不
21 生抵銷之效力，是原告依據前開契約之約定，請求被告給付
22 積欠之服務費用127,458元、22,838元，核屬有據。又被告
23 未按時給付上開服務費用，經原告書面催告後仍無正當理由
24 拒絕給付，自構成上開契約條文所定之違約行為，是原告據
25 此請求被告同額之懲罰性違約金，核其請求金額未逾契約約
26 定之範圍，亦屬有據，可以准許。

27 四、綜上所述，原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司請求被
28 告給付236,708元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年10月21
29 日起(見本院卷第30頁)至清償日止，按週年利率百分之5
30 計算之利息；原告西北保全股份有限公司請求被告給付45,6
31 76元，及自追加起訴狀繕本送達翌日即115年2月11日起(見

01 本院卷第64頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
02 息，均有理由，應予准許。

03 五、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易訴訟程序為被
04 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
05 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
06 如預供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告
07 假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為
08 促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，附此指明。

09 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
10 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
13 中壢簡易庭 法 官 朱瑾薇

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
20 書記官 林伊文