

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壠簡字第585號

原告 國峰苑社區管理委員會

法定代理人 蔡明鑑

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 家和公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 張永康

訴訟代理人 黃長裕

管聰明

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣189,000元，及自民國114年2月19日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣189,000元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
其訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
訟人，於得為承受時應即為承受之聲明，民事訴訟法第170
條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴時，其法定代
理人為曾孟偉，嗣於訴訟繫屬中變更為蔡明鑑，並經原告以
書狀聲明由蔡明鑑承受訴訟等情，有桃園市中壢區公所民國

114年9月18日桃市壠工字第1140055254號函、民事訴訟聲明承受訴訟狀可參（見本院卷第58至60頁），核與民事訴訟法第175條、第176條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項及其但書第3款定有明文。經查，原告起訴時之聲明為：

(一)被告應給付原告新臺幣(下同)189,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)請准供擔保宣告假執行。嗣於民國114年3月26日具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告270,000元，及其中189,000元自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另81,000元自民事變更訴之聲明狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)請准供擔保宣告假執行。（見本院卷第3頁、第37頁）。核屬擴張聲明之情形，揆諸首開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造前於108年11月19日簽立物業管理維護服務契約書(下稱系爭契約書)，依約被告應為國峰苑社區為「財務管理」、「預算結算報告」、「物品保管」、「財產目錄建立」等事務(服務內容詳見系爭契約書附件一所示)，且對於前開契約所訂應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務，契約期間自108年12月1日0時起至109年11月30日24時止，為期12個月。

(二)系爭契約書之服務期間到期後，經結算發現被告所管理之社區帳務有諸多帳務不清之問題，被告遂於109年12月29日發函向原告表示其管理國峰苑社區期間有共計93,000元之帳務金錢流向不明(含住戶裝潢保證金、仲介公司房屋帶看保證金等)，被告願加計罰款1,000元，並由最後一個月的服務費中扣除，並經原告同意。

(三)詎原告於113年6月間發現，被告針對前開帳務不清之問

題，對訴外人即被告員工郭采綾以業務侵占為由向臺灣桃園地方檢察署(下稱桃園地檢署)提出告發，主張郭采綾於擔任國峰苑社區主任秘書期間內侵占該社區之裝潢保證金、房屋仲介帶看保證金、車位租賃費等款項共計315,000元，嗣經桃園地檢署為不起訴處分。原告審閱前開不起訴處分書發現，被告於偵查程序中指訴國峰苑社區遭侵占之款項，除前已告知原告之93,000元部分外，尚有232,000元款項未入國峰苑社區帳戶內。

(四)原告發現被告未據實告知後，為求慎重，遂委託訴外人即安盛會計師事務所會計師許力文針對國峰苑社區於被告服務期間內之帳務內容進行查核，確認未入帳國峰苑社區帳戶、遭到侵占或流向不明之金額為151,000元。原告為此亦支付會計師費用38,000元。在國峰苑社區服務之管理人員均為被告所派駐，被告本該盡其監督及管理之責，卻未盡系爭契約書所約定之善良管理人注意義務，其既於偵查程序中自承國峰苑社區遭侵占、流向不明之款項計232,000元，原告自得依系爭契約書第10條約定向被告請求損害賠償。爰依系爭契約書第7、10條約定、民法第227條第2項及第544條之規定，請求被告給付上開金額等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：兩造前既業以93,000元和解，即應受和解契約之拘束，原告自不得再請求後續之損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之心證：

(一)本件原告主張兩造間成立綜合管理維護契約，依約被告應為國峰苑社區提供如系爭契約書附件一所示之管理服務(含第三點之財務管理、第四點之預算結算報告、第九點之財產目錄建立等服務事項)；於服務期間結束後，被告曾發函向原告表示願以服務費折讓之方式，先將國峰苑社區帳務金流不明之93,000元款項悉數向原告償還；被告另向桃園地檢署對員工郭采綾告發其侵占國峰苑社區之裝潢保證金、房屋仲介

01 帶看保證金、車位租賃費等款項，經桃園地檢署以犯罪嫌疑
02 不足為由為不起訴處分等情，業據其提出系爭契約書、家和
03 公寓大廈管理維護有限公司109年12月29日家和(函)字第109
04 1213號函、桃園地檢署110年度偵字第21060號不起訴處分
05 書、存證信函等件為證(見本院卷第6至20頁)，並經本院職
06 權調閱桃園地檢署110年度偵字第21060號偵查卷宗核閱無
07 訛，首堪信為真實。

08 (二)原告主張被告未盡善良管理人之注意義務，致原告受有232,
09 000元帳務金流不明之損失，並因此支付會計師查核費用38,
10 000元，因此，被告應負損害賠償責任等語，為被告持以前
11 詞置辯。是本件首應審究者厥為：1.於被告服務期間內，國
12 峰苑社區帳務短少之金額為若干?2.原告得請求被告給付之
13 數額為若干?

14 (三)於被告服務期間內，國峰苑社區帳務短少之金額為若干?

15 1.經本院逐一核對卷內原告所提出之房仲保證金退款領取簽收
16 表①、房仲保證金退款領取簽收表②、國峰苑社區管理委員
17 會繳費收據，停車租賃費6,000元聲明書、裝潢保證金退款
18 領取簽收表、付款申請單等件其上所載之帳目金額(見本院
19 卷第63至68頁、第134至141頁)，並與國峰苑社區管理會聯
20 邦銀行存摺部內之交易明細金流相互勾稽(見本院卷第69至1
21 33頁)，足認確有含房仲保證金、停車租賃費、裝潢保證金
22 在內共計151,000元之金額，雖有相關單據，卻未如實匯入
23 並登載於國峰苑社區帳戶存款存簿內，此情亦經安盛會計師
24 事務所許力文會計師出具協議程序執行報告查核屬實，審酌
25 許力文與兩造均無利害關係，其所為報告乃本於中立客觀立
26 場及專業知識而為之，查核程序無瑕疵，內容亦無不當，自
27 有相當之憑信性，而可作為本件之參考。本院綜合上情，堪
28 認於被告服務期間內，國峰苑社區帳務短少之金額為151,00
29 0元。

30 2.至原告雖主張被告業於偵查程序中自陳國峰苑社區遭侵占之
31 保證金、租賃費金額為232,000元，故被告應賠償上開金額

等語(見本院卷第37頁)，然經本院職權調取110年度偵字第21060號卷宗內被告歷次刑事陳報狀及訊問筆錄觀之，被告於該偵查程序中之所以主張遭侵占、流向不明之金額為232,000元，均係收到原告發函後復向桃園地檢署為轉述(見偵卷第71至77頁、第190頁反面、第193至213頁)，並無實際提出相關單據以資證明，且該偵查程序既經桃園地檢署檢察官為不起訴處分，是否得據此作為有利原告之認定，尚屬有疑。況原告作為國峰苑社區之管理委員會，其如欲要主張除前已認定之151,000元外，尚有其餘款項遭侵占或金流不明，應可輕易提出相關繳費單據供本院核對，卻迄至言詞辯論終結前，均未提出以實其說，亦未經會計師提出報告查核確認屬實。從而，就原告所追加請求之81,000元部分，乏其所憑，不應准許。

(四)原告得請求被告給付之數額為若干？

1.依系爭契約書第7條約定：「一、乙方(即被告)對於本約所訂應提供之管理維護服務(含治安維護及緊急事故處理)，應善盡善良管理人之注意義務」；第8條約定：「一、留駐人員由乙方負責管理運作，並受甲方之監督」；第10條約定：「乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受侵害者，乙方應負損害賠償責任。」。本件原告主張對被告有系爭契約書第10條之損害賠償債權，係以被告未依兩造間之服務契約約定，妥善為原告管理帳務之事實，認定被告未盡善良管理人之注意義務。而於被告服務期間內，國峰苑社區之帳務確有計151,000元之流向不明，業經認定如前，前開短少之盈餘，應屬被告於服務期間內為原告管理帳務所保管，然因被告未盡善良管理人之注意義務，管理原告之收支，致原告受有損害，依照上開約定，被告自應對原告負損害賠償責任。

2.原告另主張：原告為查明前揭損害，因此需另委任會計師查帳，故支出查核費用38,000元等語，業據原告提出收據2紙

為證(見本院卷第24至25頁)，被告亦未爭執原告有此部分費用支出。又審酌，若非被告為原告提供管理服務之期間，帳目有誤、收入去向不明，原告本無須另行委任會計師進行查核，故此部分費用支出，亦屬原告因委任被告管理原告收支，卻未盡善良管理人注意義務，致原告所受損害。從而，原告請求被告賠償前開損害共計189,000元【計算式：151,000元+38,000元=189,000元】，即屬有據。

3.末被告雖抗辯兩造已以93,000元和解，原告不得再為請求等語，然為原告所否認，觀諸原告所提出之家和公寓大廈管理維護有限公司109年12月29日家和(函)字第1091213號函文，被告雖有向原告表明：「有關房仲與住戶之五項，其短差與問題金額共93,000元；另三月份吧台費用需求一項共8,653元，後續未付相關原始單據，則願以合約罰則第8條，罰款1,000元，以上合計94,000元(詳如附件說明)，本公司願以服務費折讓之方式，先行悉數播予管委會，不再增加貴會困擾」等語，然並未談及兩造就後續請求是否併予捨棄，被告復未提出其他證據以實其說，自難認雙方就前開賠償責任已有達成和解，故此部分辯解並不可採。

四、綜上所述，原告依系爭契約書第7、10條約定、民法第227條第2項及第544條之規定，請求被告給付原告189,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即114年2月19日起(見本院卷第30頁)，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，爰另為駁回假執行聲請之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
02 中壢簡易庭 法 官 朱瑾薇
03 以上為正本係照原本作成。
04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
09 書記官 薛福山