臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壢小字第722號

原　　告　富通保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李鎮杰

訴訟代理人　蕭明勳

被　　告　石門雲享社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳清泉

訴訟代理人　龔和華

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣4,300元，及自民國115年4月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣4,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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、原告主張之事實，業據其提出駐衛警保全服務契約（下稱系爭保全契約）、兩造間往來函文（雲管字第11501190001號、115富通（管）字第1150127001號、115富通（管）字第1150225003號）等件影本為證，且為被告所不爭執（見本院卷第41至42頁），堪信為真實。

三、惟按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷為消滅債務之單獨行為，只須與民法第344條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方之表示

同意。又系爭保全契約包含管理服務人員工作執勤獎懲罰則（下稱系爭獎懲罰則）及石門雲享社區保全管理規範（下稱系爭規範），其中值勤日誌未落實填寫罰款金額新臺幣（下同）300元；侵占公款或代收費用應全額賠償，系爭獎懲罰則第3項、第18項約定有明文（見本院卷第10頁）。經查：

㈠被告主張原告於系爭保全契約存續期間有仲介帶看房未收代看費應賠償2,500元、短收住戶使用公設之清潔費應賠償3,700元（合計6,200元）之事實，業據被告提出罰款金額統計表暨明細為證（見本院卷第52至55頁），且為原告所不爭執（見本院卷第70頁），堪信為真實。是被告以此部分債權6,200元主張抵銷，應屬有據。

㈡被告主張訪客及廠商進出登記簿記載不完全應罰款25,500元之事實，業據被告提出罰款金額統計表暨明細、進出登記簿影本為證（見本院卷第52至55頁、第56至67頁）。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。原告固辯稱：登記不完全幾次應該都只能扣300元等語（見本院卷第70頁）。然查，系爭獎懲罰則之罰款內容均係系爭保全契約存續期間內可能反覆發生之事由，如依原告主張將系爭獎懲罰則之罰款金額解釋為總額預定，豈非謂各項事由但凡發生一次後，原告指揮派駐之管理服務人員如再為該項事由，即無任何罰則可資約束，如此解釋勢將致使系爭獎懲罰則失其效用。是原告主張以總額為系爭獎懲罰則之正確契約解釋，要無足採。從而，被告主張以此部分債權25,500元予以抵銷，應屬有據。

㈢被告主張原告有收款但未於智生活扣點，按應計點數及每點20元計算，被告應賠償4,300元等語，並提出罰款金額統計表暨明細為證（見本院卷第52至55頁）。惟查，智生活點數係由區分所有權人每月繳納之管理費計算後依金額比例匯入各戶帳戶，除有當月點數用盡而由區分所有權人（含住戶）另行付費儲值點數之情形外，社區不會額外向區分所有權人或住戶收取款項。又系爭獎懲罰則第18項係以侵占公款或代

收費用為罰款事由，未於智生活內據實扣點難認為代收費用之文義所涵蓋，被告亦未敘明及舉證本件有何上述另行付費儲值點數之情形，是被告以此部分債權4,300元主張抵銷，即屬無據。

㈣從而，被告對原告之上開債務不履行債權共計為31,700元（計算式：2,500元＋3,700元＋25,500元＝31,700元），以之與原告於本件所主張之服務費用報酬額36,000元抵銷後，原告尚得請求被告給付4,300元（計算式：36,000元－31,700元＝4,300元）。

㈤綜上所述，原告請求被告給付4,300元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年4月16日起至清償日止，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。

四、本件事證已臻明確，其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

中壢簡易庭　法　官　陳羿諠

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（桃園市○○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　黃敏翠

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,500元	
合　　計	1,500元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

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由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32第2項:

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。