

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第353號

原告

即反訴被告 達觀物業有限公司

法定代理人 何士胤

訴訟代理人 黃敦彥律師

被告

即反訴原告 DECO+家米蘭區管理委員會

法定代理人 蔡凱強

訴訟代理人 賈俊益律師

複代理人 劉孜育

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣275,270元，及自民國112年12月16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。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣275,270元為原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」，「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」，「反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。」，民事訴訟法第259條、第260條第

01 1、2 項定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的  
02 之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律  
03 關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律  
04 上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言  
05 （最高法院98年度台抗字第1005號裁定參照）。」經查，本  
06 件被告主張原告（即反訴被告，下稱原告）雖可向其請領民  
07 國112年8月份、9月份服務費新臺幣（下同）356,000元，然  
08 因原告受僱之清潔人員清潔不慎致被告電梯面版毀損，應賠  
09 償被告476,406元，為此，被告爰依侵權行為之法律關係及  
10 民法第224條、民法第227條第1項、第226條第1項債務不履  
11 行之規定，於言詞辯論終結前於113年6月26日以民事答辯(一)  
12 暨反訴起訴狀提起反訴，聲明請求「一、反訴被告應給付反  
13 訴原告120,406元，及自民事答辯(一)暨反訴起訴狀送達翌日  
14 起至清償日止，按年息5%計算之利息，二、願供擔保請准依  
15 職權宣告假執行。」（本院卷頁81-84）。經核被告對原告  
16 所提起之反訴，與本訴之防禦方法有牽連關係，兩訴言詞辯  
17 論之資料亦可相互利用，且對於當事人間紛爭之一次解決及  
18 訴訟經濟有利，復無其他民事訴訟法第260條所定不得提起  
19 反訴之情形，揆諸前開說明，被告提起本件反訴，於法有  
20 據，應予准許。

21 二、本件被告之法定代理人於起訴時原為胡民亨，嗣於本院審理  
22 中，經變更法定代理人為蔡凱強，於113年9月10日聲明承受  
23 訴訟，並有被告改選管委會准予備查之臺中市潭子區公所函  
24 文可參（本院卷頁169、175-176），因核與民事訴訟法第17  
25 5條規定相符，自應准許。

26 貳、實體部分：

27 一、本訴部分：

28 (一)原告主張：

29 1.兩造於111年10月18日簽訂管理維護合約書（下稱系爭合  
30 約），約定契約有效期限係自111年11月1日至112年10月31  
31 日止，為期一年，並於系爭合約第5條第1項、第2項分別約

01 定略以：「甲方（即被告，下同）每月應給付乙方（即原  
02 告，下同）……服務費用新臺幣（下同）壹拾柒萬捌仟元  
03 整」、「前項之服務費用，甲方應於次月10日前匯款支付乙  
04 方」等語；嗣因兩造合意於112年9月30日提前終止契約，詎  
05 被告竟拒絕依約支付112年8月份、9月份服務費用356,000元  
06 （下稱系爭服務費）。為此，原告爰依兩造間系爭合約約定  
07 提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告356,000元，  
08 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
09 息。

10 2.對被告抗辯所為之陳述：依系爭合約第11條第6款約定，被  
11 告延遲給付服務費至清償日止所發生之任何損害，原告不負  
12 賠償之責，被告既自認積欠原告112年8月及9月之服務費，  
13 亦自認電梯面板刮傷損害係於112年8月間所造成，縱為原告  
14 之清潔人員所造成，原告亦不負賠償責任；原告並未指示僱  
15 用之清潔人員以金屬或其他尖銳物品對被告社區電梯面板刮  
16 除殘膠行為，且電梯面板傷痕僅影響美觀，不影響運作，而  
17 被告提出之報價單係含內部控制IC面板、電源之部分，並不  
18 合理；依被告所提出之照片，僅得看出被告所謂丁棟電梯直  
19 立式面板、丙棟電梯直立式面板、乙棟貨梯直立式面板、甲  
20 棟客梯直立式面板有明顯刮痕，其餘部分似無傷痕，且縱有  
21 傷痕，亦可能為被告社區住戶所為；至被告所提出之未完程  
22 交接事項明細表第4點，應係指被告社區丁棟1樓電梯外之情  
23 形，非被告所稱之甲、乙、丙、丁棟電梯內之面板刮傷；退  
24 步言，縱被告所稱之電梯面板係原告指示清潔人員所為，且  
25 影響電梯效用，而有修復之必要，然因電梯封膠係109年疫  
26 情期間由被告決議，被告應負70%之責任且應扣除折舊。

27 (二)被告則以：原告派駐被告社區之清潔人員於112年8月間執行  
28 清除電梯鏡面黏膠工作時，未注意鏡面保養維護須謹慎小  
29 心，不能使用金屬或尖銳物品作業，其逕行使用金屬刮刀刮  
30 除黏膠，造成被告社區6部電梯（甲棟貨梯、乙棟貨梯、丙  
31 棟電梯、丁棟電梯、甲棟客梯）共計10塊面板充滿刮痕，產

01 生不可逆之損害，經訴外人日立永大電梯股份有限公司（下  
02 稱永大電梯公司）報價，更換更程費用高達476,406元，經  
03 相互扣抵後，原告尚應給付被告120,406元（計算式：476,4  
04 06元-356,000元=120,406元），從而原告應不得向被告主張  
05 請求給付112年8月份、9月份服務費等語，資為抗辯。並聲  
06 明：1.原告之訴駁回，2.如受不利判決，願供擔保請准宣告  
07 免為假執行。

## 08 二、反訴部分：

09 (一)反訴原告主張：反訴被告派駐被告社區之清潔人員於112年8  
10 月間執行清除電梯鏡面黏膠工作時，未注意鏡面保養維護須  
11 謹慎小心，不能使用金屬或尖銳物品作業，其逕行使用金屬  
12 刮刀刮除黏膠，造成被告社區6部電梯（甲棟貨梯、乙棟貨  
13 梯、丙棟電梯、丁棟電梯、甲棟客梯）共計10塊面板充滿刮  
14 痕，產生不可逆之損害，經永大電梯公司報價，更換更程費  
15 用為476,406元。而反訴被告為該清潔人員之僱用人，依民  
16 法第188條之規定，應負連帶賠償責任；另該清潔人員亦為  
17 反訴被告之履行輔助人，依民法第224條、民法第227條第1  
18 項、第226條第1項之規定，亦應負債務不履行之損害賠償責  
19 任。反訴原告進而對應給付112年8月份、9月份服務費服務  
20 費用356,000元主張抵銷，經抵銷後，反訴原告尚應給付反  
21 訴被告120,406元（計算式：476,406元-356,000元=120,4  
22 06元）。為此，爰依侵權行為法律關係、民法第224條、民  
23 法第227條第1項、第226條第1項債務不履行之規定，請求擇  
24 一為有利之判決等語，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告  
25 120,406元，及自民事答辯(一)暨反訴起訴狀送達翌日起至清  
26 償日止，按年息5%計算之利息，2.願供擔保請准依職權宣告  
27 假執行。

28 (二)反訴被告則以：反訴被告並未指示僱用之清潔人員以金屬或  
29 其他尖銳物品對反訴原告社區電梯面板刮除殘膠行為，且電  
30 梯面板傷痕僅影響美觀，不影響運作；又電梯封膠係反訴原  
31 告之決定，反訴原告亦有過失，其應負70%之責，而電梯已

01 使用一段時間，應扣除折舊等語，資為抗辯。並聲明：1.反  
02 訴原告之訴駁回，2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
03 假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)本訴部分：

06 本訴原告主張被告積欠系爭服務費用356,000元之情，據其  
07 提出管理維護合約書、存摺明細、合意終止系爭合約LINE訊  
08 息等為佐（司促卷頁9-24、133），且為被告所不爭執，惟  
09 以上開情詞置辯並提起反訴。是本件之爭點厥為：本件原告  
10 所僱用清潔人員有無過失毀損被告社區相關電梯鏡面，致被  
11 告受有其所辯述抵銷之476,406元之損害，而得再以反訴請  
12 求抵銷系爭服務費256,000元後之損害金額120,406元。

13 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
14 民事訴訟法第277條第1項定有明文；次按因故意或過失，不  
15 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。受僱人因執行職  
16 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害  
17 賠償責任，民法第184條第1項前段、第188條第1項本文分別  
18 定有明文。查被告所為上開辯述內容，據其提出永大電梯公  
19 司之估價單其上記載「OPB面板組件更新工程6組，行動不便  
20 主OPB組件更新工程6組，營業稅5%1式，共476,406元」，及  
21 甲、乙棟貨梯、丙、丁棟電梯及甲、乙棟客梯等電梯鏡面受  
22 損照片、LINE群組對話有清潔人員清理電梯鏡面板之照片為  
23 佐（本院卷頁71、85-93）。而曾受原告僱用之證人張家綺  
24 雖到庭就其就是否有無印象擔任被告社區的清潔人員、有無  
25 發生電梯清潔糾紛等事均稱忘記、不記得，沒有拿刀清除、  
26 每棟大樓都要清掃擦拭，沒有亦不會處理黏膠，並否認被告  
27 所提上開LINE群組對話清潔人員清理電梯鏡面板背面照片之  
28 人非其本人等詞；惟本院審視證人張家綺之身形與上開清潔  
29 被告社區電梯鏡面背面相似，且其未否認知道被告社區及受  
30 原告僱用從事大樓清潔事宜，復證人即被告社區前任主任委  
31 員胡民亨到庭證稱其親眼看到原告清潔人員即到庭之證人張

01 家綺用金屬刮刀除甲棟電梯鏡面面板殘膠，並當場制止後及  
02 詢問已清潔幾棟，她說已經做了好幾棟，故與原告公司何士  
03 胤經理電話聯繫及請他去清點，記得有10部電梯面板受損，  
04 何經理表示找廠商先估價，因物業公司有更換，何經理說會  
05 負責電梯面板刮傷之事，故交接時列入社區未完成交接事項  
06 明細表，電梯除了面板刮傷外並無異常，清潔人員連電梯貼  
07 膜都撕毀了，有於丙棟電梯教清潔人員除膠，但她未照教的  
08 方法去除膠，造成更嚴重的毀損，LINE群組對話上清潔電梯  
09 鏡面板動作背面照片之婦人係證人張家綺等情（本院卷頁12  
10 0-132）；應認證人張家綺前開否認及不記得或忘記之證述  
11 內容係屬迴避卸責之詞，非可採取，再酌以被告提出社區電  
12 梯鏡面面板清潔前後刮傷受損照片（本院卷頁85-92、177-1  
13 81），證人張家綺即原告僱用之清潔人員確有清除殘膠時、  
14 不慎刮傷被告社區電梯鏡面面板之事實，應堪認定。是以原  
15 告之受僱人即證人張家綺因執行電梯除膠清潔職務不法損害  
16 被告社區電梯鏡面面板，致被告受有損害，被告辯述原告應  
17 對被告負僱用人之連帶損害賠償責任，係屬有據。

18 2.另證人張家綺固依被告前主委胡民亨之指示，施作被告社區  
19 電梯鏡面面板除膠之清潔行為，惟在胡民亨與原告負責人即  
20 何世胤經理以LINE訊息討論時，並未見何經理對清潔人員從  
21 事除殘膠之事有何爭執，且依系爭合約第7條第1項第2款之  
22 約定，亦知原告提供被告社區之管理維護服務係包括社區公  
23 共區域清潔維護，應善盡善良管理人之注意義務；又依被告  
24 提出之社區未完成事項交接事項明細表記載「4.社區清潔人  
25 員噴清除劑致按鍵受損脫落、『面板刮傷及電梯內裝木紋損  
26 壞』等事項，備註：丁棟1樓外面按鍵報價」之內容（本院  
27 卷頁108），可知原告已有確認上開被告社區電梯面板刮傷  
28 及電梯內裝木紋損壞之事項，而丁棟1樓外面按鍵報價部  
29 分，應係指社區清潔人員噴清除劑致按鍵受損脫落之情形，  
30 故綜此，原告自無從以其未指示僱用之清潔人員以金屬或其  
31 他尖銳物品對被告社區電梯面板刮除殘膠為由，主張不負賠

01 償責任。再者，就被告社區電梯鏡面板刮除殘膠之清潔行  
02 為之應採取妥適方法與該社區前因疫情議決電梯面板貼封膠  
03 以利消毒，係屬分別處理事務之方式，核無被告就電梯面板  
04 清潔所生損害之發生有何與有過失之認定情事，併此說明。

05 3.次按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所  
06 減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另  
07 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；因回復原狀而應  
08 給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；第一項情形，債  
09 權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損  
10 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權  
11 人所受損害及所失利益為限，民法第196條、第213條及第21  
12 6條第1項分別定有明文。復按當事人已證明受有損害而不能  
13 證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，  
14 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦定有明  
15 文。

16 (1)查證人即永大電梯公司保修人員董建哲到庭證稱「估價單所  
17 換的東西如各電梯有各樓層的叫車面板及按鍵，整塊都要換  
18 掉，這是OPB面板，整套換掉，另外有行動不便的OPB組件的  
19 是殘障用的面板，整塊面板的按鍵下方會附盲人點字，是被  
20 告社區跟我要求要開立的，主要原因我也不清楚，要先報  
21 價。面板的刮傷不會影響電梯的運作」之情（本院卷頁190-  
22 193），可知被告社區所受上開電梯不鏽鋼鏡面板刮傷，  
23 尚無需如前開估價單所列「OPB面板組件更新工程6組，行動  
24 不便主OPB組件更新工程6組，營業稅5%1式，共476,406元」  
25 之施工更換內容，堪以認定。

26 (2)則依證人董建哲在本院審理時所證述「社區如何區分客貨  
27 梯，我忘記了，但是目前有公告殘障電梯裡面有兩塊，社區  
28 有四部殘障電梯，有兩部沒有殘障電梯，我知道社區有六部  
29 電梯，其中有四部殘障電梯，電梯內有兩個鏡面版，有兩部  
30 非殘障的電梯，電梯內只有一個鏡面版，所以一共有十塊面  
31 板。……社區有四棟，有兩棟只有一部電梯，有兩棟有兩部

01 電梯，所以我們在做時，會先從兩部電梯的先拆一部，有一  
02 部電梯的會拆一部，拆的那部不能用，但是大樓頂樓是互  
03 通，住戶還是可以從頂樓到其他棟大樓有電梯的出入……我  
04 剛剛算的是一次全部拆卸下來，但是還要送去給人家拋光處  
05 理，等於我要叫三個人去，如果沒有一次全拆，一天兩個人，  
06 算算費用都是要六萬多元左右，是六部梯的費用，未  
07 稅」等語（本院卷頁196-198），可知被告社區4棟樓共6部  
08 電梯計10塊面板之全部委由永大電梯公司裝卸之費用約6萬  
09 多（未稅）；再加上原告提供台明工業社出具不鏽鋼面拋光  
10 價格（本院卷頁147），依被告提出電梯面板10塊照片資料  
11 （本院卷頁85-92），計49\*29規格6面共8,640元（計算式：  
12 1,440×6=8,640）、49\*18規格4面共3,840元（計算式：960×4  
13 =3,840），此均得認定係被告社區電梯面板刮傷得請求支付  
14 回復原狀所必要之費用，是本院審酌上開一切情況認定此部  
15 分損害賠償數額應係80,730元〔計算式：（65,000×105/10  
16 0）+8,640+3,840=80,730〕。至被告社區因原告上開回復原  
17 狀委請廠商實施拆裝電梯組件及不鏽鋼電梯面板拋光事宜、  
18 致僅有1部電梯之2棟住戶無法使用電梯期間，因係屬電梯維  
19 修社戶配合使用之事項，且被告亦未提出另支付何費用之說  
20 明及證據，此部分已難認屬被告社區電梯面板受刮傷所受之  
21 損害，附此說明。

22 4. 未按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
23 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
24 項定有明文。又抵銷為消滅債務之單獨行為，只須與民法第  
25 334條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示即生消滅  
26 債務之效果，原不待對方之表示同意（最高法院50年臺上字  
27 第291號判決意旨可資參照）。本件被告尚積欠原告112年  
28 8、9月份之管理服務費共356,000元；然被告對原告於本件  
29 所請求損害賠償有80,730元之債權存在，二者均屬金錢債  
30 務、均屆清償期，被告主張抵銷，核屬正當。則在被告得向  
31 原告主張抵銷80,730元數額後，即屬消滅，抵銷後被告尚應

01 給付原告管理服務費275,270元（計算式356,000-80,730=27  
02 5,270）。

03 5.基上所述，原告依系爭合約請求被告給付275,270元，及自  
04 支付命令繕本送達翌日即112年12月16日（司促卷頁143）起  
05 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予  
06 准許；逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

## 07 二、反訴部分：

08 (一)依前揭一、本訴部分所述，反訴原告即本訴被告請求反訴被  
09 告即本訴原告為張家綺之僱用人應依民法第184條第1項、第  
10 188條第1項之規定，負80,730元之損害賠償責任，而此部分  
11 既經反訴原告於本訴中與其應給付反訴原告之管理服務費用  
12 為抵銷主張部分，經抵銷後，反訴原告尚應給付原告管理服  
13 務費275,270元；是反訴原告主張其可述抵銷之損害額係47  
14 6,406元，經扣除反訴被告所請求之系爭服務費256,000元  
15 後，尚有損害金額120,406元，而提起本件反訴請求，則屬  
16 無據。

17 (二)綜上所述，反訴原告依據民法第184條第1項、第188條第1項  
18 及第224條、第227條第1項、第226條第1項之規定，請求反  
19 訴被告應給付120,406元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至  
20 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁  
21 回；又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依  
22 據，應併予駁回。

23 三、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
24 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，  
25 毋庸再予一一審酌，附此敘明。

26 四、本件係適用簡易程序所為之判決，就原告勝訴部分，爰依職  
27 權宣告假執行；被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核  
28 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。又反訴原告之訴既經  
29 駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

30 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第78條。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法官 楊岫琇

以上正本係照原本作成。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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

書記官 蔡伸蔚