

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度簡上字第38號

上訴人 凱旋尊邸一區社區大樓管理委員會

法定代理人 王柏盛

被上訴人 慶威物業管理顧問有限公司

法定代理人 張建舜

上列當事人間請求給付勞務費事件，上訴人對於民國112年5月10日
本院宜蘭簡易庭111年度宜簡字第261號第一審判決提起上訴，
本院於民國112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人部分：

(一)、被上訴人起訴主張如原審判決事實及理由欄二。

(二)、對於上訴理由之答辯意旨：

上訴人所提之上訴理由已於原審判決駁回，上訴人聲請傳喚
總幹事周佛國，非當時的總幹事，當時的總幹事是鄭錦達，
被上訴人請求的是3月份的勞務費，周佛國是接鄭錦達的跟
被上訴人沒關係。原審已有請凱旋尊邸一區社區大樓(下稱
系爭大樓)歷任總幹事即證人黃士元、鄭錦達、黃振家到庭
作證，上訴人所提出的充電樁、停車位等之事，是依上訴人
之上屆主委的指示去辦理的，這屆主委如果認為前任主委決
定不妥當，應該由上訴人內部去處理，跟本件的勞務費請求

無關。就上訴人主張其無和上屆主委簽合約之事，實際上系爭契約在原審就有提出，到期日是111年9月30日，上訴人卻稱無拿到且一直提重複的問題。另就召開區分所有權會之事，實際上在上一屆委員會因疫情之問題，上屆主委認為較晚再召開，所以造成任期失效，亦與本件勞務費請求無關。系爭契約迄日是111年9月30日，係在111年3月31日合意終止，之後說要交接，其中包括公共設施要交接的事項，委員會在交接時並不應該包括這麼多事項，等於是跟建設公司交接的一樣，並不合理，因為交接事項須要負責的廠商來負責清點，後來交接是依一般歷年來管委員的交接慣例交接，由上訴人所請新接任的企業社負責人來跟其交接，但交接完後3月份的款項並無支付。

二、上訴人答辯及上訴意旨：

(一)、兩造間曾簽訂公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約（下稱系爭契約），依系爭契約第2條、第4條及報價單文意所示，原審認定系爭契約並未約定被上訴人應交付上訴人所指之文件，縱被上訴人於系爭契約終止時未移交該文件，此與上訴人給付服務費間亦非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題，而做出對上訴人不利判決。惟原審此一認定，實有違論理法則與經驗法則。既兩造間有系爭契約，對各種工作內容與服務項目均有明確規範，系爭契約雖無文字明定「移交內容」，但非表示本應全數移交之文件及個人資料可以大幅縮水或盡付闕如。原審判決明顯忽略系爭契約第6條被上訴人之「注意義務」及第11條「未盡事宜處理」之應依相關法令、習慣、平等互惠及誠實信用原則為雙方處理爭執事件之基本準則，認事用法，均有違誤。

(二)、原審傳喚證人即為被上訴人所雇用之總幹事，係派遣至上訴人之爭系爭大樓服務，本負有召開大會與稽催管理費之責，現總幹事未按社區規定之時間召開大會，亦未依規定按時催繳管理費【111年3月31日被上訴人所派遣之總幹事於移交離任當時，社區大樓尚有17戶未繳管理費，所積欠管理費高達

01 新臺幣(下同)11萬8,750元，占系爭大樓每月應收管理費之5
02 5.37%】，顯已違反善良管理人之注意義務。倘因總幹事廢
03 弛職務而造成上訴人之損失，被上訴人身為雇主自應連帶負
04 起損害賠償責任。故對本件提出履行抗辯及抵銷抗辯，俟被
05 上訴人完全改善上訴人所列缺失後再行商議。

06 (三)、上訴人111年3月31日於雙方總幹事交接完成後發現被上訴人
07 有諸多行政事務之缺失，隨致函被上訴人「缺失改正通
08 知」，此通知即為上訴人對被上訴人行使同時履行抗辯之意
09 思表示，被上訴人簽收後並無表示反對，顯然被上訴人也默
10 示同意上訴人此「同時履行抗辯權」及「抵銷抗辯」之行
11 使，毋庸給付服務費，且被上訴人有未為對待給付之情事致
12 上訴人無法依系爭契約給付勞務費。

13 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，判決上訴人應給付被上訴
14 人15萬元，及自111年6月2日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢
16 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲
17 明：上訴駁回。

18 四、本院之判斷：

19 (一)、兩造曾簽立系爭契約，合約期間自109年10月1日起至111年9
20 月30日止，約定由被上訴人對系爭大樓提供管理維護服務，
21 每月服務費為15萬元，嗣兩造於111年3月31日合意終止系爭
22 契約，上訴人就111年3月之服務費用15萬元未為給付之事
23 實，此有系爭契約、管理委員會移交清冊、財務資料移交清
24 冊、契約終止協議及存證信函等文件為證(見原審卷一第15
25 至29頁)，並為兩造所不爭執，堪信為真實

26 (二)、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
27 絕自己之給付。民法第264條第1項定有明文。又所謂同時履
28 行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本
29 於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之
30 關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方
31 之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，

01 均不能發生同時履行之抗辯(最高法院89年台上字第970號裁
02 判要旨可參)。而所謂之雙務契約係雙方當事人所為給付，
03 在主觀上互為依存，互為因果而有報償關係之債務契約。

04 (三)、被上訴人請求被上訴人給付111年3月份勞務費，惟上訴人主
05 張被上訴人之管理服務內容有欠缺，與其給付管理服務費之
06 債務有對待給付之關係，而主張同時履行抗辯權等，然為被
07 上訴人所否認。查系爭契約第2條約定「乙方（即被上訴
08 人，下同）同意提供甲方（即上訴人，下同）下列服務項
09 目：公寓大廈區域行政事務之工作及報價單所載之內
10 容」；、第4條第1項約定「甲方每月應給付乙方服務費用新
11 台幣（以下同）壹拾伍萬元正（含稅）。」，可知被上訴人
12 之主給付義務為提供公寓大廈一般事務管理服務，上訴人之
13 主給付義務則為管理服務費之給付。

14 (四)、本件兩造系爭契約約定之管理服務，依被上訴人出具之報價
15 單(見原審卷一第137頁)所示服務項目及工作內容分別為
16 「半天總幹事服務時間，配合社區時間，服務時間每日4小
17 時一周5天：負責督導安全警衛、設備維護、清潔管理工
18 作、政令宣導、管委會議、住戶會議及聯誼、活動策劃執
19 行、文件檔案處理管理委員會決議事項之執行、公共設施維
20 修保養之提報、公共區域清潔巡檢、管理費催收、突發狀況
21 處理連絡、住戶問題反映。各類報表、文、函、公告之繕
22 打、影印、用印、張貼、寄發，會議之準備、通知、記錄、
23 彙整、住戶名冊通訊資料更正、文件資料之編號建檔備查、
24 費用支出之請款呈報簽核、代付、管理費收入電腦登錄與帳
25 務諮詢、會計憑證、財務報表製作呈報審核簽章。」、「清
26 潔員服務時間，配合社區時間，同時須符合勞基法：社區公
27 共區域清潔維護、公廁、一樓管理中心、聯誼廳、中庭、地
28 下室、公共區域、安全梯，維持社區整潔。」、「管理員派
29 駐三人/24小時全年無休：安全與安寧維護、防盜、防颱、
30 巡邏每二小時一次、信件處理、停車場車道及防火等相關事
31 項之管理與服務、住戶管理費、住戶服務、地下室管委會公

01 區停車位清潔管理費等費用之收取」等語。足認見系爭契約
02 並未約定被上訴人應交付上訴人所指之文件，況被上訴人於
03 系爭契約終止時未移交上訴人所稱之文件，亦與被上訴人給
04 付服務費間亦非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履
05 行抗辯問題。

06 (五)、上訴人雖又主張被上訴人所雇用之總幹事未按社區規定之時
07 間召開大會，亦未依規定按時催繳管理費，顯已違反善良管
08 理人之注意義務，被上訴人身為雇主自應連帶損害賠償責任
09 等語。惟查，經上訴人之前任主任委員張明安、系爭大樓之
10 歷任總幹事黃士元、黃振家及鄭錦達於原審之證述（見原審
11 卷二第53至66頁、第79至84頁、第137至140頁），均無從證
12 明被上訴人有上訴人上開指稱之事由。此外，上訴人均未能
13 再舉任何證明被上訴人就系爭契約有何未為對待給付之情
14 事，亦未舉證證明受有何應由被上訴人賠償之損害，而得為
15 抵銷抗辯，則上訴人主張就服務費之給付主張同時履行抗辯
16 及抵銷抗辯云云，均無可採。

17 五、綜上所述，被上訴人依兩造間系爭契約之約定請求上訴人給
18 付15萬元及法定遲延利息，為有理由。原審就此部分為上訴
19 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
20 廢棄改判，為無理由，應予駁回。。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
22 判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1
24 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日
26 民事庭審判長法官 伍偉華
27 法官 夏煒萍
28 法官 張軒豪

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日

