臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度宜簡字第261號

原　　告　慶威物業管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　張建舜

被　　告　凱旋尊邸一區社區大樓管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王柏盛

訴訟代理人　韋元順

　　丁長智

上列當事人間給付勞務費事件，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百一十一年六月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文規定。本件原告起訴時之聲明為：㈠被告為凱旋尊邸一區社區大樓管理委員會「宜蘭縣○○市○○路000巷00號3樓之1」主任委員：王柏盛未給付慶威物業管理顧問有限公司勞務費新臺幣（下同）壹拾伍萬元整，向被告請求給付勞務費及延滯利息。㈡利息自民國111年4月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣迭經變更後，於111年9月22日本院審理時

以言詞特定聲明為：㈠被告應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。核原告所為之變更，屬更正法律上之陳述及減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：被告為凱旋尊邸一區社區大樓（下稱系爭社區）之管理委員會，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），約定由原告自109年10月1日起至111年9月30日止，於系爭社區提供管理維護之服務，每月服務費用為15萬元。嗣因兩造於111年3月10日合意提前於111年3月31日終止系爭契約，然被告迄未給付111年3月之服務費用，爰依系爭契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造簽立系爭契約後，原告對於系爭社區之管理維護事項未盡心力，經被告促請其改善未果，兩造遂於111年3月10日簽署契約終止協議，使系爭契約提前於111年3月31日終止，嗣被告並於111年3月31日就原告之缺失以記載：「主旨：凱旋尊邸一區大樓物業管理缺失改正通知。說明：一、本屆管理委員會自111年1月23日，經區權人大會選舉產生後，檢視貴公司受本管委會委託執行『凱旋尊邸一區大樓』物業管理工作內容，發現下列尚未完成業務內容及業務缺失，特此通知改正。貴公司未妥善完成業務及改正缺失前，本會將暫停支付款項。二、店面住戶書面反應漏水未予處置，造成住戶對本會心生不滿。B棟頂樓消防水塔漏水，未予處置或通報，造成水、電費暴漲，明顯違反善良管理人之注意義務。三、任由住戶未經管委會書面同意，於地下室設置電動車充電樁，嚴重影響社區安全。也沒有為此提出充電樁相關管理辦法，送區權人大會審議。地下室機車亂停車未予管理。四、經本會查閱歷史財報資料，發現多次申請

『區權人第三類謄本』，卻未於111年2月23日約定交接日提出。經詢問黃士元總幹事說明得知，第三類謄本在未經管委會同意下，由簡玉華女士攜出管理中心，迄今仍未交回，明顯違反個資保護法。五、第五屆主委於於111年2月23日約定交接日提出，貴公司製作的財務報表有錯誤。且簡玉華女士亦於區權人大會中表示，物業公司財報不實，還有二筆30萬元及11萬餘元等二筆款項未列入財報，貴公司應予釐清並修正錯誤。六、未善盡管理義務依法召開110年度第二次區大會，造成社區管委會未改選，導致社區無合法之管委會組織運作，任由已喪失資格的前主委持續惡化社區資產。七、黃士元總幹事無視雙方委任管理關係，於110年12月31日區權人大會中揚言即日撤哨，造成區權人及住户恐慌。111年1月23日區權人大會後：又未依法於區大會後14日內完成會議紀錄；並公告通知區權人，拖延管委會交接事務。八、管委會交接期，貴公司派駐總幹事連換三人，總幹事無法接手社區管理職務；更造成管委會交接延宕，迄今仍無法完成財產清點交接及應付帳款釐清。九、管委會交接部份，貴公司應依內政部營建署規約範本，針對保管文件之頻別，其分為1圖冊類、2名冊類、3財務類、4會議類、5證照類、6文書類、7設備頻、8財產類、9規約類、10業務類共10大類，予以造冊提供委員會交接。另住户規約、各項管理辦法、公告清冊、收/發函、存證信函、支付命今、廠商合約、管委會會議紀錄及出席簽名冊，大公及小公報修紀錄資料、電梯保養紀錄表、公設缺失、公設鑰匙移交清冊、中庭景觀設施設備移交清冊、公設設備移交清冊、電氣系統設備移交清冊、消防系統設備移交清冊、監視保全系統設備移交清冊、弱電系統設備移交清冊、地下室通風系統設備移交清冊、發電機系統設備移交清冊、空調系統設備移交清冊、電梯系統設備移交清冊、植栽噴灌設備移交清冊、住戶名冊、停車位名冊、承租戶名冊、佳戶資料、第三頻謄本、寵物登記名冊、租借佈告欄申請表、社區文件調閱影印申請表、監視畫面調閱申請

表、停車位出借同意書、房屋伸介委託書、住戶反應登記表、裝潢施工申請表、公設使用申請表、住戶反映事項登記表、住戶規約及相關管理辦法等，亦應予造冊提供委員會交接。」等語之函文予原告，然原告均置之不理。依民法第544條之規定，原告對於被告亦負有損害賠償責任，被告自得主張同時履行抗辯及抵銷抗辯，而毋庸給付服務費等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、原告主張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月30日止，約定由原告對系爭社區提供管理維護服務，每月服務費為15萬元，嗣兩造於111年3月10日合意終止系爭契約，被告尚積欠自111年3月之服務費用15萬元未為給付之事實，業據提出公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約、管理委員會移交清冊、財務資料移交清冊、契約終止協議及存證信函等件為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張被告應給付上開積欠之服務費，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之主要爭點厥為：被告得否行使同時履行抗辯權，拒絕給付本件服務費？

（一）按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。民法第264條第1項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本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關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。最高法院89年台上字第970號著有裁判要旨可參。而所謂之雙務契約係雙方當事人所為給付，在主觀上互為依存，互為因果而有報償關係之債務契約。

（二）被告固抗辯原告之管理服務內容有欠缺，且此與其給付管理服務費之債務有對待給付之關係，得主張同時履行抗辯權云云，然此為原告所否認。查系爭契約第2條、第4條第

1項分別約定「乙方（即原告）同意提供甲方（即被告）下列服務項目：公寓大廈區域行政事務之工作及報價單所載之內容」；「甲方每月應給付乙方服務費用新台幣（以下同）壹拾伍萬元正（含稅）。」，是原告之主給付義務為提供公寓大廈一般事務管理服務，被告之主給付義務則為管理服務費之給付。而所謂之管理服務，依原告出具之報價單所示服務項目及工作內容分別為「半天總幹事服務時間，配合社區時間，服務時間每日4小時一周5天：負責督導安全警衛、設備維護、清潔管理工作、政令宣導、管委會議、住戶會議及聯誼、活動策劃執行、文件檔案處理管理委員會決議事項之執行、公共設施維修保養之提報、公共區域清潔巡檢、管理費催收、突發狀況處理連絡、住戶問題反映。各類報表、文、函、公告之繕打、影印、用印、張貼、寄發，會議之準備、通知、記錄、彙整、住戶名冊通訊資料更正、文件資料之編號建檔備查、費用支出之請款呈報簽核、代付、管理費收入電腦登錄與帳務諮詢、會計憑證、財務報表製作呈報審核簽章。」、「清潔員服務時間，配合社區時間，同時須符合勞基法：社區公共區域清潔維護、公廁、一樓管理中心、聯誼聽、中庭、地下室、公共區域、安全梯，維持社區整潔。」、「管理員派駐三人/24小時全年無休：安全與安寧維護、防盜、防颱、巡邏每二小時一次、信件處理、停車場車道及防火等相關事項之管理與服務、住戶管理費、住戶服務、地下室管委會公區停車位清潔管理費等費用之收取」等情，此有報價單在卷可參（見本院卷一第137頁）。

（三）依前開報價單所示，得見系爭契約並未約定原告應交付被告所指之前開文件，是縱原告於系爭契約終止時未移交該文件，此與被告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。再互核證人即被告之前任主任委員張明安、被告之歷任總幹事黃士元、黃振家及鄭錦達於本院審理時之證述（見本院卷二第53至66、79至

84、137至140頁），亦無從證明原告有延宕將會議記錄向市公所申請報備、任由住戶在地下室設置電動車充電樁、對房屋及水塔漏水未予處置、短收管理費、地下室機車亂停未予管理、未依時程保養發電機或透支社區基金等情。且渠等之證詞，復未能證明黃士元擔任總幹事期間有漏未將30萬及11萬元之款項登載於財報、未檢附憑證請款或以非法憑證請款或搬走印表機之情事。至黃士元所取走之電腦螢幕乃屬黃士元之私人物品乙節，業據證人黃士元於本院審理時證述明確（見本院卷二第58頁），故其自行搬走放置於其工作地點之電腦螢幕，要與兩造無涉。此外，被告均未能再舉證證明原告就系爭契約有何未為對待給付之情事，是以，被告抗辯依民法第264條規定就服務費之給付主張同時履行抗辯及抵銷抗辯云云，委無可採。

五、綜上所述，本件原告依兩造間系爭契約之約定，請求被告給付積欠之15萬元服務費，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月2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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、本件係民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；原告起訴時所為同旨之聲明，僅具督促法院發動職權之效力，爰不另為供擔保之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　10　　日

臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

法　官　許婉芳

以上為正本係照原本作成。

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）。

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　　112　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　鄒明家