臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第514號

原　　告　悅鶴公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張庭禎

訴訟代理人　孟上智

000000000000000000

　　陳儀柔

被　　告　天驕社區公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李淑華

訴訟代理人　戴肇疆

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣(下同)24萬5,971元，及其中23萬9,000元自111年6月8日起至清償日止，按年息1%計算之利息。

訴訟費用1萬2,880元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以24萬5,971元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告與原告簽訂「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書」，以每月23萬9,000元委由原告代管天驕社區一般事務管理服務、清潔及環境衛生之維護事項，期間為自109年5月31日19時許起至110年5月31日19時許止。詎被告尚積欠原告110年3月至5月服務費71萬7,000元，嗣被告於本件訴訟進行之111年4月11日僅再給付原告110年3月、4月之服務費47萬8,000元，爰請求被告給付原告110年5月之服務費23萬9,000元及110年3月份遲延給付之利息2,390元、110年4月份遲延給付之利息2,191元、5月份遲延之利息2,390元。被

告雖口口聲聲主張原告應負損害賠償責任，惟至今未負舉證責任，被告據此主張抵銷為無理由等語，並求為判決：如主文所示。

二、被告答辯：

對原告主張尚積欠110年5月之報酬及利息部分不爭執，惟原告管理維護被告期間，派駐總幹事及財務秘書掌管財務收支之重任，卻更換了已知的有13位之多，業務從未有交接紀錄，也未依契約規定將異動人事資料交被告委員會，人事混亂良莠不齊暗藏多少黑數，財務管理叢生弊端黑數也讓人莫測，原告為加者害，被告實乃受害人。是原告管理維護之服務期間，執行業務因故意及過失，不法侵害被告法益，致生被告受有支出申請建物謄本之地政規費、桶裝水及衛生紙費用、減少服務工作天之服務費、登載住戶管理費繳納月份錯誤之財務金錢直接損失計11萬7,637元；住戶積欠管理費及跳空應收未收住戶管理費、延宕被告管理委員會之正式成立造成積欠各廠商費用、建物安全檢查申報費等法律文書製作費用損失綜合估計2萬7,000元；將住戶之個資印在選票上，因選票流落在外，致不法侵犯住戶之隱私權，向原告求償精神慰撫金5萬5,700元，以上各項被告主張得向原告請求賠償金額計為20萬0,337元，主張以其中20萬元與本件原告請求之報酬抵銷。並請求法院判決：原告之訴駁回。

三、本院判斷：

㈠原告主張兩造簽訂「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書」，由被告以每月23萬9,000元委由原告代管天驕社區一般事務管理服務、清潔及環境衛生之維護事項，期間為自109年5月31日19時許起至110年5月31日19時許止及被告尚積欠原告110年3月至5月報酬71萬7,000元、被告於本件訴訟進行之111年4月11日再給付原告110年3月、4月之報酬47萬8,000元等事實，為被告所不爭執，堪信為實在。

㈡依兩造簽訂之「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書」第5條約定：「一、每月費用：甲方(指被告)支付乙方

(指原告)每月服務費共計新臺幣貳拾參萬玖仟元整(內含5%營業稅）。…。二乙方應將請款統一發票於當月二十五日前先送予甲方，製據依程序請款，甲方應於次月五日前以電匯或即期支票交付乙方指定之銀行帳戶…。」，有原告提出兩造不爭執真正之「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書」在卷可按。是原告主張被告應給付其110年5月之服務費23萬9,000元及110年3月、4月及5月遲延給付服務費各按年息1%計算之利息2,390元、2,191元、2,390元，洵屬有據。

㈢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，民法第334條定有明文。由此可知，債務之抵銷須彼此互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期為要件，主張抵銷者須以主動債權與被動債權均有效存在為前提，自應具體表明主動債權為何，並舉證證明其債權存在，以供審斷有無抵銷適狀。又得供主張抵銷之債權，須為債權人對於自己之債權，若對於他人之債權，除有特別規定（如民法第277條、第299條第2項）外，不得與債權人主張抵銷（最高法院49年台上字第125號判例參照）。準此，被告抗辯因原告管理維護之服務期間，執行業務因故意及過失，不法侵害被告法益，致生被告受有各項損害計20萬0,337元，主張以其中20萬元與本件原告請求之報酬抵銷乙情，既為原告所否認，則其自應舉證證明其所主張之債權存在。

㈣然查，就被告主張原告將住戶之個資印在選票上，因選票流落在外，致不法侵犯住戶之隱私權部分，縱令屬實，亦係各別之住戶隱私權受侵害，並非被告權利受侵害，被告並無權請求原告賠償其精神慰撫金。至被告主張之其他事由，即原告有違反兩造簽訂之「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書」第7條規定應善盡善良管理人之注意義務、應遵守誠實信用之原則、不得有不正當行為或廢弛其職務、對各項管理維護配合防範注意事項，應盡告知說明之義務、對

應保守秘密事項，盡保密之責，不得任意洩露相關訊息，或原告有違反第8條規定於留駐人員異動懲處等事宜應主動隨附資料告知。然兩造於第12條已明定：「乙方（指原告）未盡善良管理人注意義務或洩露應保守之秘密，致甲方（指被告）權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭遭受損害者，由甲方負舉證責任並經第三公正機關判定確定後，乙方應負損害賠償責任。但賠償額度以不超過月服務費之20%為限。」，而就社區財務收支相關資料，亦於第13條明定：乙方（指原告）服務務期間，社區各項財務收支相關資料（各項費用收繳情形、支付費用憑證、存摺、存單、財務報表等）甲方（指被告）應善盡監督審核之責，以防偽造、不實形之發生，…。如有因甲方未能善盡監督審核之責而造成之損失，由甲方自行負責。」，被告迄至本院言詞辯論終結前，均未能舉證證明原告有何應負損害賠償責任，是被告辯稱其受有損害並主張抵銷之事實，自無理由。

四、綜上，原告請求被告給付110年5月之服務費、110年3、4月、5月遲付服務費之利息，及110年5月服務費自111年6月8日起至清償日止，按年息1%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據資料，經審酌核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論列，併此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並酌情宣告被告預供相當之擔保金額後，得免為假執行。

七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

民事庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　111　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　張景欣