臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第534號

原　　告　圓山硯大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　梁碩順

訴訟代理人　涂程詠

　　盧浩欣

　　趙發生

被　　告　先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王至誠

訴訟代理人　陳子程

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟元，及自民國一一三年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟柒佰陸拾元由被告負擔十分之三，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣柒萬捌仟元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱先鋒公司）簽有大樓綜合管理服務契約（下稱系爭契約），委由被告負責原告社區之物業綜合管理服務事項，契約約定期間自民國110年4月1日起至111年11月30日止，依系爭契約第三條一、㈢服務內容3.，已明確約定，被告於前開服務期間應提供「代辦各項會議及製發會議紀錄」之服務，然原告於112年5、6月間，因欲參加高雄市政府所辦理之優

良公寓大廈評比，於蒐集管理委員會之會議記錄時，始驚覺於110年4月1日至111年11月30日期間，竟完全沒有任何管理委員會會議記錄，原告立即於112年6月19、21、27日，就該事項以書面3次告知被告改進，又於112年8月28日再次以書面通知被告補齊應製作之管理委員會會議紀錄，然被告均置若罔聞，被告顯有違反民法第544條之受任人責任，依民法第227條應負不完全給付之責任。兩造簽訂系爭契約期間各為8個月、12個月，服務內容為7項服務，服務費用各為每月新臺幣（下同）9萬6,600元、9萬7,650元，被告之服務費用報價並未明確規定各單項服務內容之報價，應可認各項服務項目之報價為相等，以此計算每月服務費用各除以7項之服務項目，則被告所為報價之服務項目單價約莫為每月1萬3,000元至1萬4,000元之間。被告於110年4月1日至111年11月30日期間，共計20個月，均未製作管理委員會之會議記錄，造成原告社區會議資料嚴重缺漏之損害，以每個月1萬3,000元計算，因此原告所認損害額為26萬元等語。並聲明:被告應給付原告26萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告方面:疫情期間各項會議及聚會皆暫停活動，110年4月1日至111年11月30日皆為疫情嚴重期間，時任主任委員之蘇仁傑先生自行制定例會形式，會議時間大致利用深夜時段，由蘇仁傑自己召開並於LINE群組中公布，蘇仁傑並向被告派駐原告社區之管理室主任李美儀表示，其無須與會，且未交付任何需公告之會議紀錄手稿，因此疫情期間李美儀無法製作會議紀錄。又按兩造訂立之大樓綜合管理服務契約書，9萬6,600元及9萬7,650元皆為管理主任及秘書等之人事勞力費用，另有12項服務皆是合約期間免費服務性質，無對價關係，且辦理各項會議合約期間免費，故何有向被告請求損害賠償，要求退還服務費用26萬元之情事等語，資為抗辯。聲明:原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠兩造簽訂原證二大樓綜合管理服務契約書兩份，契約約定服務期間自110 年4 月1 日起至111 年11月30日止。

㈡被告自110 年4 月1 日至110 年11月30日及110 年12月1 日至111年11月30日，均未製作管理委員會之會議記錄。

四、本院之判斷：

原告主張被告於110年4月1日至111年11月30日，均未製作管理委員會之會議記錄，為不履行系爭契約義務，而請求依不完全給付為損害賠償，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務，公寓大廈管理條例第37條、第39條定有明文。又按管理委員會會議至少每兩個月應召開一次，有關管委會之會議紀錄應包括：開會時間、地點，出席人員名單、列席人員名單、討論事項之經過概要及決議事項內容，本會會議之決議事項，應作成會議紀錄，主席應對各議案決議事項內容是否正確與否，並親自簽名，以加強會議紀錄公信度以示負責，並於會後15日內公告之，原告社區住戶管理公約第7條第2項第1、5、6款亦有明定（本院卷第208頁）。再按系爭契約第3條第1項第3款約定，被告綜合管理服務內容，包括代辦各項會議及製發會議紀錄，有系爭契約在卷可參（本院卷第29頁）。是由前開公寓大廈管理條例規定及住戶管理公約所定內容，可見管理委員會為執行公寓大廈管理條例所規定之事項，應有召開管理委員會之必要，此亦為管理委員之義務，再依兩造之系爭契約約定，被告受託辦理原告社區之庶務管理，雖非處於主動召集並召開管理委員會議之主體，仍基於委任契約之受任義務，須按上開住戶管理公約規定，協助管理委員會於委員所定舉辦會議之日綜理會議庶務及製發會議紀錄。

(二)訊之證人蘇仁傑到庭證稱：「（問：110年4月1日至110年11月30日及110年12月1日至111年11月30日有無召開管理委員

會？）我卸任之前的這段時間沒有每2個月都開1次，因為當時住戶以及一些委員，還有管理主任都陸續有人確診，所以沒有像先前每2個月開1次。有開的次數有整理如下:110年9月30日晚上7 點在媽媽教室實體開會、111 年1 月7 日晚上7 點在我家實體開會、111年2月18日晚上8 點半在我家實體開會、000 年0 月00日下午1點30分在媽媽教室實體開會，...我以LINE的方式告知管理主任，而且會提前在3-5天甚至一週前即告知，但如果我有碰到管理主任我也可能直接跟他說。（問：是否有告知管理主任不用參加?）不是每一場都告知不用參加，因為勞基法規定下班以後的時間要給付加班費或是補休，所以我才跟管理主任說不用刻意來，因為開會時間已經是下班時間，000 年0 月00日下午1點30分在媽媽教室實體開會的那次，因為是在管理主任的上班時間所以他有到場，而且全程參與到晚上6 點。另外兩次在我家的會議，因為考量當時疫情比較嚴重，又在我家，所以請管理主任不用到場。...（問：上開四次會議是否有會議記錄?）我只有在開完會的第2 天將開會的決議及討論事項發布在我們全體住戶的LINE群組中，管理主任也在該群組中，我沒有特別交代管理主任要把我發布的內容作成紙本公告出來。即使是111 年9 月29日管理主任有參加的會議我也是以上開方式發布開會內容及決議事項，沒有要求管理主任作成紙本公告。」等語（本院卷第224-225頁），又證人李迺嫻到庭證稱：「（問：111年10月1日至111年11月30日，有無召開管理委員會？共幾次？）有，召開兩次，一次是在111年10月18日，另一次大約是在111年11月底左右。我上任之後有告知當時管理主任李美儀，說我們要召開管委會討論交接事宜，日期是經委員及李美儀主任在群組討論可以開會的時間，就決定111 年10月18日召開，該次會議李美儀有到，該次李美儀有做簽到簿，到會的委員有簽名，但是當時沒有做會議紀錄，一直到112 年5 月我們發現管委會的會議紀錄都沒有做，我才回溯去做111 年10月這次的會議記錄。在11

1 年10月18日開會的時候，李美儀說管委會開會的時間他說可以配合委員們的時間，以委員的時間為主，因此我們就是在群組討論委員們可以的時間，李美儀也在這個群組裡，我沒有特別再通知他開會的時間，但她在群組裡可以知道開會的時間，不過111 年11月開會的那次我不記得李美儀有沒有到，不過該次開會也沒有做會議記錄，僅有我打了壹份大樓要舉辦耶誕節活動的公告，放在我們住戶們交流的群組上。這次的會議有無簽到表我就不記得了。」等語（本院卷第338頁），上開證人蘇仁傑、李迺嫻分別為原告社區第2、3、4屆之管理委員會主任委員，由其等前開證述可知，原告社區於110年4月1日至111年11月30日期間，因疫情之影響僅召開過6次管理委員會議，而該6次會議被告確實未依系爭契約第3條第1項第3款製發會議紀錄明確，雖時任管理委員會之主任委員蘇仁傑曾告知被告派駐原告社區之李美儀，疫情期間或下班時間召開之管委會，李美儀毋庸與會等語，然蘇仁傑於開會後均有將管理委員會議內容公告在李美儀得收受之通訊軟體中，李美儀自應依所收受之會議內容，按系爭契約之約定製發會議紀錄，況且蘇仁傑固未特別交代李美儀將其發布的內容作成紙本公告出來，亦未曾明示或默示李美儀毋庸製發會議紀錄，或免除被告製發會議紀錄之契約義務，而李美儀既為被告派駐原告社區之管理主管，對於被告依據系爭契約內容應執行之事項，實難委為不知，又原告社區仍存有疫情前之歷次管理委員會會議紀錄（本院卷第257-333頁），李美儀理應知悉向來原告社區製發管理委員會會議紀錄之格式，卻捨此不為，被告亦無督促更無監督所派任之李美儀按系爭契約所約定，製發前開期間內所召開6次管理委員會之會議紀錄，則原告主張被告有未履行委任義務，應屬有據。

(三)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民

法第227條第1 項、第226 條第1 項分別定有明文。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2 項定有明文。查，本件原告所指被告未能依約給付製發會議紀錄一節已如前述，被告自已構成不完全給付之債務不履行，且依本件債之本旨，被告應在系爭契約期間完成其工作，不能事後補為履行，原告自得依前揭給付不能之規定，請求被告賠償其損害。惟兩造訂約係以人力規劃為服務費用之估算方式，而未區分各項服務報價，有卷附系爭契約內容可考（本院卷第18、30頁），而被告雖陳稱，有12項服務皆是合約期間免費服務性質，無對價關係，且辦理各項會議於合約期間皆免費，原告何有損害賠償請求之權利云云，然依系爭契約被告所提供乃事務之服務，被告派駐原告社區之人力本即為提供系爭契約第3條所列服務內容之項目，原告亦因被告派出人力而支付被告服務費用，要難謂有何項服務為免費可言，是被告所辯不足採信。本院審酌兩造訂約既係以整體人力規劃議價，且依系爭契約服務內容項目共有7項，則原告以每項服務每月均價為1萬3,000元（即9萬6,600元、9萬7,650元除以7，並取整數計算）為請求，尚非無據。而依前揭證人所證述，110年4月1日至111年11月30日期間，僅於110年9 月30日、111 年1 月7 日、111年2月18日、111 年9 月29日、111 年10月18日、111年11月底某日，此6個月份召開過管理委員會議各1次，就此6次會議被告未依約製作會議記錄，原告主張應扣款7萬8,000元（計算式：13,000×6＝78,000元），核屬有據，逾此範圍則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告主張被告應給付原告7萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1月27日起（本院卷第61頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適

用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436 條第2 項準用第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　31　　日

高雄簡易庭　法　　官　鄧怡君

以上正本係照原本作成。

如不服判決，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　　7　　月　　31　　日

書　記　官　林家瑜