

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1044號

原告 皇翔保全股份有限公司

法定代理人 沈瑛

訴訟代理人 杜永平

蘇奕全律師

複代理人 薛祐珽律師

被告 德安印象一期社區管理委員會

法定代理人 阮少鏞

訴訟代理人 洪子晏

楊昭仁

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國111年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣15萬7,230元，及自民國111年5月14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。

訴訟費用新臺幣4,080元，由被告負擔十分之四即新臺幣1,632元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣15萬7,230元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，分別引用原告之起訴狀、準備狀資料（民國111年8月18日提出）、被告之答辯狀（同年8月5日、同年10月12日提出）與陳報資料（同年6月14日提出），以及本件言詞辯論筆錄（

同年8月18日、同年10月14日)。

二、本院之判斷：

(一)關於原告請求110年9月份管理服務費部分：

1.原告主張其公司自110年4月15日起，為被告所屬社區提供社區管理維護服務，至110年9月30日撤離，但被告積欠110年9月份之服務費新臺幣(下同)18萬8,000元未付乙節，被告就此部分原應付之費用金額無爭執，但抗辯原告原已同意扣抵之款項計3萬920元(詳於下述)，扣除後之餘額其願給付等語(對照本院第84頁)，是原告此部分之主張，應堪信實。

2.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。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。經核：

(1)被告抗辯：原告未善盡其契約義務(例如：製作該社區管理費與支出項目等之會計資料等)，曾同意關於被告社區110年9月份之財務報表、同年6月至9月份之日常收支帳均委由第三人製作，並負擔該等費用分別為4,000元與1萬元；另同意依其提供服務月份(即110年4月16日起至同年9月30日止，計5.5月)之比例負擔年度消防安檢費用計3,850元(計算式：年度費用8,400元 $\times$ 5.5/12=3,850元，小數點以下四捨五入)；以及原告派駐被告社區之總幹事季義生收取住戶管理費未入帳，僅補存部分款項(即5樓之2繳納之110年5月份管理費)，另9樓之1住戶110年5月及7月部分未存入，原告應負賠償責任，被告得扣抵等語，並提出被告所屬人員洪子晏、楊昭仁與原告所屬人員杜永平協理、季義生四人間之LINE通訊紀錄(下稱系爭通訊紀錄，見本院卷第57至73頁)、原告於110年3月17日出具之報價單(下稱系爭報價單，見本院卷第105頁)、第三人達利機電工程公司出具予被告之110年度消防安檢報價單(費用計8,400元，見本院卷第75頁)

01 、總幹事季義生疏失未將5樓之2住戶繳納之管理費存入社區
02 帳戶之致歉公告（見本院卷第77頁）、被告社區9樓之1住戶
03 繳納110年5月份及7月份管理費繳費收據（其上所載金額各
04 為6,385元、6,535元，合計應為12,920元，被告主張為13,0
05 70元，應係誤算，見本院卷第79頁）等為證。由系爭通訊紀
06 錄中，可見①原告曾同意依其提供服務月份之比例扣被告之
07 抵消防安檢支出（見本院卷第70頁），及②關於被告社區11
08 0年9月份之財務報表、同年6月至9月份之日常收支帳，原告
09 同意均委由第三人製作，並負擔該等費用分別為4,000元與1
10 萬元，及直接由服務費中扣除（見本院卷第72頁）等之聯繫
11 紀錄；另系爭報價單（見本院卷第105頁），就就機電員一
12 項，於備註欄記載有：每月一次（含24小時緊急搶修及消安
13 申報）之內容等。綜酌上述證據資料，可認被告此部分抗辯
14 ，應屬可採。

- 15 (2)原告雖主張系爭通訊紀錄中，完全無被告通知9樓之1住戶管
16 理費未入帳之事，季義生收款後開具有流水編碼之收據，並
17 將收據存查聯合併收入總表送交財委，原告無法查核該戶管
18 理費入帳狀況，縱季義生或有疏失，被告疏於業務監督所生
19 之損失，原告不負擔賠償責任等語。然查，9樓之1住戶確已
20 繳納110年5月及7月之管理費，且係由季義生收取並出具收
21 據為憑，有上述被告提出之收據可憑。被告陳稱此戶資料一
22 直欠繳2個月，但該住戶已繳，其後經與該住戶逐月核對才
23 發現等語，核對原告提出之110年4月至6月該戶繳費狀態資
24 料（見本院卷第107至111頁），顯示至6月份尚欠繳1個月（
25 應為5月份）之情吻合，被告所述其後經與該住戶逐月核對
26 才發現已繳未入帳乙節，符於常情，應堪信實。而季義生係
27 受僱於原告派駐被告所屬社區之總幹事，自應由原告負監督
28 責任，原告又未能舉證季義生收取持有此部分款項，確已存
29 入被告社區帳戶或交付被告，原告就其受僱人所為疏失自應
30 對被告負賠償責任。原告爭執其不負賠償責任，尚非可採。
31 (3)綜上，上開被告得請求原告負擔或賠償之金額，共計3萬

770元（即原告應負擔之被告社區110年9月份之財務報表為外製作費4,000元+110年6月至9月份之被告社區日常收支帳均委外製作費1萬元+應分擔之110年度消防安檢費用3,850元+應賠償9樓之1住戶繳納110年5月及7月管理費未入帳12,920元=30,770元），自得與原告對被告之服務費債權互為抵銷，而經被告抵銷後，原告得請求之服務費應為15萬7,230元（188,000-30,770=157,230）。

(二)關於原告請求任意解約賠償金部分：

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。

民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院104年度台上字第41號判決意旨參照）。

2.查，原告主張：被告提前終止兩造間之管理服務契約，依約應給付相當於1個月服務費用之違約金等語，被告則抗辯：原告提出之契約書未經其用印，兩造間並無違約條款之約定存在等語。經核，原告就此部分之請求，雖出德安印象一期社區管理維護契約書（見本院卷第95至102頁）為憑，然而該契約書最後一頁「立契約書者」欄，甲方並無被告用印簽章，而所載乙方為「皇翔公寓大廈管理維護股份有限公司」，亦非本件原告，自難認兩造間之服務契約關係，確有原告主張之違約條款存在。準此，原告援引上開契約書第8條第1項約定，請求被告給付相當1個月服務費之賠償金，即難認有據，無從准許。

三、從而，原告本於兩造間社區管理維護契約之法律關係，請求被告給付如主文第一項所示款項，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決部分，應依職權宣告假執行；而被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

01 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
02 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 11 日
04 內湖簡易庭 法 官 施月耀

05 以上為正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 11 日
10 書記官 朱鈴玉