# 臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第430號

原　　告　廣源公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡文婉

原　　告　廣源保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡文婉

原　　告　廣源清潔有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃崇明

前列三人共同

訴訟代理人　黃政翰

被　　告　日勝幸福站A2區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　戴維文

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國115年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告各應給付原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源保全股份有限公司、廣源清潔有限公司如附表所示之金額及自民國一百一十四年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源保全股份有限公司、廣源清潔有限公司各以附表所示之金額為被告供擔保後得假執行，但被告各以附表所示之金額為原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源保全股份有限公司、廣源清潔有限公司供擔保後得免為假執行。

事實及理由

壹、程序上理由

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告之法定代理人原為徐健鈞於訴訟中變更為戴維文，其於115年7月14日聲明承受訴訟（見本院卷第151頁），與前揭規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體上理由

一、原告起訴主張：被告分別與原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司（以下簡稱被告廣源維護公司）、原告廣源保全股份有限公司(以下簡稱廣源保全公司)、原告廣源清潔有限公司（以下簡稱廣源清潔公司）簽署契約(以下簡稱系爭契約)，期限自民國（下同）113年9月30日起至114年4月14日止，由原告廣源維護公司執行社區物業管理業務，每月服務費用為新臺幣（下同）23萬2850元，由原告廣源保全公司執行社區安全管理維護業務，每月服務費用為43萬4700元，由廣源清潔公司執行社區清潔維護業務，每月服務費用為38萬7450元，原告業於114年4月14日終止服務並交接完成，被告尚積欠付服務費如附表所示及遲延利息，爰依系爭契約之約定，提起本訴，並聲明:請求被告給付如附表所示及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造於合約期間雖有實際履約行為，惟仍依實際履行情形暨計算費用，被告自113年12月至114年4月期間多次書面及會議要求原告改善履約品質，然原告仍有下列重大缺失：1.財務秘書長期缺勤，致使社區帳務、公告及財務揭露嚴重延宕，不僅影響住戶權利，亦使委員承受住戶之質疑，造成管委會運作受阻。2.多項回饋及維護項目(如節慶回饋、環境

消毒等)未依約執行，影響社區整體維護品質，實已構成不完全履行。3.保全及管理人員勤務管理失衡，多次發生重大疏失，包括安全管理漏洞及導致社區財物損害之事件。上開重大缺失足徵原告未盡其履行義務，構成民法上債務不履行，被告依履約事實扣減對價，實係有據，且被告多次要求改善，然原告明知問題仍未改善，亦違反民法誠信原則，故其請求應無理由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件爭點為：原告依據系爭契約之約定，請求被告給付如訴之聲明，是否有理由?

原告主張兩造雖未簽訂書面契約，但每月均向被告開立發票請款，被告均以匯款支付，支付情形如本院卷第193頁之附表所示，然為被告所否認，並以前詞置辯，經查:

(1)系爭契約是否已成立?

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。原告於113年9月30日以提出原證1之上哨確認單予被告之主任委員，並經被告當時之主任委員簽名確認，有原告提出之原證1之上哨確認單可按（見本院卷第17-21頁），被告雖否認其真正，然原告已依約提供服務至114年4月14日止，被告均已按期付款至114年7月4日，有原告提出且為被告所不爭服務費支付明細表可按（見本院卷第193頁），揆之前開說明，系爭契約已成立，至為明確。

(2)被告抗辯扣款是否有理由?

1.按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。又不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。且應由債權人

就其所受領之給付未符合債務本旨並致受有損害，及二者間有因果關係存在之要件事實，先負舉證責任。（最高法院84年度台上第2887號判決參照）。

2.被告抗辯原告有履約疏失構成不完全給付，如財務秘書長長期缺勤，造成財務揭露延宕。多項回饋及維護項目未依約履行，保全人員勤務管理失衡，有重大疏失，造成社區財務損失，並請求損害賠償云云，然為原告所否認，並以兩造並未無罰則之約定，亦未簽訂書面契約，被告並無扣款之契約依據。況被告亦未證明財務報表延宕公告受有何項損害，保全人員如何執勤失衡，原告之回饋項目為附贈服務，然被告提早於114年4月14日終止契約，而未依提出扣款之依據，亦未舉證損害，於合意終止契約後相隔7個月始主張，顯無法律依據等語置辯，被告雖提出原告三家公司之草約，證明有關扣款之約定，然上開草約並無兩造之簽名用印，難以認定兩造已就扣款之約定，已有意思表示合致之事實。況被告亦未說明被告係依據何項規定作為扣款之依據，則被告就上開抗辯事由並未舉證責任，自難為有利於被告之認定。

(3)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。被告於14年11月20日收受起訴狀繕本，有卷附之送達證書可按(見本院卷第61頁)，因此，原告請求被告應自114年11月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息， 應屬有據。

四、綜上述，原告依系爭契約之約定請求被告給付如主文所示，

應予准許。

五、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於前開規定，爰酌定相當之金額准許之，原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回，而失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

七、結論：原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　徐玉玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　丁柔方

附表:（單位:新台幣）

| 編號 | 原告 | 請求金額即本院准許金額、被告供擔保金額 | 原告供擔保金額 |
|---|---|---|---|
| 1 | 廣源公寓大廈管理維護股份有限公司 | 341513 | 113838 |
| 2 | 廣源保全股份有限公司 | 202860 | 67620 |
| 3 | 廣源清潔有限公司 | 180810 | 60270 |