

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第14號

原告 常安物業有限公司

法定代理人 王書麟

訴訟代理人 林玉鈴

被告 夢想之驛公寓大廈管理委員會

法定代理人 溫健宏

訴訟代理人 楊一帆律師

陳興蓉律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年7月27日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬壹仟元，及自民國一一一年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣柒拾捌萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國109年9月1日簽署110年度管理維護暨駐衛保全服務合約書（下稱系爭合約），約定合約期限自110年1月1日起至110年12月31日止，被告每月應給付原告管理費用新臺幣（下同）113,000元，惟被告自110年5月起至110年11月止無故積欠原告管理費用長達7個月之多，金額合計791,000元，原告多次請求被告支付皆未獲置理，為此依系

01 爭合約第6條約定及民法490條第1項、505條第1項、233條
02 第1項、229條第2項之規定請求被告給付服務費用及遲延
03 利息。

04 (二) 對被告抗辯之行政服務費、職務津貼、11月物業費等項，
05 說明如下：

06 1.110年10、11月的行政服務費26,000元是補貼原告處理行
07 政之費用，因被告社區並未聘任正職總幹事，故此部分乃
08 是由日班保全兼任或PT總幹事協助社區處理行政事務，故
09 此行政費用本就應該由被告社區支付。

10 2.吳信緯職務津貼每月2,000元（自110年7月至110年11月）
11 共計5個月10,000元的部分無異議。

12 3.兩造協議提前於110年11月30日終止系爭合約，被告在兩
13 造協議時亦口頭承諾印鑑變更後會將積欠服務費如數給付
14 給原告，原告並於110年11月24日與新的物業公司進行事
15 務交接，其交接內容如交接清冊所示，而被告所稱多項缺
16 失未完成部分，其中會議紙本紀錄均於社區點交時給新的
17 物業公司，清冊項目是經被告管委會的主任委員、新物業
18 公司及原告公司三方清點簽名，故應無被告所稱短缺事
19 項。至財務報表料帳不符，被告未提供亦未說明是哪些財
20 務資料，不知所指之為何事！而被告顏秀如主委於110年4
21 月30日辭職，遲遲不願配合銀行印鑑變更，造成社區事務
22 無法推展，新接任委員亦因交接未完竣，無法用印，此項
23 被告所稱之短缺應屬社區內部紛爭，非原告應負擔之責
24 任。原告就管理費欠繳一事已盡電話催收之責，收繳的執
25 行報告也皆於財報中列出，未收管理費是否進入司法程
26 序，應是由被告主導決議，非原告之責。

27 (三) 對被告抗辯兩店面管理費短收、清運費等項，說明如下：

28 1.被告並未說明104年12月5日以後調整店面管理費為每坪70
29 元，且店面管理費於第一屆管委會預算書也明確記載店面
30 管理費為每坪45元，而此45元管理費自105年開始就是如
31 此收取，歷經多屆管委會也毫無異議，故應可認此部分問

01 題是被告社區內部的問題，與原告無關。

02 2.裝潢保證金退還住戶，均須經過被告的審核及用印才可退
03 款，此與原告無關。

04 (四) 綜上，爰聲明：

05 1.被告應給付原告791,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 2.訴訟費用由被告負擔。

08 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一) 按系爭合約約定，原告應派駐總幹事至被告社區服務，被
11 告則須每月支付13,000元之行政服務費，惟110年10月、1
12 1月原告未依約派駐總幹事至被告社區服務，是原告請求
13 之管理費用中該兩個月之行政服務費共計26,000元為無理
14 由，應不予准許。又系爭合約第6條約定被告每月應給付
15 原告之服務費用內含「管理委員會補助總幹事吳信緯之職
16 務津貼2,000元」，而吳信緯業已於110年6月30日離職，
17 故自110年7月起被告應毋庸支付原告職務津貼2,000元，
18 是原告請求之管理費用中110年7月至11月職務津貼共計1
19 0,000元亦無理由，亦不應准許。

20 (二) 被告與原告法定代理人約定於110年11月24日辦理新舊物
21 業行政交接，然遲至110年12月22日被告寄發存證信函予
22 原告時，原告就新舊物業行政交接之辦理尚有多項缺失未
23 完成，包含會議記錄遺失、交接清單事項短缺、財務報表
24 料帳不符、財務報表主委、監委、財委未完成用印、管理
25 費短收未收等，原告違反系爭合約第14條第3項約定，被
26 告自得就原告請求之110年11月管理費用113,000元主張同
27 時履行抗辯並拒絕給付。

28 (三) 被告主張原告提供服務有多項缺失而有不完全給付，並就
29 缺失所生之損害主張抵銷，茲就被告主張之缺失分述如
30 下：

31 1.管理費短收181,070元：

被告社區於104年12月5日召開臨時區分所有權人會議，會議中就議題二調整社區管理費部分表決通過，被告社區住戶管理費調整為每月每坪70元，並列入規約。詎經被告查詢合作金庫銀行管理費繳費系統，發現原告自105年第二季即將被告社區106號、108號住戶之管理費由規約約定之每月每坪70元改為每月每坪45元計算，並經被告進一步確認，被告社區106號住戶黃敬翔為被告社區建商訴外人閎基開發股份有限公司（下稱閎基公司）之董事，原告公司即係經由訴外人閎基公司引薦予被告社區，原告公司故意圖利被告社區106號住戶黃敬翔，短收管理費之背信行為，致被告社區自105年第二季迄今受有短收23季管理費共99,546元之損害【計算式： $[(70\text{元} \times 57.71\text{坪} \times 3\text{個月} + 900\text{元車位清潔費}) - \text{每月實際繳納管理費} 8,691\text{元}] \times 23\text{季} = 99,546\text{元}$ 】；108號住戶杜慶華則為訴外人奧聖思實業股份有限公司之董事長，因該公司之董事即訴外人方禹婷同為訴外人閎基公司之董事，原告公司經訴外人方禹婷要求，故意圖利被告社區108號住戶杜慶華，短收管理費之背信行為，致被告社區自105年第二季迄今受有短收23季管理費共81,524元之損害【計算式： $[(70\text{元} \times 47.25\text{坪} \times 3\text{個月} + 900\text{元車位清潔費}) - \text{每月實際繳納管理費} 7,278\text{元}] \times 23\text{季} = 81,524\text{元}$ 】，被告爰依民法第227條不完全給付之規定，向原告請求因原告不完全給付所生之損害賠償共計181,070元【計算式： $99,546 + 81,524 = 181,070$ 】，並依民法第344條第1項本文規定對原告之請求權主張抵銷。

2. 管理費未催收，共計157,113元：

原告自108年第二季至110年第三季累計共157,113元管理費未催收，且被證7所列未繳管理費之住戶目前已有3戶出售並搬離被告社區，致催收欠繳管理費更加困難，被告爰依民法第227條不完全給付之規定，向原告請求因原告不完全給付所生之損害賠償共計157,113元，並依民法第344條第1項本文規定對原告之請求權主張抵銷。

01 3.未確實執行裝修後檢查，致被告額外支出清運費用4萬
02 元：

03 依被告社區管理委員會各項裝修、修繕管理細則第5條規
04 定，為有效約束設計暨裝潢包商，避免於施工期間不加謹
05 慎而毀損公共設施、鄰居設備或造成環境汙染等，裝潢戶
06 需責成包商向管委會押繳施工保證金，該保證金則待工程
07 完工並經社區總幹事檢查無不當後退還。詎原告派駐被告
08 社區之總幹事未依管理細則確實執行檢查即退還保證金，
09 地下三樓堆積大量裝潢後施工廢棄物，致被告額外支出40
10 萬元請訴外人佳翔專業搬家公司清運處理，被告爰依民法
11 第227條不完全給付之規定，向原告請求因原告不完全給
12 付所生之損害賠償共計4萬元，並依民法第344條第1項本
13 文規定對原告之請求權主張抵銷。

14 (四) 綜上，爰答辯聲明：

15 1.原告之訴駁回。

16 2.訴訟費用由原告負擔。

17 3.如若受不利判決被告願供擔保請准免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一) 原告主張兩造簽署系爭合約，約定被告每月應給付原告管
20 理費用113,000元，惟被告自110年5月起至110年11月止積
21 欠原告7個月管理費用合計791,000元等情，業據提出管理
22 維護暨駐衛保全服務合約書、存證信函等件為證（見本院
23 卷第13-25頁），被告對於積欠7個月管理費用並不爭執，
24 惟抗辯應扣除110年10、11月行政服務費26,000元、吳信
25 緯職務津貼10,000元，且以原告未完成新舊物業行政交接
26 為由主張同時履行抗辯而拒絕給付110年11月管理費用，
27 是原告主張被告未給付110年5月至11月之管理費用，堪信
28 為真。

29 (二) 被告抗辯依系爭合約第5、7、8條約定，原告應派駐總幹
30 事1人至被告社區服務，被告則須每月支付13,000元之行
31 政服務費，因110年10月、11月原告未依約派駐總幹事，

01 故原告不得請求管理費用中該兩個月之行政服務費共計2
02 6,000元云云。惟查，觀之系爭合約第5、7、8條均無被告
03 所述關於總幹事派駐之約定，此部分業經本院當庭與被告
04 確認無訛，並經被告陳報其目前僅存有原證1所示之系爭
05 合約（見本院卷第402、407頁），而系爭合約第6條第1、
06 3項係約定被告應按月給付原告管理費用113,000元，且內
07 含2,000元為管理委員會補助總幹事吳信緯之職務津貼，
08 原告應派駐1哨（24小時）管理員1人，並為社區行政事務
09 等情，有系爭合約可稽（見本院卷第16頁），兩造間既無
10 約定原告應如派駐保全一般派駐總幹事1人，則原告主張
11 被告社區並未聘任正職總幹事，故行政事務部分乃是由日
12 班保全兼任或PT總幹事協助社區處理等語，應可採信。再
13 者，被告僅提出其社區110年7月管理委員會議紀錄（見本
14 院卷第207頁），主張管理委員會曾決議原告應將行政保
15 全員一職補上，然就其辯稱110年10月、11月原告未派人
16 處理行政事務一情，並未舉證以實其說，故被告抗辯原告
17 不得請求管理費用中該兩個月之行政服務費共計26,000
18 元，尚乏依據，為無理由。又吳信緯已於110年6月30日離
19 職，被告抗辯原告不得請求110年7月至11月管理費用中之
20 職務津貼，為原告所不爭執（見本院卷第287頁），則原
21 告得請求之管理費用應為781,000元（791,000元－2,000
22 元×5個月）。

23 （三）被告再以原告就新舊物業行政交接之辦理尚有多項缺失未
24 完成，包含會議記錄遺失、交接清單事項短缺、財務報表
25 料帳不符、財務報表主委、監委、財委未完成用印、管理
26 費短收未收等，原告違反系爭合約第14條第3項約定，被
27 告自得就原告請求之110年11月管理費用113,000元主張同
28 時履行抗辯並拒絕給付等語。惟查：

- 29 1.系爭合約第14條第3項約定「雙方因期滿或期間終止本契
30 約，甲方應付之服務費除有因乙方應負損害賠償之責任或
31 違約金得抵銷或抵償外，仍應依平均日數給付至終止日。

01 乙方應於終止日前返還相關器材、設備、文件、會計帳冊
02 等，並應製作點交清冊，違反本項之約定，甲方得暫緩支
03 付當月之服務費。」，而兩造及原告之後手台業物業股份
04 有限公司已於110年11月24日進行社區文件、物品、器
05 材、財務、社區系統帳密等事務交接，有原告提出三方簽
06 署之交接清冊8頁為憑（見本院卷第127-141頁），堪認原
07 告已依系爭合約之上開約定製作點交清冊完成交接事宜。

08 2.被告雖指摘原告仍有會議記錄遺失、交接清單事項短缺、
09 財務報表料帳不符、財務報表主委、監委、財委未完成用
10 印、管理費短收未收等諸多缺失，然未見被告於簽署交接
11 清冊時有所保留，且系爭合約第17條所定行政協議事項內
12 容，原告提供之服務亦不包含會議記錄、財務報表之保
13 管；況依公寓大廈管理條例第36條規定：「管理委員會之
14 職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管
15 及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖
16 說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計
17 帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申
18 報文件、印鑑及有關文件之保管。」、第21條規定「區分
19 所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應
20 負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍
21 不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付
22 應繳之金額及遲延利息。」，足見管理費之催收、會議紀
23 錄及財務報表等文件之保管，乃屬管理委員會之權責，是
24 除當事人有特別之約定外，原告並無向住戶催收管理費或
25 保管社區文件之責。再依被告所提被證13兩造人員對話譯
26 文可知，多年來兩造經手上開行政事務之人均有更替，究
27 竟歷年來有多少會議（紀錄）、公用物品數量為何、闕漏
28 文件是否曾經存在，均未見兩造提出社區財產目錄或歷年
29 經簽認之交接文件可資比對，顯見多年來被告社區行政事
30 務之交接管理有未盡完善之處，被告亦未確實把關。因
31 此，被告雖提出被證14前任總幹事原製作之交接清單、被

證15被告製作之交接短少清單，然因無法證明交接前應有之文件為何、應有之物品數量為何，自無從以此逕認原告未完成行政事務交接。

3.綜上，原告既依系爭合約約定製作點交清冊經被告簽署而完成交接事宜，被告事後再予爭執社區文件、物品短少，辯稱原告未完成交接，實難認正當。從而，被告以原告違反系爭合約第14條第3項約定，就原告請求之110年11月管理費用113,000元主張同時履行抗辯，並拒絕給付，為無理由，應予駁回。

（四）被告另以原告提供服務有多項缺失而有不完全給付，並就缺失所生之損害為抵銷抗辯。按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，此觀民法第528條、第544條規定即明。準此，委任人如主張受任人處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受有損害，自應就此利己事實負舉證責任。又不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，尚須具有相當因果關係（最高法院105年度台上字第2321號判決意旨參照）。茲就被告多項抵銷抗辯有無理由，分述如下：

1.管理費短收部分：

被告抗辯原告自105年第二季即故意圖利被告社區住戶，將106號、108號住戶之管理費由規約約定之每月每坪70元改為每月每坪45元計算，致管理費短收181,070元云云。惟查，被告社區係採用合作金庫銀行管理費繳費系統收取住戶管理費，依被告提出上開繳費系統列印之106號、108號住戶管理費收取明細（見本院卷第79-89頁）顯示，兩住戶自105年3月份以來均分別繳交固定金額之管理費，雖

原告擁有該系統帳號密碼得以進入系統，然並無事證證明原告係故意圖利兩住戶而未予更改管理費收費基準，且被告既有設立管理委員會，管理費之收支為其職務範圍，已如前述，原告人員充其量僅係扮演協助之角色，此觀系爭合約第4條第8項、第17條第14項約定即明，非謂原告人員負責執行後，被告即毋庸負起監督之責，被告亦得進入系統隨時檢核管理費收費基準，況被告之主委、監委、財委每月均得於財務收支表上審核簽認（見本院卷第269、271頁），即便表格上無細部資料，身為業主之被告非不得命原告提出以供查核，被告本可於各季依相關資料查明，卻未能本於自身之利害關係及權力於各季之末或季初即時查明上季之收支是否相符，直至本件訴訟才去追究105年以來之資料，而生爭執，難謂全然無過失。據此，被告雖提出104年12月5日第一次臨時區分所有權人會議紀錄（見本院卷第69-77頁）證明社區管理費每月每坪調漲為70元計算，然此尚不足推論原告處理委任事務有故意、過失或不完全給付之事實，被告以管理費短收181,070元為抵銷抗辯，並不可採。

2.管理費未催收部分：

被告抗辯原告自108年第2季至110年第3季累計共157,113元管理費未催收，且被證7所列未繳管理費之住戶目前已有3戶出售並搬離被告社區，致催收欠繳管理費更加困難云云。惟查，系爭合約第4條第8項、第17條第14項固約定原告應協助催收管理費，然未能依限繳納管理費之原因多端，衡諸社會常情，有因經濟一時困難者，有因未收到催繳通知者，有因與前屋主之權益紛葛等因素，不一而足，自難僅憑住戶欠繳管理費即認原告未盡協助催收管理費之義務。何況，尋求司法途徑追索欠繳管理費乃被告之權責，此為公寓大廈管理條例第21條所明定，非原告得代為執行，是被告因住戶欠繳管理費逕歸責係原告未盡催收之責，實不足採。

01 3.未確實執行裝修後檢查部分：

02 被告抗辯依被告社區管理委員會各項裝修、修繕管理細則
03 第5條規定，為有效約束設計暨裝潢包商，避免於施工期
04 間不加謹慎而毀損公共設施、鄰居設備或造成環境汙染
05 等，裝潢戶需責成包商向管委會押繳施工保證金，該保證
06 金則待工程完工並經社區總幹事檢查無不當後退還。詎原
07 告派駐被告社區之總幹事未依管理細則確實執行檢查即退
08 還保證金，地下三樓堆積大量裝潢後施工廢棄物，致被告
09 額外支出4萬元請訴外人佳翔專業搬家公司清運處理云
10 云。惟查，兩造已於110年11月30日合意提前終止合約，
11 而被告所支出之清運費係於111年1月13日報價，有報價
12 單可稽（見本院卷第111頁），則此費用之支出是否因原
13 告未確實執行裝修後檢查所致，已非無疑；況原告主張退
14 還裝潢保證金係經過被告審核及用印，此做法合於一般公
15 寓大廈管理委員會請、退款流程，則被告既自承已退還保
16 證金予裝潢戶，衡情應已落實其把關監督之責始同意發
17 還，是被告以兩造終止合約後之清運報價單，指摘原告於
18 合約期間未確實執行裝修後檢查義務，難認可採。

19 （五）未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
20 責任。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
21 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第203條
22 分別定有明文。查原告請求被告給付服務費，依系爭合約
23 第6條約定，被告應於原告開具發票後之次月10日前給付
24 服務費予原告，依此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌
25 日即111年1月12日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲
26 延利息，與法律規定相符，自應准許。

27 四、綜上所述，原告依系爭合約之法律關係，請求被告給付781,
28 000元，及自111年1月12日起至清償日止，按年息5%計算之
29 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，
30 應予駁回。被告以原告提供服務有多項缺失，並就缺失所生
31 之損害共計378,183元為抵銷抗辯，均無理由，礙難准許。

01 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
03 告之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所
04 依據，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
06 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
07 列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
09 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日

12 民事第二庭 法 官 傅伊君

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日

17 書記官 彭富榮