

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重簡字第1113號

原告 瑞陽公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 楊秣榆

原告 瑞陽保全股份有限公司

法定代理人 楊秣榆

共同

訴訟代理人 林秉滄

被告 親愛的HOUSE社區管理委員會

法定代理人 陳冠霖

訴訟代理人 王金漢

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告瑞陽公寓大廈管理維護有限公司新臺幣玖萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十一年五月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告瑞陽保全股份有限公司新臺幣壹拾貳萬陸仟元，及自民國一百一十一年五月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如各以新臺幣玖萬貳仟肆佰元、新臺幣壹拾貳萬陸仟元，分別為原告瑞陽公寓大廈管理維護有限公司、瑞陽保全股份有限公司預供擔保，得分別免為假執行。

事實及理由

一、本件被告之法定代理人，於本院審理中，由曾昌國變更為陳冠霖，有親愛的HOUSE社區（下稱被告社區）第3屆管理委員會

會議紀錄及新北市林口區公所民國111年6月20日新北林工字第112854432號函可稽，並經具狀聲明承受訴訟，查無不合，應予准許。

二、原告主張：原告瑞陽公寓大廈管理維護有限公司(以下簡稱瑞陽公寓公司)、原告瑞陽保全股份有限公司(以下簡稱瑞陽保全公司)前於110年5月1日分別與被告簽立管理維護業務契約書及駐衛保全服務契約書，約定原告瑞陽公寓公司、瑞陽保全公司於110年5月1日起至111年4月30日止分別提供被告社區管理維護服務及駐衛保全服務，被告則應按月分別給付原告瑞陽公寓公司服務費、瑞陽保全公司駐衛保全費各新臺幣(下同)92,400元、126,000元，詎被告未依約支付原告2公司111年3月份之服務費、駐衛保全費，屢經催討無效。為此，爰依兩造間管理維護業務契約書及駐衛保全服務契約書之約定提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告瑞陽公寓公司92,400元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告瑞陽保全公司126,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：被告委任原告瑞陽公寓公司為被告社區處理事務，惟原告瑞陽公寓公司於受任期間竟有如附表所示之缺失，被告自得依管理維護業務契約書第10條規定扣款如附表所示之金額，經發文通知原告，原告卻置之不理等語置辯。聲明為：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件原告主張原告瑞陽公寓公司、瑞陽保全公司前於110年5月1日分別與被告簽立管理維護業務契約書及駐衛保全服務契約書，約定服務期間均自110年5月1日起至111年4月30日止，原告瑞陽公寓公司、瑞陽保全公司分別提供被告社區管理維護服務、駐衛保全服務，被告則應按月給付原告瑞陽公寓公司服務費92,400元、原告瑞陽保全公司駐衛保全費用126,000元，又被告尚未給付原告2公司111年3月份之服務費、

01 駐衛保全費等節，業據其提出管理維護業務契約書及駐衛保
02 全服務契約書等件為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。
03 至原告主張被告應給付111年3月份之服務費、駐衛保全費，
04 則為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件之主要爭點厥
05 為：(一)原告瑞陽公寓公司請求被告給付服務費92,400元有無
06 理由？(二)原告瑞陽保全公司請求被告給付駐衛保全費126,00
07 0元有無理由？茲析述如下：

08 (一)原告瑞陽公寓公司請求被告給付服務費92,400元有無理由？

09 1. 按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
10 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
11 被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
12 累，亦應駁回原告之請求。又按損害賠償，除法律另有規定
13 或契約另有訂定外，在於填補債權人所受損害及所失利益，
14 自以其實際受有損害為要件（最高法院102年度台上字第232
15 0號民事判決意旨參照）。

16 2. 被告稱原告瑞陽公寓公司服務期間有如附表所示之缺失，被
17 告得依管理維護業務契約書第10條約定扣款如附表所示之金
18 額等節，固據提出被告社區現場照片、111年1月財務收支月
19 報表、111年1、2月份支出請款單、被告社區財務管理辦法、
20 被告第三屆管理委員會會議紀錄、防災中心監視器擷取
21 畫面、監控設備門鎖照片、大廳監視器擷取畫面、被告大章
22 暨行政章照片、第三屆區分所有權人開會通知單、第三屆第
23 三次區權會會議重新召集區分所有權人會議決議反對意見統
24 計表、被告社區公告、社區電腦螢幕截圖畫面、防火門照片
25 及ETC條碼讀卡機照片等件為證，然為原告瑞陽公寓公司所
26 否認，復參諸管理維護業務契約書第10條約定之內容為：
27 「乙方(按即原告瑞陽公寓公司)未能善盡善良管理人注意義
28 務或洩漏應保守之秘密，致甲方(按即被告)權益受侵害或甲
29 方共用部份、約定共用部份內各項設施遭受損害者，乙方應
30 負賠償責任。因乙方人員之故意、過失或不法之侵害致甲方
31 產生損害，經甲方報案、警察機關鑑定、法院對乙方或當事

01 人有罪判決確定，乙方需負過失責任並履行賠償，賠償上限
02 最高為六個月管理服務費」，足見被告社區受有損害為原告
03 瑞陽公寓公司負賠償責任之前提要件，又管理維護業務契約
04 書內未有原告瑞陽公寓公司管理維護存有缺失被告即得處罰
05 扣款之約定，是被告自不得以缺失為由逕自主張處罰扣款，
06 而被告業陳明無法提出任何附表扣款金額欄之支出單據（見
07 本院112年2月14日言詞辯論筆錄），是被告所辯因附表所示
08 之各缺失而受有如附表扣款金額欄所示金額之損害自非有
09 據，復原告瑞陽公寓公司就被告所列物損部分亦稱水錶室管
10 線漏水應為機電廠商之責、頂樓防火門則係住戶可隨時使用
11 磁扣進出但未關好，因頂樓風大導致受損，後已改用鑰匙登
12 記查看水錶，另被告之委員亦會進出2樓防災中心查找資
13 料，而讀卡機等物均已交接等語，又共用部分之修繕本屬管
14 理委員會之職責(公寓大廈管理條例第36條規定參照)，自無
15 從認被告社區水錶室管線之漏水、頂樓防火門受損係原告瑞
16 陽公寓公司所致而應由該公司支付修繕費用，另被告未提出
17 原告瑞陽公寓公司人員侵占電鍋等物品之證據資料，自難謂
18 被告社區實際受有如附表扣款金額欄所示金額之損害，被告
19 辯稱因原告瑞陽公寓公司未盡善良管理人之注意義務其得扣
20 款203,000元，即非可採。原告瑞陽公寓公司請求被告給付1
21 11年3月份之服務費92,400元，自屬有據，應予准許。

22 (二)原告瑞陽保全公司請求被告給付駐衛保全費用126,000元有
23 無理由？

24 原告瑞陽保全公司主張被告尚有111年3月份之駐衛保全費用
25 126,000元未付，為被告所不爭，又被告亦陳明附表所列之
26 缺失均與原告瑞陽保全公司無涉（見本院112年12月20日言
27 詞辯論筆錄），是原告瑞陽保全公司請求被告給付駐衛保全
28 費用126,000元，亦屬有據，應予准許。

29 五、從而，本件原告依兩造間管理維護業務契約書及駐衛保全服
30 務契約書之約定，請求被告給付原告瑞陽公寓公司92,400
31 元、原告瑞陽保全公司126,000元，及均自起訴狀繕本送達

之翌日即111年5月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當金額准許被告預供擔保後得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 洪任遠

以上正本係照原本作成。

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 112 年 3 月 31 日
書記官 楊家蓉

附表：

編號	原告瑞陽公寓公司缺失內容	扣款金額
1	未善盡管理義務人責任做好設備設施維護保養及修繕，造成社區水錶室滲漏水。	延宕報修處理致使石材檢修兩人力5,000元。自行派工修復及延宕修繕地板需拋光5,000元。合計扣款10,000元。
2	1/2月份財務報表未公告。	協助製作延宕財報人工費3日每日2,000元，計6,000元。誤讓被告違反公寓大廈管理條例第20條及第49條，按比例扣款4,000元。合計扣款10,000元。
3	1/2月請款未遵守請款程序，且未告知被告全體委員請款表格異動，而未善盡告知義務。	擅自未遵守規定請款達30萬元，按損壞賠償比例扣款1萬元。

4	不履行被告決議事項，召開臨時區權會議。	延宕召開區權會議違反合約，致使後續社區空轉，導致多出召開費用6,000元。延宕召開及宣導不利，致使社區加開重開會議損失4,000元。合計扣款10,000元
5	違反被告決議事項內容擅自更換社區主任。	造成社區空轉，行政事務無法推行，影響難以估算，扣款10,000元
6	擔任被告社區安管維護責任，未經向被告核備擅自更改社區監控密碼，造成被告社區住戶要調閱影像影響權益。	加派保全兩人力費用現勘處理計6,000元。重新設定技師費用4,000元。合計扣款10,000元。
7	無故破壞被告社區監控設備門鎖壞公物。	現場加派人力現勘處理善後兩人力6,000元。損壞公物回復費用及罰款4,000元。合計扣款10,000元。
8	新舊物業移交時，惡意拖延並恐嚇在場委員及住戶，並惡意報警不移交，態度惡劣。	加派新物業法務現場移交處理費10,000元。拒絕移交後，延遲移交夜間加班費兩人力及隔日延遲一日移交費用計10,000元。合計扣款20,000元。
9	未經被告同意任意使用社區行政章取代社區大章，且未經被告同意公告文件。	法務諮詢存證信函稿費8,000元。被告之委員兩人力至新北市工務局諮詢車馬費2,000元。合計扣款10,000元。
10	被告召開臨時委員會未遵守規約公告及出席製作會議紀錄。	被告自行協請物業製作及發布公告文書處理費用扣款5,000元。
11	被告社區全區減壓閥異常未按照訪商模式報價，私下循商並	未善盡管理義務人致使社區重大違失2,000元。後續新物業檢

	未回報被告進行設備檢修嚴重影響被告社區安全。	查維修費8,000元。合計扣款10,000元
12	進駐人員上班時私自利用社區資源處理其他社區事務並下載色情網站，違反工作紀律。	社區經理報價按比例扣款10,000元。
13	遭被告指正時辱罵被告之委員，態度惡劣。	被告決議扣款10,000元。
14	被告社區R樓頂樓防火門因維護不當損害賠償。	廠商報價更新及消防缺失改正費用合計扣款30,000元
15	被告社區大廳櫃台電鍋不當侵占。	換算市價及損失扣款3,000元。
16	被告社區ETC條碼讀卡機不當侵占。	影響被告社區車輛進出廠商維修及加派多人力處理計20,000元。ETC條碼讀卡機被告社區損害賠償10,000元。合計扣款30,000元
17	不當使用電腦下載色情網站需要防毒軟體進行消毒。	掃毒及文書作業檔案修復費用扣款5,000元。
合計		203,000元