

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第205號

原告 國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 周信福

訴訟代理人 陳芷蘭

張衛文

被告 九揚薩爾茲堡公寓大廈管理委員會

法定代理人 羅振文

訴訟代理人 游文愷律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國112年12月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟壹佰元，及自民國一一一年十一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣肆佰柒拾捌元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

兩造就「新北市○○區○○路0段0000000號」九揚薩爾茲堡公寓大廈（下稱系爭社區）訂有委任物業管理服務契約書（下稱系爭契約），自民國109年10月1日起至110年11月10日止，約定按月被告應給付原告新臺幣（下同）138,600元，詎料，原告於110年11月10日完成系爭社區之交接事務

01 後，要求被告依系爭契約第5條之約定給付110年11月1日起
02 至110年11月10日止之服務費用46,200元，屢經催討，被告
03 皆置之不理，爰依系爭契約給付服務費之約定提起本件訴訟
04 等語。並聲明：被告應給付原告46,200元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：

07 被告不爭執服務費用46,200元尚未給付，惟合約期滿兩造辦
08 理交接時，原告有帳目語焉不詳，此外，於合約期間內，原
09 告也有管理費短收情事，依社區規約第11條規定，住戶停放
10 一輛重型機車，每月應收清潔費用300元，惟被告僅收取100
11 元，又原告竟告知上開住戶已繳清費用，使住戶迄今均未補
12 繳費用，導致被告受有損害24,100元，被告就此部分主張抵
13 銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張兩造簽訂系爭契約，被告尚有服務費用46,200元尚
16 未給付等情，為被告所不爭執，此部分堪可認定為真，原告
17 自得依系爭契約請求被告給付服務費用46,200元。

18 (二)至被告辯稱原告有短收管理費，誤向住戶收取較低之清潔費
19 用，致使被告受有損害24,100元，故主張抵銷等語，按二人
20 互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其
21 債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明
22 文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
23 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法
24 第227條第1項定有明文。查原告既不爭執其依照系爭契約確
25 實應負有代被告收取及催繳管理費之義務(見112年12月6日
26 言詞辯論筆錄第3頁)，且原告亦不否認其派駐社區之服務人
27 員沒有注意到短收金額，誤向住戶收取較低之清潔費用，致
28 使被告受有損害24,100元部分，則被告自得依民法第227條
29 規定請求原告賠償該部分損害24,100元，可認被告據此主張
30 抵銷為有理由，則原告尚得請求被告給付22,100元(計算
31 式：46,200元-24,100元)。

01 四、從而，原告依系爭契約給付服務費之約定，請求被告應給付
02 22,100元及自支付命令送達翌日(即111年11月12日，見支付
03 命令卷第57頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
04 理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁
05 回。

06 五、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判
07 決，應依職權宣告假執行。

08 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認
09 均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

10 七、末按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確
11 定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依民事
12 訴訟法第79條之規定，確定本件訴訟費用額如主文第二項所
13 示。

14 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

15 臺灣新北地方法院三重簡易庭

16 法 官 張惠閔

17 以上為正本係依照原本做成。

18 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
19 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
20 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
21 上訴理由，表明下列各款事項：（一）原判決所違背之法令及其
22 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
23 實。如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定
24 駁回上訴。

25 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

26 書 記 官 陳芊卉