

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重小字第1127號

原告 群盛公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 黃俊雅

訴訟代理人 呂理標

被告 圓富登峰社區管理委員會

法定代理人 邱良祐

訴訟代理人 謝宇珊

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣7,600元，並自民國113年5月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告新臺幣8萬589元，並自民國113年8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,860元，由被告負擔新臺幣1,320元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告民事支付命令聲請狀訴之聲明為：1.原告應給付被告新臺幣(下同)4萬3,700元，並自民國113年5月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.原告應給付被告8萬589元，並自113年8月11日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。嗣原告於民國114年3月117
02 日提出民事準備狀(本院卷第117頁)，變更上開聲明為：1.
03 原告應給付被告7,600元，並自113年5月11日起至清償日
04 止，按年息百分之5計算之利息。2.原告應給付被告8萬589
05 元，並自113年8月11日起至清償日止，按年息百分之5計算
06 之利息。核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自應
07 准許。另本件聲明減縮後，已屬民事訴訟法第436條之8第1
08 項規定之範圍，應適用小額訴訟程序，爰經本院裁定改依小
09 額程序審理。

10 貳、實體部分：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)兩造簽訂公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約(下稱系
13 爭契約)，期間自112年8月1日起至113年7月31日止，每月管
14 理服務費約定為8萬589元，系爭契約已於113年7月31日期滿
15 終止。惟以113年4月份臨勤秘書服務費，以秘書僅上班4天
16 計算，服務費應為7,600元，又113年7月份管理服務費8萬58
17 9元，被告均未付款。

18 (二)對被告答辯之意見：

- 19 1.原告實際所提服務內容僅有系爭契約第2條第1項公寓大廈一
20 般事務管理服務事項、第2項建築物及基地之維護及修繕事
21 項，同條第4項清潔及維護事項由被告另與第三人君立捷企
22 業有限公司(下稱君立捷公司)成立服務契約，此觀系爭契
23 約服務費用僅有8萬589元(含稅)，僅派駐社區經理1位自
24 明，另於113年4月8日增加1位臨勤秘書服務費5萬7,000元
25 (含稅)。另原告關係企業怡盛保全股份有限公司(下稱怡
26 盛公司)所提供之駐衛保全服務，主要為社區門禁管制及公
27 共區域、住戶人身安全維護。
- 28 2.原告否認被告所提出之成本分析表形式上真正，縱認該成本
29 分析表為真，僅是原告將本身成本利潤揭示被告知曉。其中
30 巡更機、巡邏點攤提之費用，是怡盛公司為提供駐衛保全為
31 提供駐衛保全服務，如有裝設也會於終止契約撤哨時拆離取

01 回，怡盛公司也確實提供巡邏點拍照上傳社區群組，完成駐
02 衛保全服務，況巡更機、巡邏點應為怡盛公司應提供之服
03 務，不應列為原告應攤提之費用，被告不得主張抵銷。又原
04 告並無承接清潔服務，已如前述，自無提供被告所辯之1年2
05 次消毒、高壓車道沖洗、高壓步道沖洗1年各2次、提供社區
06 高壓清洗機、洗地機等等服務之義務，被告亦不得以此主張
07 抵銷。

08 3.被告所辯原告指派社區經理即訴外人謝慧靜擅自發包工程、
09 蓋章簽定契約云云，其中永邦國際實業股份有限公司（下稱
10 永邦公司）施作排煙桿、喜洋洋鋁窗工程行（下稱喜洋洋工
11 程行）部分，被告管委會均已審閱報價單內容，最後由管委
12 會委員審議3家報價後，決議發包給永邦公司、喜洋洋工程
13 行，並無擅自發包簽約之情形，且被告究係造成何項損害，
14 並未舉證。又布魯文化有限公司（下稱布魯文化公司）部
15 分，亦無擅自發包簽約之情形，且布魯文化公司估價單上已
16 有樣式及材質說明，縱認謝慧靜於112年10月17日管委會會
17 議後未請廠商提供設計圖樣及材質（原告否認），被告目前
18 仍使用該樓層標示牌及拒馬，究係造成被告何項損害，被告
19 亦未舉證，自不得主張抵銷。又被告縱得主張抵銷，依系爭
20 契約第11條約定，所得請求抵銷金額上限為4,029元（計算
21 式： $80,589 \times 5\% = 4,029$ 元）。

22 4.原告派任現場秘書戴凱倫於113年4月突然請假，僅出勤9、1
23 0、12、13日共4日，有113年4月現場人員實際值勤時數表可
24 查，亦與被告所提出之2024年4月份現場人員值勤表相符，
25 又原告依法不可能不同意員工請假，在未找到新任秘書接替
26 時，被告後續即自行聘僱秘書，原告自然不再應聘社區秘
27 書，如被告受有損害，應舉證證明。

28 (三)爰依系爭契約第5條第2項約定為請求，並聲明：1.原告應給
29 付被告7,600元，及自113年5月11日起至清償日止，按年息
30 5%計算之利息。2.原告應給付被告8萬589元，及自113年8
31 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供

01 擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯聲明：

03 (一)原告公司多樣服務未執行，又造成社區損失，不應收取足額
04 服務費，應扣除未執行服務項目費用，包含：

05 1.依成本分析表所載，收取的費用包含提供設備：巡更機（價
06 值800元）、巡邏點（價值625元），原告一整年未提供上開
07 設備，應扣除1萬7,100元。

08 2.原告承諾一年回饋兩種不同全環境消毒各1次，分別價值8,0
09 00元、6,000元，並未執行，被告僅扣除6,000元。

10 3.原告承諾一年回饋高壓車道沖洗(價值6,000元)及高壓步道
11 沖洗(價值6,000元)各2次，實際只有執行各1次，應扣除1萬
12 2,000元。

13 4.原告之投標簡章及報價單皆表明，提供社區高壓清洗機與洗
14 地機，卻陸續將機器撤離社區，若要使用需支付上萬元運輸
15 費，缺少高壓清洗機近10個月、洗地機4個月，被告象徵性
16 要求折讓4,980元。

17 5.原告指派之社區經理即訴外人謝慧靜，擅自用管理中心印章
18 及個人印章發包工程，包含永邦公司施作排煙桿（金額1萬
19 1,550元）、喜洋洋工程行（金額6萬5,000元）、布魯文化
20 公司施作拒馬及標示（金額2萬4,450元），被告要求原告支
21 付前兩項工程十分之一價額即7,655元、第三項工程一半費
22 用即1萬2,000元。

23 6.上開金額共計5萬9,735元，應自原告服務費中扣除。

24 (二)臨勤秘書服務費部分，秘書實際工作只有4日且臨時曠職3
25 日，因秘書負責公設開放，因此曠職造成社區相當大的困
26 擾，被告於113年4月15日便要求原告更換秘書，原告卻有2
27 週未補上，原告未履行應盡合約責任，被告不願意給付此部
28 分款項。

29 (三)爰答辯聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告尚積
02 欠其113年7月份管理服務費8萬589元、113年4月份臨勤秘書
03 服務費7,600元未給付之事實，業據原告提出系爭契約、電
04 子發票證明聯、113年4月份現場人員實際值勤時數表等件在
05 卷為憑，且為被告所不否認，應堪認定。又被告有上開服務
06 未執行，及造成社區損失，不應收取足額服務費，並應扣除
07 未執行服務項目費用等語，揆諸上開規定，自應由被告就原
08 告確實未執行上開服務及所生損害金額等情，負舉證責任。

09 (二)被告辯稱應扣除巡更機、巡邏點、兩種不同全環境消毒各1
10 次、高壓車道沖洗及高壓步道沖洗各2次、社區高壓清洗機
11 與洗地機等費用部分，固據提出現場人員薪資結構/成本分
12 析、人力編制與費用、委託物業保全服務報價暨確認單等件
13 為憑。查：原告否認上開文書形式上之真正，且上開文書中
14 僅有委託物業服務清潔服務確認單載有「群盛公寓大廈管理
15 維護股份有限公司」字樣，然並無服務期間之記載；另現場
16 人員薪資結構/成本分析、人力編制與費用則無原告公司名
17 稱，且上開文書均無原告公司之大小章，則上開文書所載內
18 容是否為系爭契約之一部分，並得拘束原告，已非無疑。況
19 細查上開成本分析所載物業服務費每月總額26萬321元，顯
20 與系爭契約所載每月服務費8萬589元不符，兩者金額差距甚
21 大，更無從認定該成本分析係屬系爭契約內容，應認原告所
22 稱系爭契約所示8萬589元僅包含公寓大廈一般事務管理服務
23 事項、建築物及基地之維護及修繕事項，並僅有派駐1位經
24 理提供上開服務等節，堪以採信。則被告就原告應提供上開
25 巡更機、巡邏點、兩種不同全環境消毒各1次、高壓車道沖
26 洗及高壓步道沖洗各2次、社區高壓清洗機與洗地機等服務
27 一節，其舉證既有不足，自難以原告未履行上開服務為由，
28 自原告應收取服務費中扣除上開服務項目之金額。

29 (三)被告辯稱原告指派之社區經理謝慧靜，擅自發包及蓋用被告
30 印章一節，固據其提出永邦公司報價單、喜洋洋工程行估價
31 單、布魯文化公司估價單、圓富登峰社區第二屆管理委員會

第十次會議記錄在卷為憑。惟以上開報價單、估價單，僅得證明謝慧靜有為被告處理上開3項工程發包事務；又上開會議記錄，亦僅得證明被告管委會於112年10月17日決議「暫不需製作客貨梯標示牌，並決議委由布魯文化進行標示設計與貼附連工帶料」，均無從證明謝慧靜有擅自發包及蓋用被告印章等事實。又參諸證人謝慧靜於本院審理中證稱：排煙桿我記得是在10樓或11樓，我記得那時候在討論三個工程時，在會議都有討論這些項目，也是獲得管委會確認才有發包。不能稱為擅自，是因為管委會決議，如果是管委會決議我就是執行而已。發包後會寫在工作日誌上，我印象中我有寫。布魯文化部分有給謝主任看過。前兩個工程造成的損害部分我不清楚，我後來離開了，永邦我任內印象中有作，做完我會把相關照片傳給群組，驗收也不會是我去驗。喜洋洋工程我交接給下一任。布魯文化那些設計跟相關東西我在會議前就已經給管委會，布魯文化有3個工程，拒馬我有問過主委，這是他要的樣式，且這個案子是前經理交接給我的。另外是樓層標示，在討論時，給管委會的報價等在群組上都有圖。既然都給過了，我為什麼還要再給，可能工程太多管委會有遺漏等語，可知證人謝慧靜亦否認有被告所指擅自發包、蓋用被告印章之情形。復以被告始終均未能證明其所受損害究係為何，其主張自原告應收取之服務費中扣除7,655元、1萬2,000元，自屬無據。

(四)原告主張其指派臨時秘書戴凱倫於113年4月出勤9、10、12、13日共4日，應給付服務費7,600元一節，業據提出113年4月份現場人員實際值勤時數表1份在卷為憑，且為被告訴訟代理人所不否認。被告固辯稱秘書整整兩週都是空哨，所以不願意給付此部分款項，然被告就其因上開臨時秘書未到班期間，所受損害為何？未能舉證以實其說，則原告既指派秘書到班4日，被告即應給付上開期間之服務費甚明，被告此部分之辯解，尚無所據。

(五)綜上所陳，原告依系爭契約之法律關係，請求被告應給付臨

01 勤秘書服務費7,600元，並自113年5月11日起至清償日止，
02 按年息5%計算之利息，及被告應給付113年7月服務費8萬58
03 9元，並自113年8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息，為有理由，應予准許。

05 四、本判決係適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
06 法第436條之20規定，依職權宣告假執行。

07 五、本件訴訟費用為1,860元（含裁判費1,330元、證人費530
08 元），併依職權確定由被告負擔1,320元，及自本判決確定
09 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘由原告
10 負擔。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

12 臺灣新北地方法院三重簡易庭

13 法 官 張誌洋

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 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
18 上訴理由，表明下列各款事項：

19 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

20 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

21 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
22 上訴。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

24 書 記 官 陳羽瑄