

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴更一字第10號

原告 林榮華
訴訟代理人 陳建霖律師
複代理人 洪肇彤律師
被告 邱照祥

訴訟代理人 張建鳴律師

上列當事人間給付服務費等事件，本院於民國104年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告聲明第1項係依兩造間簽立之房屋代租代管委託契約書(下稱系爭契約)第3條、第9條第4項、第6項約定，請求被告給付服務費及管理費共新臺幣(下同)54萬1683元；嗣於本件審理中追加依系爭契約第8條約定(原誤載為第8條第1項)，請求被告賠償原告律師費6萬元(本院113年度訴更一字第10號卷〈下稱訴更一字卷〉第224頁)，核其所為請求之事實均係本於依系爭契約約定為請求之同一基礎事實，揆諸前揭規定，原告所為訴之追加，自應准許，先予敘明。

二、原告主張：兩造於民國105年4月30日簽立系爭契約，約定自105年5月1日起至115年4月30日止，由被告將位於臺北市○○區○○路0段000巷000號內兩層樓共間8套房(編號為1

01 A、1B、1C、1D、2A、2B、2C、2D，下分別稱各編號房間，
02 合稱系爭套房)，委託原告進行代租代管。依系爭契約第3
03 條，被告應給付原告每月租金之10% 作為服務費、房租總收
04 入之7% 作為管理費，合計17% 租金金額。依系爭契約第9條
05 第4項約定，被告將房間收回自行招租，仍應給付原告履行
06 利益之賠償即第3條所定之服務費及管理費。依系爭契約第9
07 條第6項約定，如被告違約使契約無法履行時，亦應賠償原
08 告履行利益之賠償即未到期之服務費及管理費。而原告收齊
09 房租後，便會將扣除服務費及管理費共17% 租金之餘額，匯
10 款予被告。詎被告自109年1月起，將部分房間於如附表「原
11 告請求服務費及管理費期間」欄所示之期間收回自行出租、
12 收租，未依約給付該些自行出租房間之服務費及管理費予原
13 告，原告自得依系爭契約第3條、第9條第4項、第6項約定，
14 請求被告給付積欠之服務費及管理費合計54萬1683元。此
15 外，被告有違約情事，致損害原告權益，原告依系爭契約約
16 定請求被告給付服務費用，被告應依系爭契約第8條約定，
17 賠償原告律師費6萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告54
18 萬1683元及自支付命令(本院112年度司促字第10413號)送達
19 翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；(二)被告應給付
20 原告6萬元，及自民事追加暨準備(四)狀繕本送達翌日起至清
21 償日止，按年息5% 計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執
22 行。

23 三、被告則以：被告不爭執系爭契約之真正，惟依系爭契約約
24 定，被告於完成每一個房間新客出租時收取租金10% 之服務
25 費、另每月以房租總收入之7% 計收管理費，原告請求17%
26 報酬，實屬無據。又兩造嗣後另約定，由兩造各自招租，如
27 由原告完成出租，則每月管理費以房租10%計算，若由被告
28 自行招租成功，原告即不得請求每月管理費。再兩造已於11
29 2年7月22日終止系爭契約，而原告主張自109年1月起未給付
30 之服務費，部分為被告自行招租而出租，依前開約定，原告
31 不得再請求服務費；部分為空屋或提供被告家屬居住。原告

01 主張系爭套房全時段均滿租，而據以請求被告應給付管理
02 費，要無可採。況依系爭契約第9條第4項、第6項之約定僅
03 有管理費而無服務費，原告同時請求管理費及服務費，顯無
04 理由。再者，原告收受2A號房租客程世華每月1萬3500元租
05 金，惟向被告表示租金1萬2000元，尚有1500元未依約匯入
06 被告帳戶，茲依系爭契約第9條第3項約定，向原告為解除系
07 爭契約之意思表示，原告即不得向被告收取任何費用，並應
08 退還已收取之管理費。故原告依系爭契約請求服務費、管理
09 費及律師費，為無理由。此外，如認原告得向被告請求服務
10 費及管理費，則原告就2A房出租予程世華之租金每月短少15
11 00元未給付被告，自應返還被告，茲以被告就此對原告得主
12 張之債權，與原告本件主張之債權為抵銷等語，資為抗辯。
13 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
14 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、得心證之理由：

16 (一)、原告主張兩造於105年4月30日簽立系爭契約，約定自105年5
17 月1日起至115年4月30日止，由被告將系爭套房委託原告進
18 行代租代管，並支付原告服務費、管理費等報酬；嗣被告自
19 109年1月起將部分房間自行出租，兩造復於112年7月22日終
20 止系爭契約一事，業據原告提出系爭契約(本院112年度司促
21 字第10413號卷〈下稱司促字卷〉第13至16頁)、被告提出台
22 北大直郵局存證號碼000022號存執信函(訴更一字卷第198至
23 200頁)為證，且為被告所不爭執(訴更一字卷第216、245
24 頁)，自堪認定。

25 (二)、被告辯稱：系爭契約簽立後，兩造另約定，系爭套房得由兩
26 造各自招租，如由原告完成出租，則每月管理費以房租10%
27 計算，若由被告自行招租成功，原告即不得請求每月管理費
28 云云，然為原告否認，自應由被告就此負舉證之責任，被告
29 就此雖提出原告於代租代管期間以租金10%計算管理費之租
30 金收入報告單為證(訴更一字卷第64至73頁)。惟前開報告單
31 雖得證明前開期間，原告係先扣除租金10%之金額後，將剩

01 餘租金匯予被告一事。惟無法證明原告以租金10%計算之原
02 因，復參酌原告於本件係認每月應得之管理、服務費報酬合
03 計17%等情。尚難僅以原告曾自收取之租金，扣除租金10%之
04 事實，即認兩造於簽訂系爭契約後，確有另約定系爭套房得
05 由兩造各自招租，如由原告完成出租，則每月管理費以房租
06 10%計算，若由被告自行招租成功，原告即不得請求每月管
07 理費等情，合先敘明。

08 (三)、關於原告請求服務費、管理費、律師費部分：

09 1、按合約期間內甲方(按即被告)如自行招租，其自行招租部分
10 仍應交由乙方(按即原告)管理，並按契約約定支付乙方管理
11 費。因甲方違約致使本契約無法履行時，甲方應賠償乙方合
12 約時間未到期之管理費。甲乙雙方任何一方若有違約情事，致
13 損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付涉訟之訴訟費、
14 律師費(依稅捐機關核定之最低收費標準)或其他相關費用。
15 系爭契約第9條第4項、第6項，第8條定有明文。是可知依系
16 爭契約約定被告自行招租之房間，仍應支付原告依系爭契約
17 約定之管理費，苟有因一方違約而涉訟，就他方因此支出之
18 律師費用應負賠償之責。惟依系爭契約第9條第3項約定「乙
19 方收到房客交付款項後未在雙方約定日期內轉匯入甲方指定
20 帳戶時，甲方得解除契約，乙方不得收取任何費用，並退還
21 已收取之管理費。」等語。承上可知，如原告於代租代管期
22 間，收取之租金，於扣除原告應得之報酬後，未如數按時交
23 付被告，被告即得據此解除契約，原告不得向被告收取任何
24 費用，並退還已收取之管理費。據此，原告既不得向被告收
25 取任何費用，並退還已收取之管理費，自不得再依同條第4
26 項、第6項之約定向被告請求自行招租房間之管理費，且原
27 告既已違約不得向被告請求管理費，自亦不得依系爭契約第
28 8條規定，向被告請求賠償涉訟支出之律師費用。

29 2、按房間出租：完成每一間新房客出租房間，甲方(按即被告)
30 需支付租金10%予乙方(按即原告)作為服務費。房屋管理：
31 以房租總收入之7%計算管理費，期間如出租房間數有所增

01 減，則管理費按比例增減之。合約期間內甲方如自行招租，
02 其自行招租部分仍應交由乙方管理，並按契約約定支付甲方
03 管理費。因甲方違約致使本契約無法履行時，甲方應賠償乙
04 方合約時間未到期之管理費。系爭契約第3條第1項、第2
05 項、第9條第4項、第6項分別約定甚明。觀諸上開第3條之文
06 義，第1項係就房間出租一事，約定被告於「完成每一間
07 『新房客』出租房間」時需支付租金10%之服務費，第2項
08 則就房屋管理一事，約定被告應以房租總收入之7%計付管
09 費，並於「出租期間」依房間數之增減比例增減管理費。可
10 知，上開第1項所指服務費為出租簽訂新租約時之一次性給
11 付，第2項所指管理費為租約存續期間之持續性給付，兩者
12 性質顯然不同。復參酌系爭契約第9條第4項約定被告自行招
13 租房間，仍應支付管理費，但無需支付服務費，及第9條第6
14 項約定被告違約致契約無法履行時，應賠償未到期之管理
15 費，無需賠償服務費，益徵服務費之給付確非持續性、而屬
16 一次性給付無訛。原告主張系爭契約第3條之服務費及管理
17 費均應按月支付，且第9條第4項、第6項之管理費包含服務
18 費等語，核與上開契約之文義不符，原告復未提出任何證據
19 可佐兩造間約定之真意為其主張之計算方式，自非可採。是
20 以，系爭契約第9條第4項、第6項所稱之管理費，應係指系
21 爭契約第3條第2項約定之按房租7%計算之管理費。

22 3、按乙方(按原告)收到房客交付款項後未在雙方約定日期內轉
23 匯入甲方(被告)指定帳戶時，甲方得解除契約，乙方不得收
24 取任何費用，並退還已收取之管理費，系爭契約第9條第3項
25 定有明文。查原告管理系爭套房期間，均係以房租10%計收
26 管理費，此有被告提出之租金收入報告為證(本院卷第64至7
27 3頁)。然依系爭契約之約定，每月管理費以租金7%計算，已
28 如前述，則原告確有溢收管理費，而短付租金予被告之情形
29 存在。又原告係於109年2月10日將2A房以月租1萬3500元出
30 租予程世華，然卻向被告表示係以每月1萬2000元出租，復
31 以1萬2000元為租金計算扣除管理費後，匯款1萬800元予被

01 告，原告於109年2月10日起至111年6月30日止，確有短付收
02 取之租金金額予被告一事，業據被告提出原告代理被告與程
03 世華所簽訂租期自109年2月10日至110年2月9日之2A房房屋
04 租契約書為憑(訴更一字卷第202頁)，並為原告所不爭執(訴
05 更一字卷第249頁)。是以，原告實際收取租金1萬3500元，
06 卻向被告報告租金為1萬2000元，復以1萬2000元作為管理費
07 計算之基準，於扣除10%管理費，將剩餘租金匯予被告，顯
08 有短付租金予被告之情事，業已違反系爭契約第9條第3項之
09 約定。則被告依該條項之約定，於114年7月2日向原告為解
10 除契約之意思表示(訴更一字卷第235頁)，應屬有據。準
11 此，依首揭之說明，縱認被告確有自行將系爭套房出租之事
12 實，然依系爭契約第9條第3項之約定，原告亦不得再向被告
13 請求管理費及賠償律師費用。

14 4、原告雖主張：2A房以月租1萬2000元之金額仍租不出去，招
15 租有困難，且被告堅持不提供房客洗衣機，伊只得自行購買
16 3萬元之洗衣機供房客使用，被告有同意以1萬2000元出租2A
17 房，故超過1萬2000元部分即為房客承租洗衣機之費用云
18 云。然為被告所否認。且上開程世華所簽立之房屋租賃契約
19 明確記載月租金為1萬3500元、押租金2萬7000元即相當於2
20 個月租金金額，並未記載月租1萬3500元其中1500元為租賃
21 洗衣機之費用。則原告前開主張，是否詳實，即有疑義。原
22 告復無法提出其他證據資料，足資證明被告確有同意前開情
23 事。準此，原告前開主張，即難憑採。

24 5、原告另主張：系爭契約已終止，不得再為解除云云。惟按契
25 約終止，是於終止後，向後不生效力，而契約解除係契約溯
26 及不生效力，兩者之法律要件及效果各異。查系爭契約雖於
27 112年7月22日終止，惟系爭契約於終止前仍有效存在，如解
28 除契約之事實發生於契約終止前，被告自得依系爭契約之約
29 定，行使解除權，主張解除契約。是以，本件原告發生違反
30 系爭契約第9條第3項約定之事實，係發生於系爭契約終止
31 前，被告自得據此，依系爭契約第9條第3項之約定行使解除

01 權，並主張同條項約定之法律效果。是原告前開所辯，應無
02 所據。

03 (四)、綜上所述，系爭契約第9條第4項、第6項所約定得請求部
04 分，係指管理費(按租金7%計算)，不包括服務費(按租金10%
05 計算)。又原告違反系爭契約第9條第3項之約定，被告自得
06 依同條項之約定行使解除權解除契約，復依同條項之約定，
07 原告不得向被告收取任何費用，並退還已收取之管理費。本
08 件原告違反系爭契約第9條第3項約定在先，縱認被告有自行
09 出租之情形，原告亦不得再向被告請求管理費，賠償涉訟之
10 律師費。是以，原告依系爭契約第3條、第9條第4項、第6項
11 約定，請求被告給付服務費及管理費共54萬1683元及遲延利
12 息；依系爭契約第8條約定，請求被告賠償律師費6萬元及遲
13 延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
14 執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

15 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌
16 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

17 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
18 如主文。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

20 民事第二庭 法官 劉逸成

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

26 書記官 林映嫻

27 附表

28

房間	房間租金	原告請求服務費及管理費期間	被告抗辯自行出租或出借期間
1A	11,000元	109年1月1日至112年7月21日	109年1月1日至112年7月21日無償借予邱俊偉使用。
1B	12,000元	109年12月1日至112年7月21日	109年12月1日至110年2月28日為空房。 110年3月1日至110年11月30日有出租。 110年12月1日至111年1月31日為空房。

(續上頁)

01

			111年2月1日至112年7月21日有出租。
1C	11,800元	112年7月1日至112年7月21日	112年7月1日至112年7月21日有出租。
1D	13,000元	111年1月1日至112年7月21日	111年1月1日至111年3月31日為空房。 111年4月1日至111年9月30日有出租。 111年10月1日至112年3月30日為空房。 112年4月1日至112年7月21日有出租。
2A	11,000元	112年7月1日至112年7月21日	112年7月1日至112年7月21日有出租。
2B	13,500元	109年9月1日至112年7月21日	109年9月1日至109年9月15日有出租。 109年9月16日至109年10月31日為空房。 109年11月1日至112年7月21日有出租。
3C	12,000元	112年4月1日至112年7月21日	112年4月1日至112年7月21日為空房。
2D	16,000元	109年3月1日至112年7月21日	109年3月1日至109年3月9日有出租。 109年3月10日至109年6月30日為空房。 109年7月1日至110年11月30日有出租。 110年12月1日起至110年12月31日為空房。 111年1月1日至112年7月21日有出租。