

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度店訴字第12號

原告 高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 霍馬修

訴訟代理人 張仁興律師

劉庭仔律師

被告 國礎富裔山社區管理委員會

法定代理人 米凱莉

訴訟代理人 黃秀禎律師

宋明潭律師

上列當事人間給付服務費用事件，於民國109年4月22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伍拾捌萬陸仟伍佰柒拾參元，及其中新臺幣壹拾捌萬貳仟壹佰壹拾參元自民國一百零六年三月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其中新臺幣肆拾萬肆仟肆佰陸拾元自民國一百零六年四月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾捌萬陸仟伍佰柒拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾捌萬陸仟伍佰柒拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下

同) 50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；第二項之訴訟，如案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第2項第4款、第5項分別定有明文。經查，本件原告起訴請求被告給付服務費用，惟因被告主張以其對原告之多項債權抵銷，致本件訴訟案情繁雜，原告具狀請求改行通常訴訟程序（見民國107年7月17日民事準備（一）狀），被告亦於言詞辯論期日表示同意（見107年9月10日言詞辯論筆錄），本院爰依原告之聲請，裁定改用通常程序審理，先予敘明。

二、本件被告管理委員會之法定代理人原為王金龍，嗣起訴後於108年1月1日改為米凱莉；再於109年1月4日改為許廷豪；復於109年3月19日改為米凱莉，此分別經米凱莉、許廷豪等人具狀聲明承受訴訟（店訴字卷第291頁、475頁、495頁），並有國礎富邑山社區（下稱富邑山社區）第八屆管委會第一次例會會議紀錄（被證44號）、第九屆管委會第一次例會會議紀錄（被證50號）、第九屆第一次臨時區分所有權人會議會議紀錄（被證51）、第三次會議紀錄（被證52號）附卷可稽，於法均核無不合，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）兩造於105年7月1日簽立管理服務合約書（下稱系爭合約），約定原告於105年7月1日至同年12月31日間，協助被告管理坐落於新北市○○區○○路00號之富裔山社區之相關日常事務。雙方就富裔山社區管理服務之服務費用，約定為每月新臺幣（下同）404,460元，此有系爭合約第四條服務費及付款方式第3點規定可稽。於系爭契約屆滿時，被告於106年1月14日第六屆第二次管委會會議中，決議同意續以上開系爭契約之原價格向原告請求展延3個月之服務期間，即系爭合約延續至106年3月31日止，此有106年1月24日富裔山管理字第10501024號函：「一、依據本

01 社區106年1月14日第六屆第二次管委會會議紀錄決議事
02 項。以下表列社區協力廠商:物業管理公司-高力國際公寓
03 大廈管理維護股份有限公司…。感謝各協力廠商105年度
04 對社區的協力維護，本社區管理委員會決議同意續以105
05 年度原合約原價格展延三個月。自106年1月1日至3月31日
06 止。三、各協力廠商合約展延期間，相關服務內容將依10
07 5年度簽核合約內容執行。」，文後有時任主任委員王金
08 龍之簽名同意，且原告就此展延服務期間之要求亦配合辦
09 理，提供社區管理服務至同年3月31日止，惟被告迄今仍
10 未給付106年2月及3月之社區管理服務費用，共計808,920
11 元（計算式：404,460元×2月＝808,920元），原告亦曾發
12 存證信函向被告請求給付上開服務費，惟被告仍置之不
13 理。又按民法第299條第1項規定及系爭合約第四條第一點
14 約定，被告就106年2月及3月之服務費分別應於同年3月10
15 日及4月10日前給付，被告自該期限屆滿時起，即應負遲
16 延責任。為此，爰依系爭合約之法律關係提起本件訴訟，並
17 聲明：1. 被告應給付原告80萬8920元，及其中40萬4460元
18 自106年3月11日起算至清償日止，其中40萬4460元自106
19 年4月11日起算至清償日止，均按年息百分之五計算之利
20 息。2. 訴訟費用由被告負擔。3. 原告願供擔保，請准宣告
21 假執行。

22 （二）對被告答辯之陳述：

- 23 1. 被告不否認其未給付原告106年2月及3月之服務費，惟被
24 告竟重提訴外人即原告公司前員工林俐伶曾與被告發生爭
25 議之事件，不知用意何在？該事件既於105年12月30日以1
26 50萬元達成和解，且被告於106年仍與原告續約3個月，應
27 與本件請求無涉。
- 28 2. 被告稱原告有管理人員疏失，導致地下室機房因105年7月
29 18日豪大雨而機房淹水（下稱系爭淹水事件），惟被告未
30 曾舉證說明原告就該次損害之發生有何可歸責之事由，且
31 被告於淹水後之每月例會中皆未就系爭淹水主張或討論是

01 否可歸責原告，因而被告就系爭淹水提出門禁保全及安全
02 監視設備系統受損修復費用3,310,200元或其機房對講機
03 主機板更換費用81,617元、高爾夫球車修理費用50,272
04 元、對講機更換費用140,730元、報廢浴巾及毛巾物品費
05 用65,825元等費用作為抵銷抗辯之依據，均不足採。況被
06 告所提出門禁保全及安全監視設備系統受損修復費用估價
07 單上並未記載任何時間，無從得知該單據為何時開立，無
08 法證明與被告聲稱之105年7月系爭淹水相關，甚且105年7
09 月18日因淹水造成機房內設備損害乙事，原告早已委請訴
10 外人即原廠云辰電子開發股份有限公司檢查損害部分後進
11 行修繕並修繕完畢，顯見被告所提出之3,310,200元估價
12 單與系爭淹水並無關聯性，原告亦否認該單據之形式上真
13 正。退步言之，縱原告之管理與機房設備損害有因果關
14 係，被告主張社區機電設備之日常維護及保養工作之機房
15 設備，與機電有關之部分皆非屬原告社區管理服務之範
16 圍，有系爭合約第5條「人員派駐」已無原告派駐清潔人
17 員及機電人員之約定可資證明，則有關機動機電設備之保
18 養、維護、甚至巡檢等服務，不應援引系爭合約要求原告
19 負責。另關於高爾夫球車修理費用部分，因相關修繕及申
20 請款項時間均在106年3月底及同年4月期間，與被告主張
21 系爭淹水時點相隔近9個月之久，除105年7月系爭淹水不
22 應歸責於原告外，此項損害應非系爭淹水所致。就對講機
23 更換費用部分否認可歸責於原告。就報廢浴巾及毛巾物品
24 費用部分否認係系爭淹水所致，亦否認可歸責於原告。

- 25 3. 富裔山社區係由訴外人上礎建設股份有限公司興建，而於
26 興建之初，因社區位置無接用自來水，故訴外人上礎公司
27 即與訴外人大陸建設公司達成合意，訴外人上礎建設股份
28 有限公司與訴外人大陸建設公司雙方於100年間簽訂「青
29 山鎮社區提供富裔山社區自來水使用契約書」，由訴外人
30 大陸建設公司同意將其頂城新鎮開發計畫中之自來水餘
31 水，自位於該開發計畫中青山鎮社區之T2配水池接水，沿

華城路埋設送水幹管至受水池，經調節後再送至各用水點提供富喬山社區使用，之後，訴外人大陸建設公司將青山鎮社區興建完成後，將上開供水系統交由訴外人青山鎮社區大公管理委員會管理。然於105年1月7日訴外人青山鎮大公管理委員會（下稱青山鎮管委會）函文載有：「一、青山鎮社區供水富喬山社區自來水使用契約係由貴我雙方社區開發商所簽訂，然本社區管理委員會(下稱本會)依法核備成立至今，未曾與本社區開發商簽定任何相關繼受書面協議，合先敘明。三、104年8月蘇迪勒颱風襲台，…，本社區部份住戶家中出現自來水水壓不足，無水可用狀況。四、…且所收取之費用，低於本社區實際支出之成本。」(參被證8)，顯見斯時訴外人青山鎮管委會請被告另覓水源之主因在於訴外人青山鎮管委會認未與其開發商即大陸建設公司就「青山鎮社區提供富喬山社區自來水使用契約書」簽定繼受之書面協議，以及認為依該協議收取之費用低於青山鎮社區支出之實際成本等，此亦經被告向青山鎮管委會確認，並有第5屆第5次管理委員會主席報告載有：「…青山鎮表示大陸工程與上礎建設所簽訂合約不予認同。」，足見訴外人青山鎮管委會請被告另覓水源之主因與原告並無關聯，又且，就訴外人青山鎮管委會於105年5月26日發函指稱曾遲延給付用水費用云云，實為當時配水池水表損壞導致雙方無法及時確認應繳交之相關費用，而爭議消弭後相關用水費用原告早已協助被告繳納完竣，訴外人青山鎮大公管委會並無此為由停止供水之理。再者，就青山鎮管委會決定要停止供水之後，原告亦積極協助處理，除派員與青山鎮管委會開會協商、協助被告發函請求協商外，亦曾發函至新北市水利局、新北市政府市長信箱為陳情，並以自身協力之法律顧問就本爭議提供法律協助，顯非如被告所稱未積極處理。又被告抗辯內容中未說明富喬山社區停水與富喬山社區公用馬達損毀間之因果關係外，由被告提出之證物亦無法得出修復費用為89,9

19元之結論，且相關工程施作日期為105年8月31日、同年9月30日與106年5月31日，與被告稱105年6月及7月間停水之時間亦相隔月餘，難稱有因果關係存在。

4. 被告主張懲罰性賠償金云云，惟查，自105年4月起，被告社區之機動機電設備日常維護、保養、修繕已非屬原告依約提供之社區管理服務範圍內，被告既自承系爭淹水起因為社區排水泵浦浮球無法感測水位所致，即與原告之管理服務無關，更與消費者保護法無涉，被告主張懲罰性違約金適用於法無據。

5. 原告否認未提出交接清單乙事，且當時係希望於調解程序中釐清爭議解決此次紛爭方未回應該存證信函，且兩造亦曾多次開會討論，於原告提出交接清冊時，承接業務之新物業公司亦已簽章；再者，由被告106年5月14日富喬山社區第六屆管委會第9次例會會議記錄中，內有討論議案明載：「依據交接後清冊儘速建置每一個區域財產物品盤點清冊，…」亦得作為原告已與新物業公司交接之佐證。

二、被告對原告之請求以下列情詞置辯，並聲明：原告之訴暨假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不例判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（一）被告自社區成立以來，即委由原告擔任物業管理，依據系爭合約第2條管理維護服務之義務之內容，原告應負責所有社區管理事務。範圍包括事務管理、社區管理人員之僱用、訓練及其他要求、公共設施安排維護工作、各項預防性之維護工作及公共設備之保養工作及緊急事故處理等。惟：

1. 105年初原告所僱用派駐被告社區之管理主任林俐伶，擅自偽刻主任委員職名章，並盜蓋於被告社區之財務報表，讓其所委託之廠商在未經監督工作下即請款；並未經被告管委會同意擅自辦理定存單解約、且有浮濫溢領、委請非實際施工廠商虛開發票請款等等情事，此有臺灣臺北地方檢察署檢察官106年度偵字第20925號及107年度偵調字第3

97號起訴書（參被證13）在案可稽。是原告對於其選任人員之教育、管理、督導、執行或稽核等方面，有違失疏漏，致員工侵占社區上百萬資產弊端存在，惟被告社區區權會對於原告就其管理責任疏失僅負擔40萬元之賠償責任存有異見，僅能接受和解。

2. 105年7月間，因原告對聘任人員疏於管理，未依系爭契約善盡對被告社區機電設備之維護保養義務，未能提前發現排水控制系統之浮球故障，致使富喬山社區於105年7月18日因豪大雨而發生機房，因系爭淹水事件，機房內門禁保全及安全監視設備系統全數毀損、高爾夫球車受損、庫存之全新毛巾、浴巾及用品等均報廢。因社區內設備、系統受損，致使被告受有下列損失：

- (1) 高爾夫球車因淹水受損，被告支出修理費用50,272元。
- (2) 會館內之浴巾及毛巾等物因淹水而報廢，被告損失65,825元。
- (3) 門禁對講主機修復費用140,730元。
- (4) 社區內住戶與管理室的電話通訊中斷、社區住戶家中電梯內與管理室的緊急電話通訊中斷、錄影監視系統亦無法運作。社區對講機系統工程重置費用經六鼎通信坊估價，需花費3,310,200元，始能回復原有功能，但因費用太高，社區目前僅以維修原受損主機設備及系統之方式取代重新更換對講機系統。又因需恢復主機板始能評估修復費用是多少，目前僅更換對講機系統主機板部分，即已支出81,617元。

3. 另富喬山社區之用水全仰賴青山鎮社區，並與青山鎮管委會簽立自來水使用契約，原告自有協助被告履行該契約內容之義務，然原告所僱用派駐之管理經理，於104年4月至10月間及104年11月至105年2月間等兩段區間，無故未繳納應給付與訴外人青山鎮社區之水費，致使青山鎮社區於105年1月7日發文至富喬山社區要求另覓水源。原告收受函文後，竟未向被告管委會提出，未積極處理，致使105

01 年6月及7月間被告社區遭青山鎮社區停水二次（下稱系爭
02 停水事件），第一次停水1週、第二次停水3天，造成社區
03 住戶生活重大不便，同時原告明知被告社區仰賴抽水馬達
04 始得供水，卻於停水之際，未適時關閉抽水馬達停止抽取
05 造成社區公用馬達及住戶住家私人馬達均因停水空轉毀
06 損，社區公用馬達之修復費用為89,919元。

07 4. 被告在與原告間系爭契約終止後，要求原告提出公共區域
08 及設備交接清單，詎料，原告竟無法提出交接清單，以致
09 被告迄今無法估算相關損失。被告曾發存證信函要求原告
10 提出，卻未獲置理。

11 5. 依系爭合約第8條、第9條第1項：「管理人員紀律：一、
12 派駐人員除應遵守乙方之管理規章及勤務準則外，並應遵
13 守本社區之管理規定及本合約各項約定，派駐人員如有怠
14 忽職守或不當之行為，……。二、如因乙方派駐人員（或
15 乙方簽約之廠商）有前項之行為，致甲方或第三人受有損
16 害者，無論乙方是否已善盡善良人注意義務，均應與行為
17 人負連帶責任。」、「除本合約另有約定外，乙方依據本
18 合約執行委託業務時，如因乙方未能善盡善良管理人注
19 意…致甲方權益受到侵害或本社區內各項設施受到損害，
20 乙方應負損害賠償責任」及消費者保護法第7條、第51
21 條：「提供服務之企業經營者，於提供服務時，應確保該
22 服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。」、
23 「按本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，
24 消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大
25 過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過
26 失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金」
27 之規定，原告對被告社區負有積極維護公共設施與設備之
28 義務，被告之機房設施因原告之管理人員疏失或消極不作
29 為違反義務，以致機房內之設備、高爾夫球車及社區的浴
30 巾、毛巾等物品，因淹水受損而無法使用與報廢，門禁保
31 全及安全監視設備系統須重新建置，又因被告之管理人員

消極不作為而欠費發生系爭停水，並未適時關閉抽水馬達開關所造成社區馬達修復（個別住戶馬達修復費用不含其中），造成被告損害共428,363元（包括高爾夫球車修復費用50,272元、會館毛浴巾等物品費用65,825元、門禁對講主機修復費用140,730元、機房對講機系統主機板更換費用81,617元、抽水馬達修復費用89,919元，且被告所提供之管理服務亦未符合可合理期待之安全性，依上開損害賠償之總額，計以3倍之懲罰性賠償金，即1,285,089元（計算式：428,363元×3倍＝1,285,089元）。

（二）綜上，被告自得以上開債權與原告所主張被告積欠之服務費債務，互為抵銷，主張抵銷之順序如下：

1. 高爾夫球車修理費用50,272元。
2. 報廢會館浴巾、毛巾等費用65,825元。
3. 門禁對講主機修復費用140,730元。
4. 對講機系統工程之主機板部分更換費用81,617元。
5. 抽水馬達修復費用89,919元。
6. 懲罰性賠償金1,285,089元。

三、兩造不爭執事項：（參店訴卷第367頁至368頁原告民事陳報狀、第371至372頁被告民事爭點整理暨聲請調查證據狀及本院109年3月4日言詞辯論筆錄）

（一）兩造於105年7月1日簽訂系爭合約書，原約定原告之服務期間自105年7月1日至105年12月31日止，嗣後展延至106年3月31日止，約定被告每月應給付之服務費為404,460元。

（二）被告尚未給付原告106年2、3月之服務費共808,920元。

（三）富裔山社區會館地下樓層及機房於105年7月18日發生系爭淹水事件。

（四）105年7、8月間，被告社區曾受青山鎮管委會停止供水。

四、得心證之理由：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按原告對於自己主

張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。經查，本件原告主張被告應給付106年2、3月間之服務費共計808,920元，被告則對原告之請求以前詞置辯。是本件之爭點應為：（一）原告是否對被告負有安排、執行與監督機電維護、保養服務等義務？富裔山社區會館地下樓層及機房於105年7月18日發生淹水，是否可歸責於原告？（二）被告是否有因系爭淹水事件受有下列損害：1. 高爾夫球車修復費用50,272元。2. 會館毛、浴巾報廢費用65825元。3. 門禁對講主機修復費用140,730元。4. 機房對講機系統主機板更換81617元？若被告受有此部分損害，其所受損害可否歸責於原告？（三）被告有無因青山鎮社區停水事件致抽水馬達受損，因而受有修復費用89,919元之損害？若有，其損害是否可歸責於原告？（四）被告依消費者保護法主張懲罰性違約金1,285,089元有無理由？（五）被告主張抵銷抗辯有無理由？得主張抵銷之金額為何？（六）原告請求被告給付808,920元，及其中40萬4460元自106年3月11日起算至清償日止，其中40萬4460元自106年4月11日起算至清償日止，均按年息百分之5計算之利息有無理由？茲分別析述如下：

（一）原告是否對被告負有安排、執行與監督機電維護、保養服務等義務？富裔山社區會館地下樓層及機房於105年7月18日發生淹水，是否可歸責於原告？

1. 原告主張系爭合約第5條「人員派駐」已無原告派駐清潔人員及機電人員之約定，故有關富裔山社區機電設備之保養、維護甚至巡檢等服務，均非原告負責云云。然機電設備之維護、修繕工作欲由常駐社區之機電人員負責或委外由非常駐之機電人員定期或不定期進行，本得由兩造視社區實際需求及所支出之成本等因素議定，縱依系爭合約第五條約定，原告不再派駐機電人員於社區之管理中心，仍不得據此推認原告無維修、保養機電設備之義務。況系爭

01 合約第3條「工作服務範圍」之第11點「機電維護保養」
02 部分，明訂「乙方應選定信譽良好之專業協力廠商提報甲
03 方評選，經甲方就其中遴選合格之廠商同意任用，乙方依
04 甲方需求執行機電人員之派遣，相關執行規範依本契約書
05 第五條規定辦理，乙方應負責執行與監督社區各項預防性
06 之維護工作及公共設備之保養工作....」等語，雙方已
07 明文約定原告對富喬山社區之機電設備負有維護、保養之
08 責，參以證人即原告於105年間派駐於被告社區之行政助
09 理林詩樺亦到庭證稱：「我到職的時候社區已經沒有固定
10 的保養機電人員，都是有問題再找長期配合的廠商來維
11 修。」、「社區裡面沒有日常維護的機電，所以通常是有
12 問題發生了，或是發現故障了，才會去報修。」、「
13 「（問：報修的義務人是誰？）由原告來報修。」等語
14 （見本院107年12月10日言詞辯論筆錄），亦徵社區縱無
15 配置機電人員，於機電設備發生問題時，仍係由原告負責
16 處理、維修，故原告稱機電維護、保養服務等非原告依系
17 爭合約應提供之服務範圍，並非可採。

- 18 2. 原告另主張富喬山社區發生系爭淹水事件非可歸責於原
19 告。然證人即發生系爭淹水事件後前往社區進行檢修之源
20 億水電工程行負責人賴明賢到庭證稱：「我檢查之後發現
21 雨水排放池控制的浮球故障，浮球是給馬達一個訊號，水
22 淹上來，浮球浮起來之後，馬達會自動運作排水，如果浮
23 球壞掉，馬達沒有辦法取得訊號，就算淹水也不會有排水
24 的動作。後來我去檢測馬達沒有問題馬達是好的，是浮球
25 故障。... 更換浮球之後，我有檢測排水功能確定正
26 常。」、「（問：是何人通知證人去現場？）是社區經理
27 也就是總幹事打給我的，總幹事是原告公司的人。他那時
28 跟我講說社區淹水了，叫我趕快上去...。」等語（見本
29 院109年3月4日言詞辯論筆錄）。另證人林詩樺亦證稱
30 「（問：機電設備平常或是定期的巡視或維修，由何人去
31 做？）都沒有。」等語。足證系爭淹水事件係因原告未善

盡機電設備維護保養之責，致未發現社區排水系統之浮球故障，未能及時換修，導致抽水馬達於105年7月18日發生豪大雨時，因未能感應水位而無法發揮排水之作用，致發生社區會館地下樓層及機房淹水之情形，故系爭淹水事件之發生，自可歸責於原告，則被告主張其因系爭淹水事件所受之損害應由原告負賠償之責，應屬有據。

(二) 被告是否有因系爭淹水事件受有下列損害：1. 高爾夫球車修復費用50,272元。2. 會館毛、浴巾報廢費用65825元。3. 門禁對講主機修復費用140,730元。4. 機房對講機主機板更換81617元？若被告受有此部分損害，其所受損害可否歸責於原告？

1. 高爾夫球車修復費用50,272元部分：

被告主張停放於社區地下層之高爾夫球車因淹水而受損，其支出維修費用50,272元，應由原告賠償，並提出付款申請單及統一發票為證（被證5，店訴字卷第27至29頁）。而原告對於被告支出高爾夫球車維修費用50,272元之事實雖不爭執（見108年12月11日言詞辯論筆錄），惟否認是系爭淹水事件所致。經查，證人林詩樺證稱：高爾夫球車平常是停在淹水機房的前面，但是在斜坡的上面一點，也有可能停在保全的崗哨的後方，淹水當天停在哪裡我不確定等語（107年12月10日言詞辯論筆錄），則上開高爾夫球車於系爭淹水事件發生之時是否停放在社區地下層、停放之位置是否遭水勢波及均無從認定，而被告復未舉證證明高爾夫球車之損壞係因淹水事件所致，則其請求被告賠償其損害，應屬無據，亦無從以之主張抵銷。

2. 會館毛、浴巾報廢費用65,825元部分：

被告主張社區庫存之全新毛巾、浴巾等用品因系爭淹水事件而泡爛、報廢，致其損失65,825元，應由原告賠償，並提出付報廢之物品照片及分類帳查詢資料為證（被證3、被證7，店訴字卷第24至25頁、第31頁）。而原告對於上開物品報廢及其價值為65,825元之事實不爭執（見108年1

2月11日言詞辯論筆錄），惟否認是系爭淹水事件所致。依被告提出之照片所示，其內雖有損壞之物品，惟無從辨識其損壞之情形或損壞之原因。而被告亦自陳：係在106年間始發現庫存之會館毛、浴巾等用品因泡水致不堪使用，並於106年3月7日安排報廢清運等語（店訴字卷第245頁），核與證人及社區住戶鄒亞雄到庭證述：「這些都是我們在淹水之後整理的物品，距離淹水大概六個月以後整理的時候發現的。」等語相符（見本院108年12月11日言詞辯論筆錄。是被告係在系爭淹水事件發生後相隔數月始發現損壞之毛巾等物品，則毛巾等物品損壞是否數月前之淹水事件所致，實非無疑，另證人林詩樺亦證稱：沒看過被證3照片中的物品等語（107年12月10日言詞辯論筆錄），此外，被告未提出其他事證供審酌，則其請求被告賠償毛巾等物品之損失，並以此與應給付原告之抵銷服務費，亦屬無據。

3. 機房門禁對講機主機修復費用140,730元部分：

富喬山社區之機房門禁對講機因系爭淹水事件而受損，被告因而支出修復費用140,730元乙節，業據被告提出付款申請書（被證6，店訴字卷第30頁）為證，原告雖不爭執機房門禁對講機損壞及修復費用140,730元之事實不爭執（見108年12月11日言詞辯論筆錄），惟否認是系爭淹水事件所致。然證人林詩樺證稱：有看過被證6之請款單，請款內容是社區門禁對講機主機損壞，損壞的原因與系爭淹水事件有關，會館機房內的門禁對講機主機有損壞，是修復完成後才付款，更換完對講機主機後，運作就正常了等語（見107年12月10日言詞辯論筆錄）。是以，社區會館機房之門禁對講機主機係因系爭淹水事件而損壞之事實堪以認定，則被告主張原告應賠償修復該對講機主機之費用140,730元，應屬有據。

4. 更換對講機系統主機板花費81,617元部分：

被告主張社區對講機系統因系爭淹水事件而損壞，目前僅

01 更換對講機系統主機板部分，支出81,617元等情，據其提
02 出付款申請書及統一發票為證（原證53, 店訴字卷第511
03 頁）。被告雖不爭執上開付款申請書、統一發票之真正，
04 惟否認此項費用與系爭淹水事件有因果關係（本院109年4
05 月22日言詞辯論筆錄）。經查，被告前為修繕對講機系
06 統，委請六鼎通信坊就對講機系統工程進行估價，經六鼎
07 通信坊評估認重置對講機系統需花費3,310,200元, 此有六
08 鼎通信坊估價單在卷可參（被證4，店訴字卷第26頁），
09 而上開付款申請書所載付款項目為「對講機主機板更
10 換」，堪認屬上開對講機系統損壞修繕範圍。此外，證人
11 鄒亞雄到庭證稱：下完雨以後，我家電話突然不通了，修
12 理完以後電話可以使用，但是住家及電梯對管理中心的對
13 講機仍無法使用。在電話修好以後，我發覺我們的對講系
14 統不能用，我再打電話問管理中心，說為何系統突然全部
15 壞掉，他們說剛剛下大雨把系統淹了。我詢問經理為何會
16 發生這些事情，他的回答是剛剛下大雨設備被淹了等語，
17 足證富喬山社區之對講機系統確因該淹水事件而受損，則
18 被告主張原告應負擔更換對講機系統主機板81,617元為有
19 理由，則其主張以此抵銷對原告之服務費債務，亦屬有
20 據。

21 （三）被告有無因青山鎮社區停水事件致抽水馬達受損，因而受
22 有修復費用89,919元之損害？若有，其損害是否可歸責於
23 原告？

24 被告主張其與青山鎮管委會簽立自來水使用契約，然原告
25 派駐之管理經理於104年4月至10月間及104年11月至105年
26 2月間等兩段區間，無故未繳納應給付與訴外人青山鎮社
27 區之水費，經青山鎮管委會發文要求被告另覓水源，然原
28 告仍未積極處理，致社區於105年6、7月間遭青山鎮管委
29 會社區停水二次，於停水之際，原告亦未適時關閉抽水馬
30 達停止抽取，造成社區公用馬達因停水空轉而毀損，被告
31 受有公用馬達修復費用89,919元之損害等事實，並提出查

01 青山鎮管委會105年5月26日青（公）字第105011號函（被
02 證9，店訴字卷第33頁）、說明日記帳（被證11，店訴字
03 卷第36頁）、通訊軟體LINE對話紀錄（被證26，店訴字卷
04 第157頁至161頁）等為證。原告則否認該停水事件及馬達
05 受損係原告所致。經查，證人鄒亞雄證稱：我們社區每個
06 月要付青山鎮管委會水費，先前發現水費有三個月未繳，
07 問原告派駐的物業經理為何不去繳水費，經理說他大概忘
08 了，青山鎮管委會寄發的存證信函也被經理壓在那邊，青
09 山鎮管委會把供應富裔山社區的水關掉，但物業經理並未
10 通知社區，因為社區本身有儲水水塔，所以青山鎮管委會
11 星期五關水後，富裔山社區到星期一才沒水。經詢問物業
12 經理，他才說青山鎮已經停止供水，社區被停水一週，因
13 突然停水馬達空轉就會壞掉，水來了以後馬達打不上去，
14 社區馬達因為空轉燒掉了，無法使用，後來是由開發商國
15 礎建設公司修好的，因為原告公司不願意負責，只好找開
16 發商協助修復，社區馬達的修復費用是由開發商負責的等
17 語（見本院108年12月11日言詞辯論筆錄）。另證人林詩
18 樺亦證稱：社區曾因欠繳水費而遭青山鎮管委會停水。印
19 象中後來突然放水時有請源億水電行的阿賢及當初的建設
20 公司來看，產生的費用是由建設公司支出等語（本院107
21 年12月10日言詞辯論筆錄），可推知原告於擔任被告社區
22 之物業管理時有欠繳水費及因此致生馬達故障之情形，故
23 被告前述主張有理由。足見被告所稱原告派駐之經理有欠
24 繳水費，且富裔山社區之公用馬達因遭停水而空轉損壞等
25 事實堪以採信。然依證人鄒亞雄、林詩樺所述，該公用馬
26 達之修繕費用係由開發商即建設公司負擔，並非被告所支
27 付，則被告主張原告應給付公用馬達修繕費用89,919元並
28 據以主張抵銷，實屬無據。

29 （四）被告依消費者保護法主張懲罰性違約金1,285,089元部
30 分：

31 按本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消

費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條定有明文。然該條文係以「依本法所提之訴訟」為其要件，即當事人間就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規定起訴者始有其適用。本件係原告依系爭合約之法律關係起訴請求被告給付服務費，非屬依消費者保護法所提之訴訟，縱被告抗辯原告提供之服務有諸多缺失，並為上開抵銷之主張，仍與消費者保護法第51條之要件不符，故被告依消費者保護法第51條之規定，主張原告應給付懲罰性違約金，為無理由。

(五) 被告主張抵銷抗辯有無理由？得主張抵銷之金額為何？

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。又抵銷為消滅債務之單獨行為，只須與民法第334條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方之表示同意（最高法院50台上字第291號判決可資參照）。本件被告主張原告應賠償其門禁對講主機修復費用、對講機系統工程之主機板部分更換費用為有理由，至其請求被告賠償高爾夫球車修理費用、報廢會館浴巾、毛巾等物品費用、公用抽水馬達修復費用、懲罰性賠償金則屬無據，業經認定如前所述。是以本件被告得主張抵銷之債權為222,347元（計算式：門禁對講主機修復費用140,730元+對講機系統工程之主機板更換費用81,617元=222,347元）。

(六) 原告請求被告給付808,920元，及其中40萬4460元自106年3月11日起算至清償日止，其中40萬4460元自106年4月11日起算至清償日止，均按年息百分之5計算之利息無理由？

1. 本件原告依系爭合約請求被告給付106年2月、3月之社區管理服務費用共計808,920元，為有理由。而被告抗辯對

原告有門禁對講主機修復費用、對講機系統工程之主機板更換費用債權222,347元，而為抵銷抗辯，亦屬有據。故被告主張抵銷222,347元之數額內，其積欠原告之債務即屬消滅。

2. 另按對於一人負擔數宗債務，而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務。如未為指定，則債務均已屆清償期，以債務之擔保最少者，儘先抵充，擔保相等者，以因清償而獲益最多者，儘先抵充，獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵充，如獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部，民法第321條、第322條第2款、第3款定有明文。此抵充之規定依同法第342條規定於抵銷準用之。經查，本件原告請求者為106年2月及3月之服務費，各月份服務費均為404,460元，合計808,920元，另依系爭合約第4條第1點約定，被告106年2月、3月之服務費分別於同年3月10日及4月10日屆清償期，此為兩造所不爭執，堪以認定。然被告得主張抵銷之金額為222,347元，不足以清償全部服務費債務，而被告未指定抵銷之債務，依上開規定，應就先到期之106年2月之服務費債務先為抵銷。是以，本件原告得請求被告給付者為106年2月份之服務費182,113元（計算式：404,460元-222,347元=182,113元）、106年3月份之服務費404,460元，共計586,573元。
3. 末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第203條亦有明文。從而，本件原告依系爭合約請求被告給付586,573元，及其中182,113元自106年3月11日起至清償日止；其中404,460元自106年4月11日起至清償日止，均按年息

01 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之
02 請求，則無理由，應予駁回。

03 五、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准為假執行
04 或免為假執行之宣告，依法均無不合，爰各酌定相當之擔保
05 金額宣告之。原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應
06 併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻防方法及所提之訴訟
08 資料，經核與判決結果不生影響，故不另一一論述，附此敘
09 明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

12 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

13 法 官 張淑美

14 以上正本係照原本作成。

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。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

18 書記官 馮姿蓉