

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度店簡字第942號

原告 一品莊社區管理委員會

法定代理人 萬家森

訴訟代理人 蔣璵安

被告 景文公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 郭紀子

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年1月28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1,370元，及自民國109年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,660元，由被告負擔新臺幣15元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）154,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、陳述：

（一）被告於民國（下同）103年8月1日起與原告簽訂社區管理維護業務契約書（下稱系爭契約），期限至107年7月31日止。

被告於合約期間未盡善良管理人之責及未履行合約，造成社區財產及權益損失，原告請求被告賠償154,200元：

1.被告未依系爭契約附件5回饋項目第8項約定於區分所有權人會議提供飲料，致原告損失4,800元：

01 103年至107年共5年，原告自掏腰包購買飲料，供區分所
02 有權人會議開會使用，依民法第200條第1項規定債務人應
03 給付中等品質之物，以市售飲料最低零售價1瓶10元×一品
04 莊社區總住戶數96戶×5年為計算依據，請求被告給付4,80
05 0元（計算式：5年×96戶×飲料每瓶10元計＝4,800元）。兩
06 造管理維護契約既已屆滿終止，且逐年之區分所有權人會
07 議已結束，被告縱遲延後再為給付，於原告已無利益，是
08 原告依民法第232條之規定，請求被告賠償因不履行而生
09 之損害。

10 2.被告未依系爭契約附件5回饋項目第10項約定於每月最後
11 一個周日14：00至16：00提供住戶免費咖啡，原告向廠商
12 詢價市售中等品質之咖啡豆零售價格1包370元/月，計算5
13 年，合計損失22,200元（每月1包370元×12個月×5年＝22,
14 200元）。

15 3.被告於106年11月28日依106年1月17日之管理委員會舊決
16 議內容砍除一品莊社區原樹木，改種植櫻花，使一品莊社
17 區財物損失116,000元：

18 一品莊社區於106年1月8日經區分所有權人會議作成決議
19 移除社區原有樹木更換為較適合社區環境生長之樹種，並
20 授權原告處理，原告遂於106年1月17日召開管理委員會
21 決議更換樹種。嗣於106年7月7日原告再度召開管理委員
22 會會議，時逢管理委員屆次年度交換，就一品莊社區原種
23 植樹木移除並改種之事，當時經管理委員會作成決議待下
24 一屆管理委員交接後再討論、確定後始執行，然當時被告
25 派駐一品莊社區之張維婷主任、莊易陵秘書出於作業疏失
26 而未依實記載會議紀錄，並於106年11月28日按照錯誤之
27 舊決議內容砍除一品莊社區原樹木，改種植櫻花，使一品
28 莊社區財物損失116,000元，被告違反民法第535條受任人
29 之善良管理人注意義務甚明。

30 4.一品莊社區前經起造人興富發建設股份有限公司（下稱興
31 富發建設公司）於104年4月2日贈送10台平板電腦，列冊

於社區公共財產清冊中，一品莊社區亦定有使用管理辦法，一品莊社區住戶於使用上開平板電腦時，均應由被告派駐一品莊社區之物業管理人員為詳實紀載。一品莊社區新委任之物業管理公司人員蔣璘安與被告物業管理人員莊易陵於107年8月31日進行交接時，依財產清冊內容記載應交接10台，然被告僅交接9台，亦無法清楚交代該第10台平板電腦係由何人保管或位於何處，僅在交接清冊中記載「未知保管人未歸還」，顯然被告於管理一品莊社區之財產使用中亦有疏失，致該屬於一品莊社區之財產遺失而受有10,000元之損害。

5.被告將社區物品軍用聚光手電筒攜回，致原告受損害合計1,000元，原告發文告知亦未獲任何善意回應。

(二)以上合計共請求被告賠償損害154,200元。

貳、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述：

(一)被告自進駐一品莊社區服務後，每次區分所有權會議均依契約約定提供礦泉水、茶水等飲料，原告主張「計5年經多次反映均未提供」，然被告從未收到原告任何反映，原告應就此提出確切證據。又原告主張賠償金額合計4,800元，並無明確依據，僅為原告空言主張。

(二)被告為服務一品莊社區住戶，常年備有咖啡豆等物存放於社區管理中心，不僅原告所陳之協議時段皆有依約提供，而且非協議時段只要原告管理委員或住戶有需求，被告派駐現場總幹事或秘書皆會秉持服務精神沖泡咖啡；又原告主張賠償金額22,200元，亦無明確依據，乃原告空言主張。

(三)106年1月17日原告管理委員會第四屆第1次例會會議記錄「提案六，四周樹木更換討論案，決議：四周樹種更換山櫻花，向更換廠商爭取回饋除蟲害，並要求保固期以保障社區權益。同意：5票過半數，本案通過。」，會議記錄經原告

01 時任主任委員、會議主席郭永志簽署並公告在案，原告所述
02 「原會議決議樹木交第五屆委員會會議討論」、「會議記錄繕
03 寫有誤」等語，顯非事實，如原告有任何疑義，應負舉證之
04 責。又原告第五屆管理委員會接任後，包括主任委員萬家森
05 在內並無任何人再就樹木更換提出覆議案，故現場總幹事依
06 工作職掌執行管理委員會會議決議，聯絡廠商完成社區外圍
07 樹木更換工程。工程承攬廠商、施作數量與金額皆依原告決
08 議執行，工程完成後之請款作業，亦由原告之財務委員、監
09 察委員、主任委員審核用印、確認無誤後匯款，故不存在造
10 成一品莊社區財物損失之說。

11 (四)依據106年9月29日總幹事交接清冊（由3位原告委員監交）
12 編號H148項目記載10台華碩筆電皆由「委員保管」；又107
13 年6月10日「一品莊社區第六屆第二次區分所有權人會議記
14 錄，議案三、社區小筆電處理討論。決議：直接報廢交由管
15 理中心處理（同意54票，不同意0票，廢票32票，本案通
16 過）」，原告已經報廢之物，向被告主張損害賠償，實在匪
17 夷所思。

18 (五)檢視原告107年9月2日品莊管字第1070090201號函附件「景
19 文物業管理機構資產明細」交接清單，被告僅取回雙方無異
20 議之一至四項（第五、六項至今未再取得）。原告於109年3
21 月6日新莊郵局存證信函176號主張損失項目共5項，其中第4
22 項「行軍用黑色聚光手電筒1,000元」即為上述交接清單中
23 雙方無異議之第二項「手電筒一支」，實乃被告之物品，在
24 交接清單中已載明並簽署無誤，原告現又主張為其物品，並
25 昔稱「行軍用黑色聚光手電筒1,000元」，今又稱「社區物
26 品軍用聚光手電筒、切割版、30公分鐵尺攜回費用合計1,00
27 0元」，原告任意主張他人之物，或無任何證據之下任意前
28 後主張不一，應予駁回。

29 參、兩造不爭執與爭執事項：

30 一、兩造不爭執事項：

31 (一)原告與被告自103年8月1日起簽立系爭契約，每年續約至107

01 年8月31日止，有系爭契約及附件在卷可稽（見本院卷第15-
02 43頁）。

03 (二)一品莊社區於106年1月8日第四屆第3次區分所有權人會議議
04 案二「四周樹木植樹變更」，決議「由管理委員會聘請相關
05 單位至社區評估，將原有樹木移除更換為較適合社區環境生
06 長之樹種，並洽詢農業局協助除蟲害，以上授權管理委員會
07 全權處理。」，有一品莊社區第四屆第3次區分所有權人會
08 議紀錄在卷可稽（見本院卷第47-48頁）。

09 (三)原告於106年1月17日管理委員會會議提案六「四周樹木更換
10 案討論」案，決議：「四周樹種更換為山櫻花，向更換廠商
11 爭取回饋除蟲害，並要求保固期以保障社區權益。」，有會
12 議記錄在卷可稽（見本院卷第145-147頁）。

13 二、兩造爭執事項：

14 (一)原告主張103年至107年共5年，因被告未依系爭契約附件5回
15 饋項目第8項約定於區分所有權人會議時提供飲料，由原告
16 自掏腰包購買飲料，致原告受有損害，請求被告賠償4,800
17 元，有無理由？

18 (二)原告主張103年至107年共5年，因被告未依系爭契約附件5回
19 饋項目第10項約定於每月最後1個週日14：00至16：00提供
20 社區住戶免費咖啡，致原告受有損害，請求被告賠償計22,2
21 00元，有無理由？

22 (三)原告請求被告給付砍除社區樹木改種植櫻花之損害116,000
23 元，有無理由？

24 (四)原告請求被告給付未交接平板電腦1台之損害10,000元，有
25 無理由？

26 (五)原告請求被告賠償社區物品軍用聚光手電筒1支之金額1,000
27 元，有無理由？

28 肆、本院之判斷：

29 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，
30 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限；民事
31 訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利

者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以証實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判參照）。故在舉證責任分配之原則下，主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件事實負舉證責任，主張權利變化、消滅之法律要件事實，則由否認之人負舉證責任。於法律別有規定，或依上開原則定舉證責任，明顯產生不公平情形者，始例外由法院依據公平、誠信、正義等原則分配舉證責任，此觀民法第二百七十七條但書之規定自明。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任，否則即應就該事實真偽不明之狀態承擔此一不利益（最高法院93年度台上字第2058號判決要旨參照）。次按，損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號民事裁判要旨參照）。

二、原告請求區分所有權人會議提供飲料之損害4,800元部分：

(一)103年至107年一品莊社區區分所有權人會議時均有飲料提供出席住戶人員使用，為兩造所不爭執，堪信為真正。原告主張該飲料係原告自掏腰包購買，致受有損害，應由原告就其所受損害負舉證責任。

(二)原告主張於區分所有權人會議時自掏腰包購買飲料供區分所有權人會議使用，固提出支出明細、訂購單及收據為佐（見本院卷第203-219頁原證8），惟查：

- 01 1.原告所提出104年7月份支出憑證之支出項目為「雜項支出
02」、「禾豐手感烘焙坊」之訂貨單記載為「餐盒」、新東
03 麗文具行、快餐店等收據均不能證明係購買區分所有權人
04 會議時之飲料支出（見本院卷第205頁）。
- 05 2.原告所提出105年5月份支出憑證之支出項目記載為文康活
06 動，尚難認係區分所有權人會議之支出，又105年度辦理
07 第四屆區分所有權人會議活動計畫書之經費概算雖記載「
08 飲料」3,300元，惟該計畫書之經費概算僅為計畫預估，
09 並非實際支出之費用，原告復無提出105年度區分所有權
10 人會議時購買飲料之支出憑證，不能證明原告實際支出購
11 買飲料之費用。
- 12 3.原告所提出106年支出憑證中飲料支出為160元（葡萄汁）
13 ，其餘所提出之一品莊社區管理委員會6月份收入明細表
14 、購買西瓜、牛皮信封之收據及環保紙杯之發票等均非飲
15 料之費用（見本院卷第211、213頁），是原告於106年區
16 分所有權人會議支出之飲料費用為160元。
- 17 4.原告於107年區分所有權人會議支出之飲料費用為210元
18 （濃縮柳橙汁），有統發食品行之收據為憑（見本院卷第
19 219頁），另購買西瓜、餐點之收據、發票並非飲料之費
20 用，則原告於107年區分所有權人會議所支出購買飲料之
21 費用為210元。
- 22 5.依上合計，原告於一品莊社區區分所有權人會議時購買飲
23 料之費用合計為370元。參依原告主張被告所提出106年第
24 四屆區分所有權人會議時照片所示之飲料係出自第三人如
25 房屋仲介公司或地方民意代表所贊助提供等情（見本院卷
26 第193-201頁照片），可見一品莊社區區分所有權人會議
27 時之飲料大多出自第三人贊助提供，第三人提供飲料部分
28 既非原告出資購買，自難認係原告所受損害。則原告所受
29 損害為自行出資購買之370元部分，原告請求被告賠償370
30 元部分，為有理由。

31 二、原告主張被告未依系爭契約附件5回饋項目第10項約定，

於每月最後一個週日提供住戶免費咖啡，請求損害賠償
22,200元部分：

依兩造系爭契約附件5回饋項目第10項約定，被告應於每月最後一個週日14：00至16：00於社區提供住戶免費咖啡（見本院卷第37頁），此約定僅限於每月最後1個周日固定時段提供免費咖啡供前往社區管理中心之不特定住戶使用，於其他時間則無提供免費咖啡之服務。兩造契約期間自103年至107年，並無證據顯示有社區住戶曾向原告反映於該固定時段至社區管理中心而被告未提供免費咖啡之情狀，且原告多年與被告續約，均未有證據證明原告曾向被告反映未依系爭契約約定提供住戶免費咖啡之未履約情狀。原告主張因被告未依約提供住戶免費咖啡，致原告受有損害，惟並未舉證證明原告因購買咖啡於該時段供住戶使用而受有損害，原告請求被告給付咖啡費用之損害云云，尚屬無據。

三、原告請求被告給付砍除社區樹木、種植櫻花之損害116,000元部分：

(一)查一品莊社區於106年1月8日第四屆第3次區分所有權人會議就議案二「四周樹木植樹變更」，決議「由管理委員會聘請相關單位至社區評估，將原有樹木移除更換為較適合社區環境生長之樹種，並洽詢農業局協助除蟲害，以上授權管理委員會全權處理。」，嗣原告於106年1月17日管理委員會會議提案六「四周樹木更換案討論」，決議：「四周樹種更換為山櫻花，向更換廠商爭取回饋除蟲害，並要求保固期以保障社區權益。」，有106年1月8日一品莊社區第3次區分所有權人會議紀錄、106年1月17日一品莊社區第四屆管理委員會一月第一次麗惠會議紀錄在卷可稽（見本院卷第47-48、145-147頁），堪信為真正。

(二)原告主張106年7月7日原告再度召開管理委員會會議，當時就一品莊社區原種植樹木移除並改種之事作成決議待下一屆管理委員交接後再討論、確定後始執行，然被告派駐一品莊

01 社區之張維婷主任、莊易陵秘書出於作業疏失而未依實記載
02 會議紀錄云云，固提出107年1月28日一品莊社區第五屆管理
03 委員會第1次例會會議紀錄為佐（見本院卷第59頁），惟
04 查：

05 1.106年7月7日、8日一品莊社區第四、五屆管理委員會7月
06 份第1次例會會議並無討論「四周樹木植樹變更」之議案
07 或說明，有106年7月7日、8日管理委員會會議紀錄可參
08 （見本院卷第223-229頁）。

09 2.該107年1月28日一品莊社區第五屆管理委員會第1次例會
10 會議紀錄記載「因管理中心會議紀錄有誤…。」、「萬副
11 主委提出櫻花樹不易栽種，建議別種樹種，當時適逢第
12 四、五屆交接會議，委員會決議此事交接後由第五屆委員
13 討論表決，因會議紀錄未記錄到此決議，故未進行後續討
14 論管理中心及按第四屆一月份管理委員會例會決議執行」
15 等語（見本院卷第59頁），乃係原告事後自行記載，並不
16 能證明106年7月7日第四、五屆管理委員會7月份第1次例
17 會會議紀錄有記載錯誤或漏未記載之情形。且106年7月7
18 日、8日第四、五屆管理委員會會議紀錄業經主席郭永志
19 簽名確認（見本院卷第229頁），若有誤載或漏載，應由
20 原告提出更正，然原告各委員並未要求補充更正，且原告
21 主張該次會議紀錄有漏載，尚屬無據。

22 3.又依107年1月28日一品莊社區第五屆管理委員會第1次例
23 會會議紀錄提案九附表就「106.07.07第四、五屆7月份管
24 理委員會會議」記載「萬副主委提出櫻花樹不易栽種，建
25 議別種樹種，…」等語（參本院卷第59頁），可見當時
26 僅係提出「建議」，並未列為議案或臨時提案討論，既未
27 列為議案，自無做成決議可言。原告主張106年7月7日管
28 理委員會會議時就一品莊社區原種植樹木移除並改種之事
29 作成決議待下一屆管理委員交接後再討論、確定後始執行
30 云云，委屬無據。

31 4.原告於106年1月17日管理委員會會議所為「四周樹種更換

01 為山櫻花」之決議既未經決議變更或取消，被告應有依該
02 決議執行之義務。

03 5.再查，被告於106年11月28日執行原告106年1月17日管理
04 委員會會議之決議，將一品莊社區「四周樹種更換為山櫻
05 花」而砍除原有樹種、改種山櫻花時，原告各委員及一品
06 莊社區之住戶均顯為知悉，然並未有人提出質疑異議或出
07 面阻止，原告嗣後並同意支付該筆費用，可見原告同意被
08 告執行該決議。原告主張被告未依決議執行，請求被告賠
09 償砍除一品莊社區原栽種樹木改種山櫻花之損害116,000
10 委無可採。

11 四、原告請求被告給付未交接平板電腦1台之損害1,000元部分：

12 (一)查一品莊社區列冊於社區公共財產清冊之平板電腦有10台，
13 被告公司管理人員莊易陵於107年8月31日進行交接時，僅交
14 接9台，未交接之1台於財產清冊上記載「未知保管人未歸
15 還」等語，有交接清冊之「一品莊社區財產清冊」在卷可佐
16 (見本院卷第235、333頁)，並為被告所不爭執，原告主張
17 被告僅交接平板電腦9台，應可採信。

18 (二)被告雖辯稱該平板電腦業於107年6月10日一品莊社區第六屆
19 第二次區分所有權人會議決議「直接報廢交由管理中心處
20 理」，該平板電腦為已經報廢之物云云。惟查，107年6月10
21 日一品莊社區第六屆第二次區分所有權人會議雖決議「社區
22 小筆電直接報廢交由管理中心處理」，然參107年8月31日一
23 品莊總幹事交接清冊中「一品莊社區財產清冊」所列編號H1
24 48「ASUS平版型筆電」備註欄記載「7台故障尚未報廢」
25 (見本院卷第333頁)，可見被告尚未依原告之決議將該故
26 障之7台平板電腦辦理報廢，而未從一品莊社區財產中移
27 除。又移交之財產清冊備註欄將「7台故障尚未報廢」及1台
28 「未知保管人未歸還」分開記載，可見該台未歸還之平板電
29 腦非屬決議報廢之7台平板電腦中，被告辯稱該台「未知保
30 管人未歸還」之平板電腦係屬報廢之物云云，委無可採。

31 (三)查被告保管遺失未交接之1台平板電腦，係起造人興富發建

01 設公司於104年4月2日贈送一品莊社區，為兩造所不爭執，
02 則自104年4月2日起至被告107年8月31日交接日止，該平板
03 電腦已使用3年5個月，原告就該遺失之平板電腦之損失為該
04 平板電腦之殘值。按一般平板電腦之耐用年數為3年，並參
05 原告所有同批平板電腦多已故障不堪使用且已決議報廢，原
06 告所有之該台「不知保管人」遺失之平板電腦使用已逾耐用
07 年數3年以上，依固定資產折舊率表規定，超過耐用年數折
08 舊後之殘值以成本十分之一為合度，該平板電腦現存之殘值
09 核為1,000元（原告主張價值10,000元 $\times$ 1/10=1,000元），
10 原告請求被告賠償1,000元部分，核有理由。

11 五、原告請求被告賠償社區物品軍用聚光手電筒之費用1,000
12 元，核無理由：

13 原告主張被告將社區物品軍用聚光手電筒1支攜回云云，為
14 被告所否認。依原告107年9月2日品莊管字第1070090201號
15 附件「景文物業管理機構資產明細」編號二之手電筒1支為
16 被告所有且經原告同意由被告取回，已為兩造交接時確認無
17 誤（見本院卷第79頁）。此外，原告復未舉證證明被告取走
18 之手電筒係原告自行採購為原告所有之手電筒，原告主張有
19 其所有之軍用手電筒遭被告取走，並請求被告賠償1,000元
20 云云，尚屬無據。

21 六、綜上述，原告請求被告給付1,370元（370元+1,000元=1,3
22 70元），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，核無理
23 由，應予駁回。

24 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
25 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

26 陸、假執行之宣告：本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427
27 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條
28 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

29 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
30 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

31 中 華 民 國 110 年 3 月 3 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 蔡寶樺

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 3 日

書記官 張嘉崴

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	被告負擔 金額	原告負擔 金額	備註
第一審裁判費	1,660元	15元	1,645元	原告部分敗訴， 兩造應負擔之金 額如左列所示。
合 計	1,660元			