臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度店簡字第1753號

原　　告　悅鶴公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張庭禎

訴訟代理人　孟上智

　　李英正

000000000000000000

　　李慶瑞

　　陳儀柔

被　　告　園頂社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　邱垂光

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林世昌律師

　　顏伯勳律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟玖佰玖拾捌元，及自民國一百一十年九月十四日起至清償日止，按週年利率百分之一計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬陸仟玖佰玖拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造間訂有公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約（下稱系爭契約），約定由伊負責被告所屬門牌號碼新北市○○區○○路0段000○000號園頂社區之管理維護

服務，期間自民國109年3月31日19時起至110年3月31日19時止，每月服務費為新臺幣(下同)15萬2,250元，詎被告積欠109年7月至9月份服務費共計20萬6,998元，依系爭契約法律關係起訴請求等語，並聲明：如主文所示（見本院司促卷第5頁、本院卷第291頁）。

二、被告則以：原告所提供服務有諸多瑕疵，其既未依債之本旨給付，應依不完全給付之債務不履行規定，負損害賠償責任，伊有如附表所示損害與原告本件請求金額為抵銷。又兩造曾於109年9月13日就服務費扣款金額達成合意，原告仍就此請求，自屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，併陳明願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠依兩造簽訂之公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書（即系爭契約）第5條：「一、 每月費用：甲方(指被告)支付乙方(指原告)每月服務費共計新臺幣壹拾伍萬貳仟貳佰伍拾元整(內含5%營業稅）。…。二、乙方應將請款統一發票於當月二十五日前先送予甲方，製據依程序請款，甲方應於次月十五日前以電匯或即期支票交付乙方指定之銀行帳戶…。」第12條：「二、…1.甲方無故未依本約第五條規定給付服務費用予乙方，經乙方書面通知限期催收後仍未給付且無正當理由者，…並得請求甲方方支付服務期間未付服務費及遲延給付之利息(年息千分之十)，…」等語，有原告提出兩造不爭執真正系爭契約在卷可按（見本院卷第119至126頁）。查原告主張被告積欠109年7月至9月服務費20萬6,998元等情，為被告到庭不爭執，堪信為真。是原告請求被告給付服務費20萬6,998元及自支付命令送達之翌日即110年9月14日起（見本院司促卷第43頁）至清償日止，按週年利率1%計算之利息，應屬有據。

㈡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條定有明文。由此可知，債務之抵銷須彼此互負債務，而其給付種

類相同，並均屆清償期為要件，主張抵銷者須以主動債權與被動債權均有效存在為前提，自應具體表明主動債權為何，並舉證證明其債權存在，以供審斷有無抵銷適狀。查被告抗辯原告未派任適當財務秘書及財務報告遲延，主張依系爭契約第10條第1項本文：「乙方或乙方人員因故意、過失或不法之侵害造成甲方、所屬區分所有權人或住戶人身、財產或其他權益受損者，乙方應負損害賠償責任，乙方依前段規定負損害賠償者以金錢賠償為限。」負責等語，然並未提出任何具體證據為佐，被告稱法院得依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌一切情況依所得心證定其數額（見本院卷第116至117頁）；惟前揭規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，是在損害賠償之訴，被害人已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令被害人舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟原則之故，才由法院審酌一切情況定其數額。被告既未舉證因此受有何損害，則其據此請求原告負損害賠償責任，難以認定。再依系爭契約第8條第3項、第4項分別規定：「三、乙方派駐本社區之總幹事、財務秘書、行政祕書之上班執勤時間須與甲方協商確認，班表亦須提供給甲方核備，遇有臨時請假事宜，除依勞基法相關定辦理外，須報備甲方知悉，人力之調度則由甲乙雙方協調之。」「四、留駐人員如有不適任、怠忽職守或其他不法情事，甲方得通知乙方依情節輕重予以懲處或調換，乙方不得拒絕。」等語，可知原告人員有怠忽職守、不遵守勤務準則，須被告通知原告後，由原告按情節輕重予以懲處或調換，而非被告得逕行扣款並作為不繳納服務費之依據。況原告如附表所示不合契約本旨之給付，僅需派員加緊處理，性質上非不能補正，據原告提出被告於111年1月28日函知雙方合約至111年3月31日終止，感謝原告公司長年來的協助與配合，期待往後仍有合作機會等語（見本院卷第263頁），未要求原告補正給付之瑕

疵，可見兩造於系爭契約屆滿時，已就所有交接物品及管理服務事項完成點交，應無被告所謂原告違約可言，自不得向原告請求損害賠償。至被告抗辯社區住戶短付管理費，原告怠於催繳應由其負責賠償等語（見本院卷第109頁）；惟依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款及第21條規定，管理委員會得訴請法院命區分所有權人或住戶給付應繳之金額及遲延利息，是因可歸責於社區住戶本身違反前揭規定之行為，自無法要求原告就此負責。綜上，被告迄至本院言詞辯論終結前，均未能舉證證明有何損害發生，被告辯稱受有損害並主張抵銷之事實，自無理由。

㈢按契約須當事人互相表示意思一致，始得成立，契約之成立，除雙方同時互為一致之意思表示外，以一方對他方之要約為承諾之通知或意思實現而成立。查被告抗辯原告法定代理人張庭禎，於109年9月13日被告社區管理委員會召開會議時當場表示：「要扣多少錢都沒關係，你們就扣啊，我沒有意見。」認原告同意被告扣減管理費等語（見本院卷第177至178頁），惟為原告否認並稱當日原意：「錢在你們手上，你們不付，硬要扣錢，我也沒辦法，要扣多少錢都沒關係，我沒有意見。」等語（見本院卷第222頁上方），復參酌被告傳喚證人即社區機電委員曾上瑋到庭證稱：「（原告訴訟代理人問：請問我們公司代表當場對你們要求扣減的金額有表示說『好』嗎？）他是說請把扣款的單據寄到公司的秘書。」「（原告訴訟代理人問：所以現場沒有同意扣款嗎？）是，現場沒有同意扣款。」等語，有本院111年8月11日言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第251至257頁），顯見張庭禎當時並無承諾之意思表示，僅因息事寧人而不願與之爭辯，被告以此抗辯兩造達成扣減服務費合意，恐嫌速斷。被告另抗辯：原告自109年9月13日後至110年8月13日聲請本件支付命令近一年未請求服務費，顯知兩造達成扣減服務費用合意等語（見本院卷第179頁）；惟按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果

意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年度上字第762號判例參照）。原告迄至本件聲請支付命令前，雖未對被告欠繳管理費有任何表示，惟實難據此認原告單純沉默，已足以間接推知其同意被告扣款之效果意思，被告抗辯原告已默示同意其扣減服務費，尚非可採。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告20萬6,998元及自110年9月14日至清償日止，按週年利率1%計算之利息為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　4　　日

新店簡易庭法　官　鄧德倩

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　111　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　張嘉崴

附表：（見本院卷第179頁）

編號	項目		損害賠償金額
1	財務秘書交接不良		扣減金額20,000元
2	未派任適當財務秘書到職	109年3月1日至109年5月17日，共計2個月17日	總計99日 扣減金額132,000元
		109年8月26日至109年9月16日，共計22日	

（續上頁）

3	財務報告遲延 （皆為109年）	2月份財報，遲延3個月	總計18個月份 扣減金額36,000元
		3月份財報，遲延5個月	
		4月份財報，遲延4個月	
		5月份財報，遲延3個月	
		6月份財報，遲延2個月	
		7月份財報，遲延1個月	
	總計:18萬8千元		