臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度店簡字第839號

原　　告　惠群保全股份有限公司

000000000000000000

　　惠群公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

上列兩人共同

法定代理人　黃益遠

上列兩人共同

訴訟代理人　楊壹麟

　　孫瀛寰

被　　告　大溪地庭園管理委員會

000000000000000000

法定代理人　廖崑勛

訴訟代理人　陳思邑

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國110年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告惠群保全股份有限公司新臺幣壹拾貳萬元，及自民國一百一零年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之三計算之利息。

被告應給付原告惠群公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣柒仟捌佰伍拾柒元，及自民國一百一零年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之三計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用為新臺幣參仟零玖拾元由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬元為原告惠群保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣柒仟捌佰伍拾柒元為原告惠群公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得免為假

執行。

原告其餘假執行之聲請駁回之。

事實及理由

一、原告方面：

㈠原告起訴主張：兩造訂有大溪地庭園社區駐衛保全服務契約書（下稱保全服務契約）及大溪地庭園社區管理維護契約書（下稱管理維護契約），以大溪地庭園社區為管理維護標的物，包含保全服務及物業管理服務，期間自民國109年2月1日下午7點起至109年9月30日下午7點止，每月服務費用分別為新臺幣（下同）120,000 元及165,000 元，需於次月5日支付，惟被告於109年4月間發生新舊管委會之爭，因而凍結保全及物業管理服務費，原告知悉後於109年5月26日與被告協商仍未獲付款，遂於109年5月31日終止服務，並以存證信函催討服務費用，均未獲置理，迄今積欠原告109年5月費用即285,000 元（計算式：120,000元+ 165,000 元＝285,000元），爰依契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告285,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之3 計算之利息。

㈡對被告答辯所為之陳述：

1.原告未曾提前毀約，係因被告發生新舊管委會之爭，而生成許多不同意見及爭議，原告始提議提前終止服務，並得到被告之同意。

2.依管理維護契約第13條第3項約定，經原告多次告知被告應於109年6月5日繳納109年5月之勞務費用，並於109年5月26日與被告協商，然被告非但不承諾支付服務費用，尚需待被告於109年6月20日召開區權會選出委員，然屆時早已超過依管理維護契約所約定之繳費期限達一個月以上，且被告嗣後未依照契約履行其義務。又依管理維護契約第13條第3項約定，如被告未按時給付服務費用予原告，經原告定期催告仍未於10日內繳交者，以違約論。原告除得隨時終止契約，停止服務，並得請求被告支付相當於一個月之服務費用作為違

約懲罰及請求支付遲延給付之利息。

二、被告對於120,000 元之保全服務費用部分不爭執，同意給付，其餘以下開情詞置辯：

㈠原告於109年派駐之人員即訴外人謝乾德、郭淑琴等人因能力不足無法配合被告運作，導致諸多疏失，被告屢次與原告簽約時，均已反應上開狀況予原告之副總經理孫瀛寰，然無效果，後向原告之總經理羅超盟投訴，始與被告於109年5月26日協商，詎料訴外人羅超盟罔顧契約內容，不思調整配合被告之運作，藉故新舊委員會爭議，令原告派駐人員無所適從，尚未至付款日期即毀約，並於5日後立即撤哨，未予被告緩衝時間，造成被告重大損失。

㈡原告主張165,000元物業管理服務部分，依管理維護契約第13條，原告除片面且驟然毀約之外，亦未給予被告緩衝期間，嗣後因無心交接，致交接清單上財產設備大量遺失，且因109年6月底至今疫情嚴峻，社區工作人員不足，致被告受有損失。又因原告明知當時被告的主委已經變更，仍然執意撤哨，認為原告係任意終止契約，依照管理維護契約第13條第1項約定應賠償一個月的服務費，並以該一個月之服務費抵銷原告請求之5 月份物業管理費；同條第3項約定，若被告未按時給服務費予原告，並經定期催告仍未於10日內繳交者，以違約論，原告除得隨時終止契約、停止服務及撤回留駐人員外，得請求被告支付相當於一個月之服務費作為違約懲罰及請求支付遲延給付之利息。

㈢訴外人李灝謁以被告社區區分所有權人配偶身份於109年4月30日當選被告第20屆管理委員會主任委員，然因前已於109年2月4日離婚，依據被告社區規約第12條第1項第4款第1目當然解任主任委員職務，並已報備區公所。而依被告社區規約第13條規定，主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第36條規定事項，復依公寓大廈管理條例第36條管理委員之職務；管理服務人之委任、僱傭及監督、社區挑選、解任或發函予保全公司皆須由管理

委員會決議後發函，函上蓋印需有社區大章與主任管理委員小章，主任管理委員依此法源對外代表社區為意思表示。然原告於陳報狀上提出被告於109年5月13日所發之函，既無管理委員會開會及決議紀錄，且當時之主任管理委員已非訴外人李灝謁，此為原告所知悉，顯示上開函文係訴外人李灝謁之個人行為，並非被告所寄發，被告自始至終未同意原告提前終止契約等語。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠兩造對於有於109年1月22日簽立管理維護契約與保全服務契約及被告未繳納109年5月份管理服務費及保全服務乙情並不爭執，並有上開簽立管理維護契約與保全服務契約等件為證，自堪認定為真實。被告對於應給付保全服務費乙情並不爭執，惟就管理服務費部分，則以上揭情詞置辯。是本院所應審究者實乃：被告是否應給付109年5月份之管理服務費？若是，則被告依管理維護契約第13條第1項主張原告應賠償一個月之管理服務費，並據此主張抵銷，有無理由？茲述如下：

1.本件被告對於有積欠109年5月份之物業管理服務費乙情，並不爭執，僅以上詞置辯。查管理維護契約第5條第1、2、5項約定「一、甲方（即被告）每月應給付乙方（即原告）服務費用新台幣（以下同）合計157,143元正，另加計5%營業稅7,857元，合計165,000元（如行政院變更營業稅徵收率時，營業稅金額與合計金額配合變更）。」、「二、前項服務費用，甲方應於次月5日前，以下列方式支付予乙方...。」、「五、甲方未依上開付款日期給付乙方現金或即期票據，應加計按照年息5%之遲延金付款乙方。」；第13條第1、3項約定「甲、乙雙方於本約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後終止，惟提前終止本約之一方應賠償他方一個月之服務費用。」、「三、甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告（含以電話或函件或派員

方式）仍未於十日內繳交者，以違約論，乙方除得隨時終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付相當於一個月之服務費作為違約懲罰，及請求支付遲延給付之利息。」，有管理維護契約1份在卷可查（參見本院卷第187頁至第197頁）。

2.本件原告雖主張其終止契約係因被告發生新舊管委會之爭，而生成許多不同意見及爭議，原告始提議提前終止服務，並得到被告之同意及原告多次告知被告應於109年6月5日繳納109年5月之勞務費用，並於109年5月26日與被告協商，然被告非但不承諾支付服務費用，並表示需待被告於109年6月20日召開區權會選出委員，然屆時早已超過依管理維護契約所約定之繳費期限達一個月以上，原告除得隨時終止契約，停止服務，並得請求被告支付相當於一個月之服務費用作為違約懲罰及請求支付遲延給付之利息云云。此部分雖據原告提出被告管委會109年5月13日大溪地（109）管字第109051301號函欲證明兩造已合意終止契約（參見本院卷第221頁），然兩造倘已合意終止契約，何以事後會於109年5月26日再行召開協調會議，更遑論上開函文上載之主任委員與109年5月26日所列之主任委員並不相同，原告亦知悉被告有新舊管委會之爭議且原主委無法代表被告管委會，始會於109年5月26日參與協調會，故難以上開函文確認兩造已合意終止管理維護契約。

3.又觀諸管理維護契約第5條第2項可知，109年5月份之物業管理服務費應於次月5日前即109年6月5日前繳納，則原告於109年5月31日退場時，尚無管理維護契約第13條第3項之事由存在，更無從將109年5月26日一再確認是否得以遵期給付管理服務費之舉措認定為該條項所示之「定期催告（含以電話或函件或派員方式）」，是原告主張109年5月26日與被告協商，然被告非但不承諾支付服務費用，並表示需待被告於109年6月20日召開區權會選出委員，然屆時早已超過依管理維護契約所約定之繳費期限達一個月以上，原告除得隨時終止

契約，停止服務，並得請求被告支付相當於一個月之服務費用作為違約懲罰及請求支付遲延給付之利息云云，容有誤會。

4.再依管理維護契約第13條第1項之內容「甲、乙雙方於本約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後終止，惟提前終止本約之一方應賠償他方一個月之服務費用。」可知，無論終止契約是否經對造同意，提前終止之一方應賠償他方一個月之服務費，本件原告既於管理維護契約屆至前之109年5月31日終止契約，則依該條項之規定應賠償被告一個月之服務費即157,143元無訛。

㈡按民法第334 條第1 項規定：「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」。是抵銷不以雙方債權明確為要件；被告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對於原告確有已備抵銷要件之債權即可，至原告對於被告所主張抵銷之債權曾有爭執，或被告已另案起訴請求，均不影響被告抵銷權之行使（最高法院67年台上字第1647號判例參照）。經查，本件被告對於其有積欠原告109年5月份之物業管理服務費乙情並不爭執，又依上開說明，本件原告提前終止管理維護契約，依第13條第1項之規定應賠償對造1個月之服務費，則本件兩造互負債務，且其種類相同並屆至清償期，則被告據此主張以原告所應賠償之服務費抵銷原告所得請求之物業管理服務費，為有理由。則原告惠群公寓大廈管理維護股份有限公司依管理維護契約請求被告給付7,857元（計算式：165,000元－157,143元＝7,857元），為有理由，應予准許。至逾此部分，則無理由，應予駁回。

㈢綜上，本件原告惠群保全股份有限公司依保全服務契約請求被告給付109 年5月份之服務費用120,000元及原告惠群公寓大廈管理維護股份有限公司依管理維護契約請求被告給付7,857元，為有理由，應予准許。至逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

四、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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條第1項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。經查，本件兩造雖約定年息百分之5，然因原告起訴狀訴之聲明請求之利息為年息百分之3（參見本院卷第9頁），故應以原告請求之聲明為據，而本件起訴狀繕本於110 年2月26日送達於被告（參見本院卷第37頁），是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起即110 年2月27日起至清償日止，按年息百分之3 計算之利息，洵屬有據。

五、從而，本件原告惠群保全股份有限公司依保全服務契約請求被告給付120,000元及自110 年2月27日起至清償日止，按年息百分之3 計算之利息；原告惠群公寓大廈管理維護股份有限公司依管理維護契約請求被告給付7,857元，及自110 年2月27日起至清償日止，按年息百分之3 計算之利息為有理由，應予准許。至逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用確定為3,090元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　石蕙慈

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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　徐子芹