

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1218號

原告 恩典公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 林政漢

訴訟代理人 林力揚

被告 世新山莊自治管理委員會

法定代理人 胡嘉豪

訴訟代理人 陳炳宏

上列當事人間履行契約事件，於民國113年12月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣175,150元，及自民國113年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用（撤回部分除外）新臺幣1,880元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣175,150元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告委託原告為其所在之世新山莊社區（下稱系爭社區）進行公寓大廈管理，並簽立委託管理維護業務契約書（下稱系爭契約），服務期間為民國112年7月1日9時起至113年6月30日21時止，被告應於每月10日前給付前月之服務費新臺幣（下同）175,150元，然被告未依約給付113年6月份之服務費用，爰依系爭契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告175,150元，及自113年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告則以：依系爭契約「附件一：3/3」之第二大項「工作職掌」之第(三)項規定，原告有將各類公共財產登錄列管之義

01 務，且依同項第(八)項規定，原告亦應每月確實督導協力廠商  
02 對於社區各項機電設備維護及保養，若發現重大缺失應提報  
03 設備委員複檢，並查明原因與責任；惟原告自103年7月開始  
04 進駐系爭社區，雖曾製作財產清冊，但近數年已不再校正，  
05 故財產清冊逐漸失真，於113年6月底退場時，多項財物無從  
06 點交；系爭社區於113年7月時遭遇數次短暫停電，因而發現  
07 4台緊急發電機於停電時皆未啟動，訴外人即機電維修廠商  
08 川浦公司技師告知，係因原告派駐系爭社區之總幹事更換過  
09 於頻繁，導致長期忽略發電機問題，此修繕費用將近100,00  
10 0元，依系爭契約第10條之約定，原告未能善盡專業管理人  
11 應注意之義務，致被告權益受損害，原告應負責賠償，契約  
12 期間之總賠償額度，以不超過1個月服務費用為限；而被告  
13 所受上開損害所應賠償之金額已超過1個月服務費用，故以  
14 此債權對原告之服務費用債權主張抵銷等語，茲為抗辯。並  
15 聲明：原告之訴駁回。

### 16 三、本院之判斷：

17 (一)原告主張兩造間有簽立系爭契約，約定由被告委託原告為系  
18 爭社區進行公寓大廈管理，服務期間為112年7月1日9時起至  
19 113年6月30日21時止，被告應於每月10日前給付前月之服務  
20 費175,150元等情，為被告所不爭執（見本院卷第172頁），  
21 而被告迄未給付該服務費用，是原告依系爭契約自得請求被  
22 告給付175,150元。

23 (二)被告雖辯稱：原告未依約將各類公共財產登錄列管，且未依  
24 約督導協力廠商對社區各項機電設備，使被告受有損害，依  
25 系爭契約第10條約定，原告應為賠償，且原告應賠償之金額  
26 已超過1個月服務費用，故以此債權對原告之服務費用債權  
27 主張抵銷云云，然查：

28 1. 按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
29 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷」，民法第334條  
30 前段定有明文。次按「當事人主張有利於己之事實者，就其  
31 事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。

01 本件被告主張其對原告有債權存在，並行使抵銷權，自應由  
02 被告就其債權存在之事實，負舉證之責任。

- 03 2. 又系爭契約第10條第1項前段約定：「乙方（即原告）未能  
04 善盡專業管理人應注意之義務或洩漏應保守之秘密，致甲方  
05 （即被告）權益受到侵害，或甲方共用部分、約定共用部分  
06 內各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責任」，且系爭  
07 契約確有約定原告負有將各列公共財產登錄列管之義務，以  
08 及督導協力廠商對社區各項機電設備定期或不定期實施檢  
09 查、維護、保養，發現重大缺失應提報設備委員複檢，並查  
10 原因與責任之義務，有系爭契約附件一世新山莊社區服務中  
11 心主任（助理）工作要項暨職掌可參（見本院卷第41頁）。
- 12 3. 然被告雖主張原告未盡其將各類公共財產登錄列管之義務，  
13 使被告受有損害云云，惟查，未將公共財產登錄列管之行  
14 為，僅係使系爭社區關於公共財產之書面登錄資料與實際情  
15 形不符，尚難以此逕認系爭社區有何公共財產遺失或減少之  
16 情形；且被告所提出之書面資料雖記載：「移交財產清冊投  
17 影機3台只剩1台，2台不見」等語，惟同一份書面資料上亦  
18 有記載：「諸多已報廢卻列入移交清冊無法清點管理資產」  
19 等語（見本院卷第187頁），則該缺少之影印機2台究竟是已  
20 報廢或是遺失，尚有疑問，自難以此認定原告受有損失2台  
21 投影機之損害；另經本院詢問被告「究竟是主張有何公共財  
22 產對不起來？」，被告亦僅稱「希望新舊物業公司將財產清  
23 冊對清楚」等語（見本院卷第173頁），而未能具體指明其  
24 所受之損害為何，自難認被告因原告未將各類公共財產登錄  
25 列管之行為受有損害，從而，亦難認被告對原告就此有何損  
26 害賠償債權存在，則被告以此向原告本件請求主張抵銷，自  
27 非可採。
- 28 4. 被告雖又主張原告未盡其督導協力廠商就系爭社區機電設備  
29 檢查維護之義務，使被告受有損害云云，並提出系爭社區11  
30 3年7月因4台緊急發電機損壞而支出89,250元之請款單欲為  
31 其佐證（見本院卷第131頁）。然被告並未說明原告所負

01 「督導協力廠商就系爭社區機電設備檢查維護」之義務，其  
02 頻率應為何，而原告於系爭契約所載1年之服務期間內，已  
03 有於112年8月29日請川浦公司至系爭社區進行機電消防設備  
04 定期檢測，並就發電機進行故障維修，有定期檢測保養報告  
05 書、八月機電消防設備檢測目錄總表單、發電機設備檢查  
06 表、報價單可憑（見本院卷第177至185頁），堪認原告確有  
07 盡其督導協力廠商就系爭社區機電設備檢查維護之義務；被  
08 告雖於113年7月發現上開4台緊急發電機損壞，惟原告之服  
09 務期間僅至113年6月30日，上開時點已非系爭契約所約定之  
10 服務期間，則就該緊急發電機之損害是否是原告所造成，尚  
11 有疑義；被告雖稱川浦公司之技師告知，係因原告派駐系爭  
12 社區之總幹事更換過於頻繁，導致長期忽略發電機問題云  
13 云，惟其就此並未提出任何舉證，自非可採；此外，被告亦  
14 未再提出其他事證證明原告有何未盡「督導協力廠商就系爭  
15 社區機電設備檢查維護」義務之情形，亦未能證明該4台發  
16 電機之損壞，與原告未盡上開義務之因果關係為何，自難認  
17 被告就此對原告有何損害賠償債權存在，是被告以此主張抵  
18 銷云云，亦非可採。

19 (三)末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延  
20 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
22 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其  
23 他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限  
24 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任」、「應付利息之債  
25 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
26 五」、「利息不得滾入原本再生利息」，民法第229條、第2  
27 03條、第207條第1項前段分別定有明文。本件依系爭契約，  
28 就113年6月份之服務費用，被告應於次月10日即113年7月10  
29 日前為給付，惟被告未於期限內給付，是依上開規定，原告  
30 自得請求被告給付自113年7月11日起至清償日止，按週年利  
31 率5%計算之利息。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付175,150  
02 元，及自113年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
03 利息，為有理由，應予准許。

04 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被  
05 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
06 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
07 如為原告預供擔保，得免為假執行。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
09 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
10 敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本  
12 件訴訟費用額為1,880元（即揚恩保全股份有限公司撤回後  
13 之裁判費）如主文第2項所示。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

15 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

16 法 官 許容慈

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

21 書記官 涂寰宇