

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第689號

上訴人 達觀物業有限公司

法定代理人 何士胤

訴訟代理人 張淵森律師

複代理人 廖煜堯律師

被上訴人 DECO+家米蘭區社區管理委員會

法定代理人 沈旻賢

訴訟代理人 蔡凱強

黃德鵬

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國113年10月18日本院豐原簡易庭113年度豐簡字第353號第一審判決提起上訴，本院於115年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣1萬1,550元，及自民國112年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之14，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之

01 聲明。民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定
02 有明文。查本件被上訴人之法定代理人原為蔡凱強，嗣於本
03 院審理中變更為沈旻賢，並據被上訴人於民國114年10月30
04 日提出民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟，且有臺中市○○
05 區○○000○○0○○區○○○○0000000000號函文在卷可
06 證（見本院卷147至148頁），揆諸前開法律規定，被上訴人
07 上開聲明承受訴訟於法相合，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、上訴人主張：

10 (一)兩造於111年10月18日就DECO+米蘭區社區（下稱系爭社區）
11 簽訂管理維護合約書（下稱系爭合約），約定由被上訴人委
12 託上訴人管理維護系爭社區共同及約定共用部分之公共事
13 務，契約期限自111年11月1日至112年10月31日止，服務費
14 用每月新臺幣（下同）17萬8,000元，被上訴人應於次月10
15 日前匯款支付；嗣兩造合意於112年9月30日提前終止系爭合
16 約，惟被上訴人遲未支付112年8月、9月之服務費用，共計3
17 5萬6,000元，爰依系爭合約請求被上訴人如數給付予上訴
18 人。

19 (二)被上訴人固以上訴人之員工清潔系爭社區電梯時有疏未注意
20 清潔方式，致其電梯面板受有刮痕損害之損害賠償債權主張
21 抵銷，惟被上訴人所提照片僅得看出系爭社區丁棟、丙棟電
22 梯、乙棟貨梯、甲棟客梯之電梯面板有明顯刮痕，其餘部分
23 則未見有刮痕，且被上訴人提出上訴人之清潔人員清除電梯
24 殘膠之照片，僅得見清潔人員之背影，無法證明清潔人員有
25 持金屬刮刀清除電梯鏡面板殘膠之行為。而證人胡民亨雖
26 於原審證述其有看到上訴人之清潔人員持金屬刮刀清除電梯
27 面板殘膠，然證人胡民亨為被上訴人之主委，證述難免偏
28 頗，且其不僅記錯電梯數量，亦不確定有幾部電梯遭到刮
29 傷，亦無保留與上訴人經理之LINE對話紀錄，足見其於原審
30 證述不可採，且被上訴人迄今仍無法提出當日之監視器畫面
31 或找到當日有目擊之住戶，被上訴人並無法證明上訴人之清

01 潔人員確實有上述侵害行為存在。被上訴人另提出之社區未
02 完成事項交接事項明細表，僅有提及清潔人員噴清潔劑之行
03 為，並未有持金屬刮刀清潔之記載，且該交接事項明細表所
04 載「社區清潔人員噴清除劑致按鍵受損脫落」、「面板刮
05 傷」、「電梯內裝木紋損壞」為個別獨立事項，僅有第1項
06 記載與社區清潔人員之行為有關，針對此部分上訴人已積極
07 處理，其餘兩項部分則與第1項之記載無涉。縱認上訴人應
08 負損害賠償之責，原審認定之維修電梯面板刮傷費用亦有重
09 複將拋光費列入計算及未扣除折舊之違誤等語。

10 二、被上訴人則以：上訴人之員工於112年8月間有以金屬刮刀清
11 潔系爭社區電梯面板，造成電梯面板產生刮痕損害，可由被
12 上訴人提出之照片、證人胡民亨於原審之證述及社區未完成
13 事項交接事項明細表等證據證明。至於社區未完成事項交接
14 明細表使用之文字為清潔人員、面板刮傷，文字重點在面板
15 刮傷是清潔人員造成，且該明細表有經上訴人負責人何士
16 胤、被上訴人當時主委胡民亨及交接之管理維護公司經理林
17 旭祥簽名確認，亦可證上訴人之員工確有上開侵害行為，依
18 民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，上訴人自應就
19 其員工之上開行為負損害賠償之責，被上訴人並得主張抵
20 銷。另系爭社區電梯面板、組件僅係附屬於電梯本體而存
21 在，修繕目的在回復電梯之價值與效用，面板及組件本身不
22 具獨立價值，不因修繕提高電梯價值或效用，本件應無折舊
23 之問題等語，資為抗辯。

24 三、原審為被上訴人應給付上訴人27萬5,270元，及自112年12月
25 16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回上
26 訴人其餘之訴與被上訴人反訴之判決（被上訴人就本訴敗訴
27 部分及反訴敗訴，均未提起上訴，非本院審理範圍，茲不贅
28 述）。上訴人就本訴敗訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)
29 原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
30 應再給付上訴人8萬730元，及自支付命令送達翌日起至清償
31 日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：

01 上訴駁回。

02 四、得心證之理由：

03 (一)上訴人主張與被上訴人於111年10月18日簽訂系爭合約，由
04 被上訴人委託上訴人管理維護系爭社區共用及約定共用部分
05 之公共事務，契約期間自111年11月1日至112年10月31日
06 止，嗣兩造合意於112年9月30日提前終止系爭合約，惟被上
07 訴人尚未支付112年8月及9月之服務費用共計35萬6,000元等
08 情，業據其提出系爭合約、上訴人新光銀行存摺內頁明細、
09 兩造合意終止系爭合約之LINE對話紀錄等件為證（見本院11
10 2年度司促字第31940號卷第9頁至第24頁、第133頁），且為
11 被上訴人所不爭執，惟被上訴人另主張上訴人之員工於112
12 年8月間清潔系爭社區電梯時，以金屬刮刀清潔電梯面板上
13 之殘膠，致面板產生刮痕，被上訴人受有須支出面板維修費
14 47萬6,406元之損害，並得以此損害賠償債權主張抵銷等部
15 分，則為上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件應審究
16 者應為被上訴人對於上訴人有無上開侵權行為損害賠償債權
17 存在？被上訴人以該損害賠償債權主張抵銷有無理由及其得
18 主張抵銷之數額為何？

19 (二)被上訴人對於上訴人有侵權行為損害賠償債權存在：

- 20 1.按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；
21 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行
22 為人連帶負損害賠償責任；連帶債務之債權人，得對於債務
23 人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之
24 給付，民法第184條第1項前段、第188條第1項前段及第273
25 條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
26 事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文亦規定甚明。
- 27 2.依被上訴人前任主委即證人胡民亨於原審證述：上訴人是我們社區特約物業公司，清潔人員在清潔電梯時用金屬刮刀去
28 刮除鏡面面板，我當場親眼看到，當下有打電話給他們何經理，我當時要下樓，在甲棟電梯當場看到清潔人員在清潔，
29 清潔人員站在電梯前用清潔專屬刮片，前面是裝美工刀那種
30
31

01 金屬刮刀刮除殘膠；我有問清潔人員他做幾棟，他說已經做
02 了很幾棟，我不確定他已經做了幾棟，所以我才請何經理去
03 清點，因物業公司有更換，交接時有特別跟上訴人何經理提
04 到這件事，他說他會負責，所以我請他列入交接清冊等內容
05 （見原審卷第121頁至第124頁），可知證人胡民亨係上訴人
06 員工於112年8間以金屬刮刀清除系爭社區電梯面板上殘膠時
07 之在場目擊者，且以其能具體描繪出上訴人員工使用之金屬
08 刮刀款式觀之，若非證人胡民亨確時當場親眼看到上訴人員
09 工上開所為，其豈能清楚描述該金屬刮刀之結構款式，可見
10 證人胡民亨上開證稱上訴人員工於112年8月間有以金屬刮刀
11 清潔電梯面板上殘膠乙情，應非虛委。

- 12 3.再依被上訴人所提出系爭社區電梯面板受損前之照片，電梯
13 面板為光滑無痕鏡面，對比被上訴人另提出系爭社區甲棟貨
14 客梯、乙棟貨客梯、丙棟、丁棟電梯受損後之照片，則可見
15 該等電梯面板均有刮痕痕跡，僅各該電梯面板受有之刮痕損
16 害範圍大小不等，及112年8月16日有社區住戶在系爭社區LI
17 NE群組張貼電梯面板受損照片後，亦在該群組內之上訴人何
18 士胤經理當下就此問題係回覆以：「建議請永大更新處理、
19 因為很難處理」等語，而非否認駁斥，暨兩造於同年9月28
20 日因社區更換物業管理維護公司所簽署之社區未完成事項交
21 接明細表第4點明確記載：「社區清潔人員噴清潔劑致按鍵
22 脫落、面板刮傷及電梯內裝木紋損壞等事項」等內容，並經
23 上訴人之何士胤經理於該明細表上簽名確認等情，有系爭社
24 區電梯面板受損前後照片、系爭社區LINE群組對話紀錄、社
25 區未完成事項交接事項明細表等資料在卷可佐（見原審卷第
26 85頁至第92頁、第177頁至第181頁、本院卷第137頁至第144
27 頁），益徵上訴人員工於112年8月間有以金屬刮刀清潔電梯
28 面板，並造成電梯面板受有刮痕損害等情，並非無稽。是綜
29 觀上開事證，被上訴人前開主張因上訴人員工於112年8月間
30 以金屬刮刀清潔系爭社區電梯面板上之殘膠，致面板受有刮
31 痕損害乙節，應足堪認定。

01 4.上訴人固主張證人胡民亨曾為系爭社區主委，證詞難免偏
02 頗，且其不僅記錯電梯數目，亦無保留與上訴人經理之LINE
03 對話紀錄，又未提出監視器畫面或目擊證人，被上訴人無法
04 證明其員工有以金屬刮刀清潔社區電梯等云云，惟查，證人
05 胡民亨為當場親眼看到上訴人員工使用金屬刮刀清潔電梯面
06 板之目擊者，且系爭社區電梯面板受損乃社區之公共事務，
07 與其個人並無直接之關聯性，證人胡民亨並願意於原審具
08 結，以擔保其證述之真實性，是其應無可能甘冒偽證罪之風
09 險，而為虛委之陳述，況本件除證人胡民亨之證述外，尚有
10 卷附之電梯面板受損前、後照片、系爭社區LINE群組對話紀
11 錄、社區未完成事項交接事項明細表等資料在卷可憑，並經
12 本院審酌認定如前，是上訴人猶謂上開證據資料無法證明其
13 員工有以金屬刮刀清潔電梯面板等云云，自非可採。

14 5.至於上訴人另辯稱社區未完成事項交接事項明細表第4點之
15 記載為個別獨立事項，僅有第1項按鍵脫落與上訴人之清潔
16 人員相關云云，然觀之該交接事項明細表第4點記載之內容
17 為：「社區清潔人員噴清潔劑致按鍵脫落、面板刮傷及電梯
18 內裝木紋損壞等事項」，可知該段內容乃敘述因社區清潔人
19 員之上開行為同時造成按鍵脫落、面板刮傷及電梯內裝木紋
20 損壞等各該損害之完整詞句，是上訴人上開所辯該段記載係
21 個別獨立之事項等云云，自亦非可採。

22 6.又系爭社區電梯面板為鏡面不鏽鋼材質，有被上訴人提出之
23 系爭社區甲棟貨客梯、乙棟貨客梯、丙棟、丁棟電梯面板受
24 損前後照片及上訴人提出之不銹鋼面板拋光估價單在卷可證
25 （見原審卷第85頁至第92頁、第147頁），而本件上訴人於
26 斯時既為系爭社區之管理維護公司，其所聘僱並指派至系爭
27 社區執行清潔事務之清潔人員，本於專業應注意到系爭社區
28 電梯面板材質之特殊性，若以質地堅硬之清潔用具清除其上
29 殘膠，可能讓電梯面板表面產生刮痕痕跡，惟上訴人之清潔
30 人員卻疏未注意及此，逕以易造成刮痕之金屬刮刀清除系爭
31 社區電梯面板上之殘膠，致電梯面板受有刮痕之損害，則本

01 件被上訴人依前開法律規定，請求上訴人就其員工於執行上
02 開職務時所造成之損害，負賠償責任，即屬有據。

03 (三)被上訴人得以上開損害賠償債權主張抵銷，茲就被上訴人得
04 主張之抵銷數額說明如下：

05 (1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
06 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項
07 前段定有明文。本件上訴人對於被上訴人有共計35萬6,000
08 元之服務費債權存在，被上訴人對於上訴人則有侵權行為損
09 害賠償債權存在等情，業經本院認定如前，是被上訴人依上
10 開法律規定，以其對於上訴人之損害賠償債權主張與上開服
11 務費債權互為抵銷，亦屬有據。

12 (2)次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
13 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得
14 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第21
15 3條第1項、第3項亦規定甚明。查，系爭社區之電梯共計有6
16 部，合計有10塊面板受損，業據被上訴人提出系爭社區甲棟
17 貨客梯、乙棟貨客梯、丙棟、丁棟電梯面板受損前、後照片
18 為證，並據系爭社區電梯維護公司之法定代理人即證人董健
19 哲於原審證述系爭社區之電梯及面板數量明確（見原審卷第
20 195頁至第196頁）。再參諸證人董健哲於原審證稱：電梯面
21 板刮傷若無影響電梯之運作，須看社區要不要更換新面板，
22 若不更換新面板，以拋光方式處理，則須要將面板上按鍵及
23 所有物件拆裝下來，拋光部分另委由其他廠商施作等語（見
24 原審卷第191頁至第195頁），可知若面板刮痕不影響電梯之
25 正常運作，應不用更換新面板，將面板拆裝後以拋光方式處
26 理即可。而本件系爭社區電梯仍可正常運作，僅電梯面板受
27 有刮痕損害一情，為被上訴人所不爭執，是堪認系爭社區電
28 梯面板應無更換新品之必要，以拆裝面板及其上按鍵後，進
29 行拋光面板方式處理，應即可達到修繕刮痕之目的。又依日
30 立永大電梯股份有限公司於114年4月24日函覆本院之估價單
31 所示，拆裝6部電梯、10塊電梯面板之工資為5萬6,700元

(見本院卷第89頁)，再酌以兩造所不爭執之台明工業社出具之不鏽鋼面板拋光估價單所示，49*29規格之不鏽鋼面板拋光單價為單片1,440元、49*18規格之不鏽鋼面板拋光單價為960元，及系爭社區電梯受損之10塊面板，其中屬49*29規格者共計有6塊，屬49*18規格者有4塊（見原審卷第147頁、本院卷第157頁），循此計算，系爭社區電梯10塊面板之拋光費用共計為1萬2,480元【計算式：49*29規格×6面＝8,640元、49*18規格×4面＝3,840元】，是被上訴人得請求上訴人賠償之維修費損害應以6萬9,180元【計算式：5萬6,700元＋1萬2,480元＝6萬9,180元】為合理。至於上訴人雖主張拋光費部分應扣除折舊計算，然拋光係指以人工方式進行拋除面板表面之刮痕，並未含有零組件之更換，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第157頁），則拋光既係採人力施作方式為之，上訴人主張該部分費用應扣除折舊計算云云，即非可採。

(3)綜上，本件被上訴人得請求上訴人賠償6萬9,180元，是被上訴人於此範圍內主張抵銷，應屬有據，逾此範圍之主張，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依系爭合約請求被上訴人給付28萬6,820元【計算式：35萬6,000元－6萬9,180元＝28萬6,820元】及自支付命令狀繕本送達翌日即112年12月16日起（見本院112年度司促字第31940號卷第143頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就前開應准許中之1萬1,550元【計算式：28萬6,820元－27萬5,270元＝1萬1,550元】本息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於前開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘之攻擊、防禦方法及證據

01 ，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列。
02 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
03 3項、第449條第1項、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
05 民事第四庭 審判長法官 王怡菁
06 法官 賴秀雯
07 法官 張詩靖

08 上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
11 書記官 張峻偉