

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第1704號

原告 帝寶國際保全股份有限公司

法定代理人 李宏暘

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

被告 鉅虹 G-CASA社區管理委員會

法定代理人 楊伯弘

訴訟代理人 許家豪

上列當事人間給付服務費等事件，本院於民國112年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17萬0500元，及自民國111年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣17萬0500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）34萬5000元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院審理時以言詞變更聲明為被告應給付原告23萬元，及自準備狀送達翌日即111年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷二352頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規

01 定，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：

04 兩造於民國109年12月間簽訂服務契約書（下稱系爭契
05 約），約定由原告為被告社區提供安全管理工作企劃、執
06 行、監督等服務，契約期間自109年12月31日起至110年12月
07 31日止，並約定每月費用11萬5000元。嗣被告於110年9月28
08 日發函通知原告提前於110年10月31日終止系爭契約，然被
09 告迄未給付110年9月、10月之服務費共23萬。為此依系爭契
10 約之約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告23萬
11 元，及自準備狀送達翌日即111年7月19日起至清償日止，按
12 年息5%計算之利息。

13 二、被告則以：

14 被告承認110年9月、10月之服務費23萬元尚未給付原告，但
15 原告於系爭契約存續期間，未確實向住戶催繳收取管理費，
16 亦未據實製作財務報表，且遺失門禁感應磁扣及將住戶感應
17 磁扣編碼外洩，致全體區分所有權人（下稱區權人）受有損
18 害，原告應負損害賠償責任，被告自得以委託訴外人集合公
19 寓管理維護股份有限公司（下稱集合公司）清查財務報表所
20 支出之費用9萬元，及更換磁扣之費用11萬0500元，合計20
21 萬0500元，與原告之請求抵銷，資為抗辯。並答辯聲明：原
22 告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
23 行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張兩造簽訂系爭契約，契約期間為109年12月31日起
26 至110年12月31日，約定服務費每月11萬5000元，被告於110
27 年9月28日通知原告提前於110年10月31日終止系爭契約，被
28 告迄未給付110年9月、10月之服務費23萬元等事實，業據提
29 出系爭契約為證（支付命令卷9-29頁），且為被告所不爭執
30 （本院卷一176、250頁），堪信為真實。是原告依系爭契約
31 之約定，請求被告給付23萬元，即屬有據。

01 (二)被告雖主張原告於系爭契約存續期間，未據實製作財務報
02 表，其事後委託集合公司清查財務報表，支出費用9萬元，
03 得與原告請求之金額相抵銷云云。惟觀諸系爭契約，被告委
04 託原告之事項乃安全管理制工作企劃、執行、監督等社區保全
05 工作，並不包含催繳收取管理費、製作財務報表等社區財務
06 工作，被告亦自承社區財務應由另與被告簽約之帝寶國際公
07 寓管理維護股份有限公司（下稱帝寶管理維護公司）負責，
08 向住戶催繳管理費及製作財務報表也是帝寶管理維護公司要
09 做的等語（本院卷二353頁），可見催繳收取管理費、製作
10 財務報表，均不在原告依系爭契約應履行之範疇內，則被告
11 以原告未確實向住戶催繳收取管理費、未據實製作財務報
12 表，其事後委託他人清查因而支出費用9萬元，主張抵銷，
13 顯非有據，不應准許。

14 (三)被告另主張原告遺失門禁感應磁扣且將住戶感應磁扣編碼外
15 洩，致生損害於全體區權人，應依民法第184條第1項前段規
16 定，賠償全體區權人更換感應扣之費用11萬0500元，並以此
17 與原告之請求抵銷（被告此部分主張詳本院卷二192、353
18 頁）。按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
19 償責任，民法第184條第1項前段定有明文。本件被告主張原
20 告將所保管之感應磁扣遺失及感應磁扣編碼洩露予他人知悉
21 等事實，業據提出原告於110年11月3日與集合公司之交接清
22 冊，及原告於111年4月11日發給被告表示「針對貴會住戶之
23 感應扣編碼，因行政作業誤傳予詠青社區管委會」之函文為
24 證（本院卷一157頁、本院卷二385、387頁），且為原告所
25 不爭執。而依起造建商鉅虹建設股份有限公司（下稱鉅虹公
26 司）回覆本院之函文所載：被告社區之門禁感應磁扣無法僅
27 以內碼複製，但以磁扣本體透過市售之拷貝機器即有可能複
28 製等語（本院卷二321頁），足見感應磁扣遺失及編碼外
29 洩，已足使他人透過市面上之拷貝機器，複製後憑以進入被
30 告社區，被告社區原有之管制門禁即失其作用，而有安全疑
31 慮，是被告主張全體區權人因原告上開遺失感應扣及外洩編

碼之行為，致受有須更換感應扣之損害，應屬有據。

(四)惟按依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。又公寓條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明（最高法院109年度台上字第2087號判決意旨參照）。本件被告雖主張社區共有68戶，均須更換感應扣云云，然觀諸其所提出由區權人出具表明同意委託被告對原告就洩漏感應扣碼一事進行更換中控鎖費用求償之代辦委託書，則僅有51份（本院卷二87-187頁），被告亦自承未能提出全體區權人之委託書（本院卷二354頁）。參諸前揭說明，被告既僅取得51戶區權人之授權，則其得依任意訴訟擔當之法理，於本件對原告主張抵銷者，即應限於該51戶區權人受損害部分。

(五)依被告提出與鉅虹公司之LINE對話紀錄及原廠報價單，更換感應扣每個200元，刪除舊資料及新增設定之工資為8500元（本院卷二79、81頁）。又被告主張與區權人同住家人之感應扣亦須更換，故每戶應更換之感應扣數目為5個，亦屬合理。依此標準計算，被告得請求原告賠償之金額為5萬9500

元（ $200 \times 5 \times 51 + 8500 = 59500$ ）。被告雖另主張為發放新感應扣必須召開臨時區權會，每戶需給予出席費500元云云。然發放新感應扣非必以召開臨時區權會之方式為之，縱使召開臨時區權會，亦非一定要給予出席費，彼此間並無相當因果關係，此部分費用顯非原告前揭行為所生之損害，被告請求原告賠償，即非有據。

(六)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。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條定有明文。本件原告得請求被告給付服務費23萬元，而被告得請求原告賠償之金額為5萬9500元，業經本院認定如前，被告據以主張抵銷，應屬可採。經抵銷後，原告得請求被告給付之金額應為17萬0500元（計算式： $000000 - 00000 = 170500$ ）。

四、綜上所述，原告請求被告給付17萬0500元及自準備狀送達翌日即111年7月19日起（被告對於起息日不爭執，本院卷二352頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之金額准許之。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 17 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 羅智文

以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
06 書記官 林素真