

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3084號

原告 帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司

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

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國112年9月15日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

兩造於民國109年12月間簽訂管理服務契約（下稱系爭契約），約定契約期間自109年12月31日2時起至110年12月31日24時止，由原告為被告社區提供行政事務及清潔美護之工作企劃、執行、監督等服務，並約定管理服務費每月新臺幣（下同）39,000元。詎被告於110年9月28日發函原告，表示於110年10月31日終止系爭契約，惟拒絕給付110年9月、10月之管理服務費78,000元，屢經催討，亦未獲置理，被告仍拒絕給付，原告得請求被告給付欠繳之管理服務報酬外，依系爭契約第11條第2項規定，原告得請求1個月之管理服務報酬即39,000元（得請求2個月，僅請求1個月）作為違約金。爰依系爭契約第4條、第11條第2項之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告117,000元，及自支付命

01 令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
02 利息。

03 二、被告則以：

04 原告依系爭契約第11條之約定，請求被告給付違約金顯無理  
05 由，如認被告應給付違約金，請審酌系爭契約係於屆滿前2  
06 個月終止，已履行逾4分之3，且係因原告於契約存續期間廢  
07 弛職務、未依善良管理人注意義務提供被告管理維護服務，  
08 違反系爭契約之規定而合法終止，原告並未舉證受有損害，  
09 違約金應酌減至零。又原告於契約存續期間未據實製作財務  
10 報表、未依被告之管理規則要求住戶進行公設保護而致被告  
11 公設受損、未善盡保密義務將住戶的磁扣編碼外洩等行為違  
12 反契約義務致被告受有損害，原告自應負損害賠償責任，  
13 如認原告請求有理由，被告亦得以支出清查財報費用、公設  
14 維修費用、換中控系統費用合計397,300元與原告之請求為  
15 抵銷：

16 (一)、原告於管理服務期間所製作之財務報表與實際不符，如住戶  
17 已繳管理費卻記載未繳，未繳卻記載已繳，手續費未扣等，  
18 嗣於被告第2屆管理委員接手後發現，原告未按管理辦法開  
19 立憑證，致被告後續釐清已、未繳困難，經催告原告補正，  
20 仍錯誤百出，被告於系爭契約終止後，以90,000元委託訴外  
21 人集合公寓管理維護股份有限公司（下稱集合公司）查帳及  
22 催繳，始發現原告管理服務期間，被告所屬住戶實際未繳納  
23 之管理費高達100,916元，顯見原告並未盡善良注意義務，  
24 自應賠償被告額外支出之90,000元。

25 (二)、被告曾制訂遷入及遷出管理辦法（下稱遷入遷出辦法），其  
26 中第2條第5、10項規定「請搬家公司或物品運送者協助搬遷  
27 時住戶搬運物品超過70CM\*90CM\*170CM，須於1週前通知管理  
28 中心，並於主要通道及電梯內需增設臨時保護措施搬家當天  
29 須由社區經理或管理人員在旁確認，如有不聽指示者，管理  
30 人員有權利代理管理委員會及其他住戶執行強制禁止行  
31 為」、「為便利現已入住之住戶搬運家具或物品尺寸：70CM

\*90CM\*170CM內可免申請，如有超過尺寸大型家俱或物品（參考本辦法圖示），請如實告知並向管理中心申請並繳交保證金，避免受罰」，原告於服務管理期間自應依循上開規定，要求被告社區住戶為登錄、管制及繳納保證金，詎原告竟任由非住戶人員進入社區，所派駐之人員形同虛設，且未要求搬家公司依遷入遷出辦法第5條規定，對主要通道及電梯施加臨時保護措施，復未加勸導、制止，致被告社區公設之電梯、門框、防火門、牆面烤漆損壞，支出維修費用116,200元，屢經催討原告賠償，亦未獲理會。

(三)、原告於服務管理被告社區時，同時亦為訴外人昂峰詠青社區之物業管理公司，原告派駐被告社區之經理即訴外人林家丞卻將被告社區磁扣編號表提供與昂峰詠青社區之經理，再輾轉提供與昂峰詠青社區之主委，致被告社區之進出管制有遭他人複製而發生危險之虞，違反系爭契約第5條第4項之保密義務，致被告需更換中控系統全部，重新設定各住戶之磁扣編碼，受有191,100元之損害等語置辯。

(四)、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、本院之判斷：

原告主張兩造簽訂系爭契約，契約期間為109年12月31日2時起至110年12月31日24時止，約定管理服務費每月39,000元，被告於110年9月28日通知原告，提前於110年10月31日終止系爭契約，原告催告被告繳給付110年9月、10月積欠之管理服務費未果等情，業據提出系爭契約及催告函為證（見支付命令卷第9-33頁），且為被告所不爭執，堪信為真。本件兩造有爭執者為：(一)原告請求被告給付服務費及違約金，有無理由？(二)被告主張抵銷有無理由？得抵銷之金額為若干？

(一)、原告請求被告給付服務費為有理由：

1.、原告主張被告積欠110年9月、10月之管理服務費78,000元未給付，此為被告所不爭執，原告依系爭契約請求被告給付，

核屬有據。

2.、原告主張被告拒絕給付110年9月、10月之管理服務費，依系爭契約第11條第2項規定，原告得請求1個月之管理服務報酬即39,000元（得請求2個月，僅請求1個月）作為違約金云云。惟查，系爭契約第11條第1、2項規定：「委託期間，甲方（指被告，下同）認為乙方（指原告，下同）無法繼續履約時可隨時終止合約，惟應於一個月前以書面知乙方，否則必須負責賠償乙方在未完成契約內之損失」、「前項費用甲方如未按時給付，經乙方以書面通知催告仍未於7日內給付者，以違約論，乙方得逕行終止本約，並得請求甲方賠償2個月管理服務費之違約金」（見支付命令卷第17頁）。經查，被告於110年9月28日發函原告，向原告表示於110年10月31日終止系爭契約，此為原告所不爭執，並有被告110年9月28日鉅虹G-CASA管字第1100928號函可佐（見支付命令卷第29頁），而原告於同日亦以帝寶文字第1100923001號函覆被告稱：「二、貴會（指被告，下同）對委託管理服務事項，行政督導乙職有認知上的差異，致使貴會對本公司服務上有所爭議及不符合管理服務之事宜。三、鑑貴我雙方對管理服務事項有分歧之情事，依據合作之共識與平等互惠原，自民國110年10月31日24:00時起，提早終止雙方契約」（見支付命令卷第27-28頁）。依上開原告發函與被告之函文以觀，原告於被告依系爭契約第11條第1項發函向原告為終止時，原告亦有同意終止系爭契約之意，兩造顯有合意終止之意思表示合致。縱兩造並無合意終止之意思合致，惟依爭契約第11條第1項觀之，被告係得隨時終止系爭契約，終止前1個月以書面向他方為終止之意思表示即符合規定，本件被告在110年9月28日發函原告，向原告表示於110年10月31日終止系爭契約，自符合系爭契約上開規定，系爭契約應已合法終止甚明。

3.、次查，系爭契約第11條第2項規定，原告得請求違約金之要件，係以「前項費用甲方如未按時給付，經乙方以書面通知

01 催告仍未於7日內給付者，以違約論，乙方得逕行終止本  
02 約，並得請求甲方賠償2個月管理服務費之違約金」，即被  
03 告未依約給付系爭契約第1條第1項費用，經原告催告後仍未  
04 於7日內給付時，始負給付違約金之義務，而第11條第2項所  
05 指「前項費用」，係指第11條第1項被告未於終止前1個月書  
06 面向原告為終止時，被告應負責賠償「乙方在未完成契約內  
07 之損失」，即終止後所餘契約期間之損害，並以2個月之管  
08 理服務費作為違約金之數額。惟本件兩造至少係被告依系爭  
09 契約第11條第1項合法終止系爭契約，業經本院認定如前，  
10 則被告自無依系爭契約第11條第1項賠償原告於系爭契約終  
11 止後所餘契約期間之損害之義務，被告既無賠償原告系爭契  
12 約第11條第2項「前項費用」之義務，則原告自無請求被告  
13 賠償違約金之依據，原告請求被告償還違約金，核屬無據。

14 (二)、被告主張抵銷，於90,000元之範圍內為有理由：

15 1、按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區  
16 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在  
17 執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護  
18 事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實  
19 體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會  
20 之名義為交易者比比皆是。除民事訴訟法已有第40條第3  
21 項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能  
22 力。」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文  
23 規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會  
24 具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就  
25 與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例  
26 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  
27 21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於  
28 實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管  
29 理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管理委員會  
30 倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致  
31 他人受損，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非

侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。且因同條第2項明定：「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人」，與民事訴訟法第65條訴訟告知之規定旨趣相當，而受訴法院亦得依同法第67條之1規定，依職權通知各區分所有權人，賦與各區分所有權人參與該訴訟程序之機會，則將來確定判決之既判力，依同法第401條第2項規定及於各區分所有權人，即具正當化之基礎。對於未受告知或通知之區分所有權人，因係非可歸責於己之事由而未獲參與訴訟程序機會，即未獲事前之程序保障，如認有不能提出足以影響判決結果之攻擊或防禦方法，致對其不利之情事，自得依同法第507條之1以下有關事後程序保障規定之第三人撤銷訴訟程序行使權利，其應有之權益亦獲確保。否則，公寓大廈管理條例規定管理委員會有當事人能力，即失其意義，當非立法本意。故本件甲應得向A大廈管理委員會依民法第184條第1項前段侵權行為法律關係請求賠償（臺灣高等法院暨所屬法院104年度法律座談會民事類提案第3號研討結果參照）。原告主張被告係非法人團體，無從受讓任何權利，不得主張抵銷云云，自無足取。

2、按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意。其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第544條分別定有明文。查被告委任原告處理被告社區包含管理費之收取、催繳及財務收支報告等事務（見支付命令卷第11、21、25頁，系爭契約第3條第3項及附件1、2），被告則按月需給付原告服務費39,000元，揆諸前開規定，原告處理前開委任事務即應負善良管理人之注意義務，若有過失致被

告受有損害者，應負損害賠償責任。

(1)、經查，被告抗辯原告於管理服務期間所製作之財務報表與實際不符，於系爭契約終止後，以90,000元委託訴外人集合公司查帳及催繳，額外支出之90,000元，業據提出被告與原告派駐經理（行政督導）之LINE對話紀錄、110年7月修正前後之財務報表、110年10月之財務報表、110年11月現金收支統計表、集合公司報價單、被告後續催繳之收據、統一發票、查帳服務費明細證明可佐（見本院卷(一)第183-211、213、283-301頁），原告雖否認有報表製作不實，惟依上開被告與原告派駐經理（行政督導）之LINE對話紀錄所示，其中有3A、5C、4D積欠數月（110年5月-8月）管理費未繳，而上開LINE對話時間為110年10月13日前後，足見被告抗辯原告派駐人員財務報表製作與實際不符乙節，堪予採信。至原告主張報表未有不實，並未舉證以實其說，殊難採認。被告以額外委託集合公司釐清原告服務管理期間之財務報表所支出之90,000元為抵銷，應認為有理由。

(2)、至原告與訴外人帝寶國際保全股份有限公司（下稱帝保保全公司），分屬不同法人，被告抗辯原告於服務管理期間，未依遷入遷出辦法要求被告社區住戶為登錄、管制及繳納保證金，致被告社區公設之電梯、門框、防火門、牆面烤漆損壞，支出維修費用116,200元，及洩漏被告社區磁扣編號表，致重新設定各住戶之磁扣編碼，受有191,100元之損害而主張抵銷部分。因社區門禁之安全非屬兩造簽訂之系爭契約所約定之業務範圍，而係被告與帝保保全公司所簽訂他契約之業務範圍，被告縱因門禁管理疏失而受有損害，亦係對帝保保全公司之債權，自不得對原告主張抵銷。

(三)、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。查原告得請求被告給付服務費78,000元，而被告依民法第544條規定，得請求原告賠償之金額為90,000

01 元，業經本院認定如前，被告據以主張抵銷，應屬可採。綜  
02 上，本件經被告主張抵銷後，原告已不得請求被告給付（00  
03 000-00000=-12000），原告請求被告給付117,500元本息，  
04 難認有據，應予駁回。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，併此敘明。

08 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日  
10 臺中簡易庭 法 官 李立傑

11 以上為正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日  
17 書記官 洪加芳