

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中訴字第1號

原告

即反訴被告 馨宇物業管理維護有限公司

法定代理人 李銘煌

訴訟代理人 李毅箴

方文獻律師

被告

即反訴原告 龍邦黎明天下社區管理委員會

法定代理人 賴正哲

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國111年4月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬玖仟伍佰肆拾元，及自民國一一
一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔百分之八十八，餘由原告
負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬玖仟
伍佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元
以下者，適用本章所定之簡易程序；因訴之變更、追加或提
起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項

之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第435條第1項亦分別明定。本件被告提起反訴及原告為訴之追加後，訴訟標的金額合計已逾新臺幣(下同)50萬元，不屬簡易訴訟程序之適用範圍，兩造復未合意繼續適用簡易程序，故本院乃裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，併予敘明。

貳、兩造爭執要旨：

甲、本訴部分：

一、原告主張：兩造於民國105年6月25日簽訂受任管理維護契約（下稱系爭第一份契約），約定由原告提供一般公寓大廈事務管理服務，期間自105年7月1日起至106年6月30日止，每月管理費用9萬元（未稅），並約定於契約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為展期1年，嗣後亦同。兩造自106年7月1日起至109年3月31日止，均依上開約定延續契約關係。嗣於109年4月1日，兩造另簽訂受任管理維護契約（下稱系爭第二份契約），約定由原告提供一般公寓大廈事務管理服務，期間自109年4月1日起至110年3月31日止，每月管理費用調整為104,000元（未稅）。而被告自105年7月1日起至109年3月31日止，每月均應依系爭第一份契約給付原告9萬元管理費、自109年4月1日起至109年12月31日止，每月均應依系爭第二份契約給付原告104,000元管理費，惟尚欠105年7月1日起至109年12月31日止之管理費營業稅230,600元【計算式：（90,000元×5%×42個月）＋（104,000元×5%×8個月）＝230,600元】未給付。又系爭第二份契約中關於110年1月份之管理費，因兩造合意管理費降為9萬元，被告已付訖，惟110年1月份管理費之營業稅4,500元，及110年2月、3月之管理費含營業稅合計218,400元【計算式：104,000元×1.05%×2個月＝218,400元】，及110年3月份之代墊款1,340元，被告均未給付。為此，爰依管理維護契約及

不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付上開積欠之管理費、營業稅及代墊款等語，並聲明：(一)被告應給付原告454,840元，及自111年1月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第450頁）。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第418頁）。

二、被告抗辯：依系爭第一份契約之約定，被告自105年7月1日起至109年3月31日止，每月應給付原告之管理費為9萬元，然原告自107年9月1日起至108年6月30日止未經被告同意，逕自將管理費調整為每月92,000元、自108年7月1日起至109年3月31日止再次調整為每月96,000元、自109年4月1日起至109年12月31日止，再調整為每月104,000元，合計超收管理費20萬元，已違反系爭第一份契約。兩造乃於110年2月5日簽立切結書，原告自願無條件解約，並願意退還超收之管理費36,000元，然因原告遲未將款項撥付被告，被告始未給付110年2、3月之管理費。又原告請求被告給付管理費之期間，皆開立收據且未註記稅額，被告皆以原告所開立收據金額支付現金予原告，期間原告均無異議，原告顯然放棄稅額請求權，如今再向被告請求營業稅，實無理由。縱認原告之請求為有理由，被告主張應與原告超收之管理費互為抵銷等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：依系爭第一份契約之約定，反訴原告自105年7月1日起至109年3月31日止，每月僅須給付反訴被告管理費9萬元。兩造嗣後雖簽立系爭第二份契約，然該契約未經反訴原告同意即片面刪除第6條第4項約定之每年送大修剪花草木2次，系爭第二份契約顯屬無效，兩造間之管理費仍為每月9萬元。然反訴被告自107年9月1日起至108年6月30日止，逕自將管理費調整為每月92,000元；自108年7月1日起至109年3月31日止，又調整為每月96,000

元；自109年4月1日起至109年12月31日止，再調整為每月104,000元，合計超收管理費20萬元，反訴被告係無法律上原因受有利益，致反訴原告受有損害，反訴被告應返還所受利益20萬元。為此，爰依不當得利之法律關係，提起本件反訴，請求反訴被告返還超收之管理費20萬元，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告20萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第235頁）。

二、反訴被告抗辯：反訴被告係基於契約請領管理費，所請領金額不含稅款且未拋棄請領稅款之權利，反訴原告給付之管理費尚有不足，反訴被告並無超收而有不當得利之情。兩造雖於110年2月5日簽立切結書，然係因反訴原告向反訴被告訛稱若簽立該切結書減縮管理費金額，即可立即付清管理費云云，反訴被告始忍痛同意減縮管理費金額，惟反訴原告實際上無付清管理費之真意，反訴被告爰以111年1月26日民事爭點整理及辯論意旨狀為撤銷上開切結書之意思表示等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

甲、本訴部分：

一、原告主張兩造於105年6月25日簽訂系爭第一份契約，約定由原告提供一般公寓大廈事務管理服務，期間自105年7月1日起至106年6月30日止，每月管理費用9萬元（未稅），並約定於契約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為展期1年，嗣後亦同。兩造自106年7月1日起至109年3月31日止，均依上開約定延續契約關係。嗣於109年4月1日，兩造另簽訂系爭第二份契約，約定由原告提供一般公寓大廈事務管理服務，期間自109年4月1日起至110年3月31日止，每月管理費用104,000元（未稅）等情，有系爭第一、二份契約附卷可稽（見本院卷第21頁以下、第101頁以下）。原告另主張系爭第二份契約中關於110年

01 1月份之管理費用，兩造已合意降為9萬元，原告另於110
02 年3月為被告支出代墊款1,340元等節，亦為被告所不爭
03 執。故堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之基
04 礎。

05 二、系爭第一、二份契約既已明訂被告應給付原告之管理兩造
06 間之管理費用自109年4月1日起仍為每月9萬元云云費用金
07 額為未加計營業稅前之金額，而原告對被告所提供之管理
08 服務屬在中華民國境內銷售之勞務，應依加值型及非加值
09 型營業稅法之規定課徵營業稅，此為依法轉嫁由買方負擔
10 之稅額，兩造如約定被告無庸支付稅款或原告不用繳納稅
11 款，乃逃漏稅之行為，自為法所不許，則原告得向被告收
12 取之管理費用除系爭第一、二份契約明訂之管理費用金額
13 外，尚應包括營業稅，是原告自105年7月1日起至109年3
14 月31日止、自110年1月1日起至31日止，每月得向被告收
15 取之管理費用加計營業稅後之金額為94,500元、自109年4
16 月1日起至12月31日止、110年2月1日起至3月31日止，每
17 月得向被告收取之管理費用加計營業稅後之金額為109,20
18 0元，合計原告自105年7月1日起至110年3月31日止得向被
19 告收取之管理費用加計營業稅後之金額為5,548,200元
20 【計算式：94,500元×46個月+109,200元×11個月=5,54
21 8,200元】。至於原告所開立之收據或統一發票金額雖均
22 未加計稅款，惟此乃原告誤載金額之問題，應由原告重新
23 開立正確金額之收據或統一發票，除原告事後明確表示同
24 意將系爭第一、二份契約所記載之管理費用金額變更為含
25 稅之金額外，尚難僅因原告錯誤開立收據或統一發票即認
26 為原告已放棄請求被告支付稅額之權利，而被告迄未能舉
27 證證明原告曾明確表示同意將系爭第一、二份契約所記載
28 之管理費用金額變更為含稅之金額，自應認為系爭第一、
29 二份契約所記載之管理費用仍為未稅之金額。

30 三、被告雖辯稱原告未經被告同意片面刪除系爭第一份契約第
31 6條第4項約定之每年送大修剪花草木2次，系爭第二份契

約係屬無效，兩造間之管理費用自109年4月1日起仍為每月9萬元云云。惟系爭第二份契約之立契約書人欄確有被告及時任主任委員陳耀西之用印，原告自109年4月1日起向被告請款之金額均為104,000元，被告亦均按此金額支付管理費用，所付金額分別經主任委員、監察委員及財務委員用印（見本院卷第402頁以下之管理服務領款收據），足認被告不僅有與原告簽訂系爭第二份契約之合意，且被告亦已按系爭第二份契約之約定支付原告管理費用達數月，未曾爭執系爭第二份契約之效力，系爭第二份契約自屬有效，尚不得僅因被告於簽訂系爭第二份契約時，未詳查系爭第二份契約之內容已刪除系爭第一份契約第6條第4項約定，即認為系爭第二份契約係屬無效。是被告自109年4月1日起應給付原告之管理費用應調整為10,400元（未稅），被告抗辯兩造間之管理費用自109年4月1日起仍為每月9萬元云云，並非有據，委無可採。

四、另原告於110年2月5日簽立之切結書，其上記載：「馨宇物業管理維護有限公司自願同意無條件提前解約，108年7月至109年3月每月超收管理費\$4000共9個月總共合計\$36000同意退還管理委員會。110年1月份2月份3月份更改管理費用為每個月\$92000」等語（見本院卷第141頁）；參以被告依系爭第二份契約每月應給付原告之管理費用為104,000元（未稅），上開切結書將110年1月至3月被告應給付原告之管理費用更改為每個月92,000元，顯然是原告承認其自108年7月至109年3月向被告超收管理費用36,000元，並同意以減免3個月管理費用各12,000元之方式，退還被告所溢繳之管理費用，益見被告依系爭第二份契約應給付原告之管理費用確為104,000元。被告辯稱依上開切結書，被告於110年1月至3月所應給付之管理費用除減少為92,000元，原告尚應退還超收之管理費36,000元云云，應有誤會，不足採信。而上開切結書既未變更系爭第二份契約關於管理費用為104,000元（未稅）之約定，原告以111

01 年1月26日民事爭點整理及辯論意旨狀撤銷上開切結書之
02 意思表示有無理由，並不影響被告應給付原告管理費用數
03 額之認定，自無再予審酌之必要。

04 五、又被告自105年7月1日起至107年8月31日止，每月實際給
05 付原告之管理費用為90,000元、自107年9月1日起至108年
06 6月30日止，每月實際給付原告之管理費用為92,000元、
07 自108年7月1日起至109年3月31日止，每月實際給付原告
08 之管理費用為96,000元、自109年4月1日起至109年12月31
09 日止，每月實際給付原告之管理費用為104,000元、自110
10 年1月1日起至31日止，實際給付原告之管理費用為9,000
11 元、110年2月1日起至3月31日止之管理費則迄未支付，此
12 業據被告提出社區財務報表（見本院卷第117頁以下、第1
13 43頁、第171頁以下）、管理服務費請款單（見本院卷第3
14 57頁以下）為證，且為被告所不爭執（見本院卷第436至4
15 37頁），合計被告自105年7月1日起至110年3月31日止，
16 實際支付原告之管理費用為5,150,000元【計算式：90,00
17 0元×26個月+92,000元×10個月+96,000元×9個月+104,0
18 00元×9個月+90,000元=5,150,000元】，故被告尚積欠
19 原告之管理費用加計營業稅之金額為398,200元【計算
20 式：5,548,200元－5,150,000元=398,200元】。再加計
21 被告不爭執之代墊款1,340元，被告應給付原告之金額為3
22 99,540元。

23 六、綜上所述，原告依系爭第一、二份契約及不當得利之法律
24 關係，請求被告給付原告399,540元，及自民事爭點整理
25 及辯論意旨狀繕本送達被告翌日即111年1月27日起（見本
26 院卷第305頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲
27 延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
28 據，應予駁回。

29 七、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然就原告勝訴部
30 分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自應依民事訴訟
31 法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原

告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

乙、反訴部分：

一、承前所述，反訴被告自105年7月1日起至110年3月31日止，得向反訴原告收取之管理費用加計營業稅之金額為5,548,200元；反訴原告自105年7月1日起至110年3月31日止，實際支付反訴被告之管理費用為5,150,000元，反訴原告尚積欠反訴被告之管理費用加計營業稅之金額為398,200元，已將反訴被告自107年9月1日起至108年6月30日止，每月所超收之管理費用92,000元、自108年7月1日起至109年3月31日止，每月所超收之管理費用6,000元計算在內，亦即自反訴原告應給付反訴原告之管理費用數額中予以扣除，是反訴被告已無超收管理費用。又反訴原告依系爭第二份契約，自109年4月1日起至109年12月31日止，每月應給付反訴被告之管理費用為104,000元（未稅），反訴原告給付反訴被告之管理費用亦為此數額，反訴被告自無超收之情事。從而，反訴原告依不當得利之法律關係，請求反訴被告給付反訴原告超收之管理費用20萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 4 月 29 日
民事庭 法官 林筱涵

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
07 書記官 張峻偉