

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中小字第993號

原告 國磊公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 吳勝基

訴訟代理人 楊于萱

被告 大毅狄斯耐管理委員會

法定代理人 王國雄

訴訟代理人 翁志仰

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年6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60,497元，及自民國111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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣807元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：被告委任原告管理與安全維護，每月應給付新臺幣（下同）276,000元，其中之72,000元為管理服務費，依合約第5條第2款約定，應於次月10日前匯入原告指定之銀行帳戶，至今原告尚未收到111年10月之款項。為此，爰依契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告72,000元，及自民國111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。

二、被告則以：兩造於111年4月1日訂立契約，在原告服務7個月後，於111年10月31日提前解約，被告僅有最後1個月即10月份之費用尚未支付，其餘都有給付予原告。因被告迄今尚未取得兩造當初簽訂之合約，目前保管於社區之合約是經過變造的，原本被原告的總幹事帶回公司。原告主張之72,000元

01 管理服務費被告確實尚未支付，然被告爭執原告公司之服務
02 品質，原告指派被告社區之總幹事有工作缺失如下：

03 1.原告總幹事未依照委員會決議執行社區之維護工程，契約
04 僅委託他請廠商報價，於報價完決議後才會處理，然原告
05 卻逕為執行。

06 2.契約約定原告應幫被告投保公共意外險、颱風險及地震
07 險，然原告皆未投保，故被告才保留費用未給付予原告。

08 綜上，原告之請求應扣除48,000元等語置辯。並聲明：請求
09 駁回原告之訴。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契
12 約性質所不許者，不在此限。買賣因物有瑕疵，而出賣人依
13 前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請
14 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
15 得請求減少價金。因契約互負債務者，於他方當事人未為對
16 待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務
17 者，不在此限。民法第347條、第359條及第264條第1項分別
18 定有規定。且按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責
19 任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於
20 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
21 同時構成不完全給付之債務不履行責任，買受人如請求補正
22 瑕疵，則在出賣人補正以前，買受人非不得行使同時履行抗
23 辯權。又因契約互負債務者，他方提出之對待給付若有瑕疵
24 而不完全，既非依債務本旨為之，在未補正前，自得拒絕自
25 己之給付（最高法院86台上字第1818號判決意旨參照）。查
26 被告雖抗辯系爭合約遭變造，伊未拿到正本云云，然於112
27 年5月19日言詞辯論期日時亦稱兩造間確有成立保全及管理
28 維護契約，而本件系爭契約第5條約定，原告為被告提供服
29 務之項目包括：固定哨位、巡邏、監看閉路電視、盜警與火
30 災系統，操作錄影錄音與緊急廣播設備、人員意外之預防與
31 安全、填寫工作日誌、通知與其他報告、交通指揮、鑰匙管

01 制、火災預防與管制、緊急狀況處理與應變規劃、其他約定
02 項目、駐衛區內人員意外之預防與安全事項等，有契約影本
03 1份附卷可佐，足認兩造契約應為有償承攬及委任之混合契
04 約，揆諸前開說明，民法關於買賣之規定，於系爭契約亦應
05 準用，則若原告所提供之服務具有缺失而未依契約本旨履行
06 義務，在未完成補正缺失前，被告就服務費用自得拒絕給
07 付。然所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘
08 雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務
09 在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約
10 而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對
11 待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。本件被告拒
12 絕給付原告所請求上開服務費用，無非係以原告未依約為被
13 告保地震險、颱風險及公共意外險及服務有瑕疵為由，而行
14 使同時履行抗辯權，然此地震險、颱風險及公共意外險之贈
15 送僅屬附隨義務，服務有瑕疵亦另屬減少價金之問題，核與
16 被告給付上開管理費用義務並無對價均等性，是縱原告約定
17 之保險尚未履行尚有爭議，被告仍不得據此主張同時履行抗
18 辯，而拒不給付上開管理費。

19 (二)又按當事人主張有利於己之事實，有舉證之責任，民事訴訟
20 法第277條前段定有明文，又原告對於自己主張之事實已盡
21 證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主
22 張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證
23 責任分擔之原則。（最高法院18年上字第2855號判例意旨參
24 照）本件被告就積欠原告服務費72,000元雖無爭執，惟以：
25 原告總幹事楊于萱未依照委員會決議執行社區之維護工程，
26 該工程所花費用及地震險、颱風險及公共意外險之費用應先
27 予扣除等語置辯，然為原告所否認，依舉證責任分配原則，
28 被告應就此有利於己之事實負舉證責任。分述如下：

- 29 1.被告主張原告指派之總幹事楊于萱未經被告同意即施作5月
30 份排水格柵與7、8月更換之程序費用9,000元、公共空間修
31 繕費用5,503元，並提出111年9月份管理委員臨時會議之會

議紀錄為證，故原告之請求金額應先扣除上開費用。

2.然查其中排水格柵費用56,400元之部分，原告法定代理人於出席被告111年9月份管理委員臨時會議時之會議紀錄中已承認瑕疵，並負擔2分之1即28,200元，此為兩造所不爭執。惟：111年7、8月份排水格柵費用9,000元及公共空間修繕費用5,503元部分為原告所爭執，原告並提出之被告管理委員會之111年7月26日至111年8月25日之9,000元支出憑證、111年6月26日至111年7月25日之5,503元支出憑證、與被告主任委員王國雄Line對話截圖數紙等件為證。經查，上開2紙憑證上皆有被告管理委員會之財務委員1名、監察委員2名、副主任委員1名、主任委員1名之蓋章確認，並有張貼社區公告。又據被告提出之答辯狀附件四「111年9月份管理委員臨時會議」討論提案一：「五月份社區排水格柵採購與七、八月份更換之程序未盡確實。說明1：排水隔柵採購兩款尺寸金額共56,400元，該採購於五月份例會中列於臨時動議中說明」。經查核會議錄音，本次採購雖未有委員於會議中提出反對，但亦未經現場委員投票表決。總幹事未能完善採購程序即進行採購及後續更換作業滿實為作業程序失當。決議：「經國信保全總經理了解委員訴求，認同未經表決即執行，總幹事之採購程序確實未盡完善；又，委員會亦同意未於當下進行表決即進行下一個議題，亦有疏失」。而本件中有爭議之工程期間約在111年5月至8月中發生，於三個月之期間陸續進行工程，又依上揭對話截圖、支出憑證及會議紀錄，足見當時被告應明知原告總幹事有執行上開工程，卻不為反對表示容任其進行，至9月份工程完成後始對前開工程之施作程序有異議，並於111年9月份管理委員臨時會議中提出討論。且於上開討論提案一之項目已明確記載「五月份社區排水格柵採購與七八月更換之程序」、「排水隔柵採購兩款尺寸共56,400元」，故排水格柵56,400元應已包括上開有爭執之7、8月更換程序費用9,000元之金額，而原告之法定代理人已於該臨時會議中已承擔瑕疵並已負擔2分之1費用即28,2

00元，故被告主張原告之請求應扣除排水格柵9,000元之費用，應不足採。至社區會館燈泡更換費用5,503元，被告於112年6月30日言詞辯論期日（筆錄見本院卷第150頁）中自陳：總幹事有零用金4,000元之零用金權限，逾此部分則無權限等語，顯見原告就5503元部分，其中4000元是有權限花用，故就超過部分之費用1,503元應予扣除，此部分之抗辯，應予准許。

3.又原告於112年6月30日言詞辯論期日中（筆錄見本院卷第147頁至148頁）稱：願支付公共意外險5,500元及地震、颱風險7,500元。被告雖辯稱地震險加火險為35,882元、公共意外險為6,422元，然系爭契約中所約定之保險並無火災保險，而其他保險之費用金額，依上揭說明，被告對其反對之主張，應負證明之責，然被告未提出證據以實其說，故此部分之主張，應不可採。

(三)綜上，被告對於原告之請求主張得扣除的費用應為14,503元（5500元+7500元+1503元=14503元），故原告所的請求之服務費於扣除上開費用後應為60,497元（75000元-14503元=60497元）。

四、綜上所述，原告請求被告給付服務費60,497元，及自支付命令送達之翌日即111年12月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由。逾此範圍之請求，則無理由。

五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

六、本件訴訟費用額依民事訴訟法第436條之19第1項確定為1,000元，並依同法第79條，命由被告負擔807元，餘由原告負擔。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳忠榮

以上正本係照原本作成。

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 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
06 得為之。且上訴狀內應記載表明：

07 一、原判決所違背之法令及其具體內容。

08 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

10 書記官 張哲豪