臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第39號

原　　告　伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　柯淯丰

原　　告　伯克錸保全股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　柯淯丰

共　　同

訴訟代理人　林宇飛

　　彭玄任

被　　告　星境界社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃郁庭

訴訟代理人　許展維

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣貳拾參萬壹仟貳佰柒拾伍元及自民國一一一年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告伯克錸保全股份有限公司新臺幣壹拾貳萬玖仟壹佰伍拾元及自民國一一一年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，被告如依序以新臺幣貳拾參萬壹仟貳佰柒拾伍元、新臺幣壹拾貳萬玖仟壹佰伍拾元為原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司、原告伯克錸保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）36萬0425元及利息，後變更聲明如後開原告聲明所示（見卷第101、182頁），被告就此無異議而為本案言詞辯論，依民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠被告與原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯克鍊管理公司）簽訂委託管理契約書（下稱系爭管理契約），與原告伯克鍊保全股份有限公司（下稱伯克鍊保全公司）簽訂保全服務契約書（下稱系爭保全契約），約定自110年11月1日起至111年10月31日止，由原告伯克鍊管理公司提供社區管理服務，原告伯克鍊保全公司提供社區保全服務，被告每月應給付原告伯克鍊管理公司管理服務費23萬1275元、原告伯克鍊保全公司保全服務費12萬9150元。被告積欠原告伯克鍊管理公司111年10月管理服務費23萬1275元、原告伯克鍊保全公司111年10月保全服務費12萬9150元，依系爭管理契約第12條第2款、系爭保全契約第15條第3款約定，被告應於111年11月10日逾期給付，逾期應以年息5%計算利息，爰依兩造間保全服務契約、管理服務契約約定，請求被告給付原告伯克鍊管理公司23萬1275元、原告伯克鍊保全公司12萬9150元並自111年11月11日起加計利息等語。

㈡並聲明：⑴被告應給付原告伯克鍊管理公司23萬1275元及自111年11月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵被告應給付原告伯克鍊保全公司12萬9150元及自111年11月11日起起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠原告伯克鍊管理公司於服務期間，遺失應妥善保管之110年11月17日區權人會議紀錄及錄音檔、111年3月份與鵬程建設公司建商會議紀錄及錄音檔，導致被告與鵬程建設公司點交公設無法釐清相關權利義務，迫使被告須另花費近30萬元委

請第三方公正機電廠商實施總檢，方使被告與鵬程建設公司之公設點交事務得以進行。被告社區第1屆管委會於110年10月19日成立，該屆主任委員游千誼於111年4月30日曾向原告伯克錸管理公司副總表示欲更換不適任之社區經理郭人豪，原告伯克錸管理公司卻遲未更換，契約上關於社區之監督權形同具文，郭人豪多次未知會被告，代被告之主任委員在對外重要文件簽名，且原告伯克錸管理公司對於社區相關設備均未定期巡檢及回報被告，致使相關設備陸續出現問題。被告第2屆管委會於111年9月15日上任後，即委託消防設備士對社區之消防設備預為檢測，結果出規大量缺失，導致鵬程建設公司以本社區管理維護公司未善盡巡檢回報之理由拒絕修繕，在被告持續向鵬程建設公司拜託懇求下，建設公司才勉為其難的幫社區修繕，惟鉅額維修費之負擔，目前仍與建設公司交涉中。

㈡原告伯克錸保全公司保管社區相關財物，例如門禁卡及車輛etag通行磁條，於交接時竟出現短少及與帳面不符，被告要求原告伯克錸保全公司正視並處理，始終不獲正面回應。又原告伯克錸保全公司夜班保全，對於被告管理委員之合理監督出言恐嚇且揚言提告，被告向其主管即原告訴訟代理人彭玄任反應後，竟僅片面詢問保全，即認為其行為無任何不妥，甚於群組中留言譏諷嘲弄，令該名遭恐嚇之管理委員感到恐懼，嗣後該名委員獲選為次屆主任委員，依法向原告公司爭取社區權益並公告，彭玄任竟向主任委員提起妨害名譽之刑事告訴，以刑逼民之手段昭然若揭。

㈢被告自110年10月起寄發多封存證信函，要求原告前來解決相關爭議，惟原告始終避不見面，被告始依民法第264條規定行使同時履行抗辯，暫緩支付服務費用等語置辯。

㈣答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

四、得心證之理由：

㈠原告主張被告與原告伯克錸管理公司簽訂系爭管理契約，與

原告伯克鍊保全公司簽訂系爭保全契約，契約期間自110年11月1日起至111年10月31日止，被告積欠原告伯克鍊管理公司111年10月管理服務費23萬1275元、原告伯克鍊保全公司111年10月保全服務費12萬9150元等情，業據其提出人力變更協議契約書、111年10月值勤簽到簿、系爭管理契約書、系爭保全契約書及委任管理維護業務契約書附卷可稽（見卷第19-22、57-77、103-124頁），且為被告所不爭執，堪認為真正。

㈡被告抗辯原告伯克鍊管理公司遺失110年11月17日區權人會議紀錄及錄音檔、111年3月份與鵬程建設公司建商會議紀錄及錄音檔，導致被告與鵬程建設公司點交公設無法釐清相關權利義務，致被告須另花費近30萬元委請第三方公正機電廠商實施總檢，方使被告與鵬程建設公司之公設點交事務得以進行；被告第1屆主任委員游千誼於111年4月30日向原告伯克鍊管理公司要求更換社區經理郭人豪，原告伯克鍊管理公司遲未更換；郭人豪多次未知會被告代被告主任委員在對外重要文件簽名；原告伯克鍊管理公司對於社區相關設備均未定期巡檢及回報被告，致使相關設備陸續出現問題鵬程建設公司因此拒絕修繕，鉅額維修費仍與建設公司交涉中，主張同時履行之抗辯等語。按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務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而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例參照）。查系爭管理契約第2條約定，原告原告伯克鍊管理公司管理維護內容為：1.公寓大廈一般事務管理服務事項，2.公寓大廈之清潔及衛生環境之維護事項。系爭管理契約第5條約定，被告應按月給付原告伯克鍊管理公司管理服務費用。系爭管理契約第10條第2項約定，原告伯克鍊管理公司所派任人員若有明顯過失，致被告蒙受損害時，原告伯克鍊管理公司應負賠

償責任，惟最高賠償金額已不超過該月管理服務費為限，第3項約定前項損害賠償之請求，甲方應於事故發現後7日內以書面通知原告伯克錸管理公司，惟責任歸屬未確認前，被告不得擅扣服務價金（見卷第104、105頁）。準此，原告伯克錸管理公司依系爭管理契約按月提供社區管理維護服務，與被告應按月給付管理服務費用立於互為對待給付關係，被告抗辯原告伯克錸管理公司於契約期間履行債務過失致被告所受損害，僅生被告得否拒付當月管理服務費用或另對原告伯克錸管理公司請求損害賠償，與本件原告伯克錸管理公司請求110年10月管理服務費並無互為對待給付之關係，被告不得據以拒絕繳納管理費，被告此節抗辯並不可採。

㈢被告抗辯原告伯克錸保全公司交接時短少門禁卡及車輛etag通行磁條；原告伯克錸保全公司夜班保全，對於被告管理委員之合理監督出言恐嚇且揚言提告，其主管彭玄任片面詢問保全認其行為並無不妥，於群組中留言譏諷嘲弄該管理委員致生恐懼，嗣後該名委員獲選為次屆主任委員向原告公司爭取社區權益並公告，竟遭彭玄任提起妨害名譽之刑事告訴，主張同時履行之抗辯等語。查被告抗辯原告伯克錸保全公司交接時短少門禁卡及車輛etag通行磁條等情，為原告伯克錸保全公司所否認，被告就原告伯克錸保全公司交接時短少門禁卡及車輛etag通行磁條等情，並未舉證證明，自難認為原告伯克錸保全公司交接時短少門禁卡及車輛etag通行磁條等情為真正，被告以此抗辯拒付111年10月保全服務費，並不足取。依被告提出通訊截圖，保全員稱「另回覆委員，如經調查後，此警報事件非本人過失，將會針對黃委員提出誹謗告訴，感謝」（見卷第155頁），該保全員係預告依調查結果提出刑事告訴，核屬正當權利行使，自無不法侵害可言。另原告伯克錸保全公司主管彭玄任對於社區主任委員提出妨害名譽告訴，亦屬正當權利行使，無不法侵害可言，均與原告伯克錸保全公司得否請求111年10月保全服務費無涉，被告執此抗辯拒付保全服務費，均不足採。

㈣按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」，「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第1項、第233條第1 項定有明文。查系爭管理契約第2條第2項、系爭保全契約第7條第2項約定被告應於次月10日前給付該月服務費，被告就應給付原告111年10月之服務費，應於111年11月10日給付，自111年11月11日起負遲延責任。原告請求被告自111年11月11日起加付法定遲延利息，自無不合。

五、從而，原告伯克錸保全公司依系爭管理契約，請求被告給付111年10月管理服務費23萬1275元及自111年11月11日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；原告伯克錸保全公司司依系爭保全契約，請求被告給付111年10月保全服務費12萬9150元及111年11月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為有理由，應予准許。

六、本訴係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3 款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請諭知被告預供擔保或提存，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　熊祥雲

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　許靜茹