

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第713號

原告 永傳公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 王治政

訴訟代理人 葉永添

被告 陽光綠意參管理委員會

法定代理人 張永杰

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣202,000元，及自民國113年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣202,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造共同簽訂陽光綠意參111年度事務管理委任合約書（下稱系爭合約），委任契約有效期間自民國111年10月31日19時起至112年10月31日19時止，並約定每月服務費用新臺幣（下同）101,000元（含稅），原告於每月20日前交付當月發票予被告，被告並同意於次月12日將服務費全額一次以即期禁止背書轉讓並劃線之支票支付原告或直接匯入原告帳戶。原告已依約分別交付被告112年9月15日SA00000000統一發票、112年10月15日SA00000000統一發票，惟被告未依約給付原告112年9月份、10月份服務費，共計202,000元。嗣原告寄發存證信函催請被告限期給付，均遭被告置之不理。爰依系爭合約提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告202,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告確實積欠112年9月、10月之服務費共計20,2
02 00元。然查：(一)系爭合約於112年10月31日屆期，原告與被
03 告新聘管理公司於同日交接時，原告卻未將其為被告保管之
04 系爭合約如實交接予被告新聘管理公司，經被告於112年11
05 月30日發函催討後，原告始於112年12月2日回函提出系爭合
06 約，惟原告提出之系爭合約尚缺漏附件三及附件四，足見原
07 告未確實交接，已違反其善良管理人注意義務，因原告始終
08 不願提出合約附件四以計算合約扣罰標準，故以行情主張原
09 告未確實交接扣罰10,000元。(二)兩造簽訂系爭合約，原告受
10 被告委任為社區行政事務工作之執行、監督，原告所派遣之
11 社區經理劉晉致，負責督導現場及協調一切行政財務事務，
12 並負責被告管理委員會選舉及報備等事宜，惟被告於112年8
13 月19日選舉第30屆管理委員會，劉晉致明知住戶邱育賢資格
14 不符，不得擔任委員，卻仍任邱育賢登記選舉為委員，並被
15 推選為主任委員，嗣後又擅自偽造會議記錄，記載被選舉人
16 為林夢如，並被推選為主任委員，再持該不實會議紀錄辦理
17 區公所報備，已涉犯業務登載不實等罪嫌，而社區仍由邱育
18 賢任主任委員主持112年9月5日及同年10月2日之管理委員會
19 例會，社區付款之取款條上關於主任委員之印鑑則蓋用未參
20 選之林孟如印鑑，經管理委員會監察委員發現不法後，邱育
21 賢隨即辭職；而因先前報備主任委員不合法，故無法重新報
22 備、無法更換銀行印鑑，造成社區無法付款，故因原告受僱
23 人上開故意之不法侵害行為，致使被告嗣後需重開兩次臨時
24 區分所有權人會議，支出16,349元。又此部分損害係因為企
25 業經營者即原告之受僱人劉晉致故意行為所致之損害，依消
26 費者保護法第51條規定，可請求損害額五倍之懲罰性賠償
27 金，故合計為98,094元【計算式：16,349 + (16,349×5) = 9
28 8,094】。(三)另因原告上開不法侵害行為，被告需尋求法律
29 協助，而支出法律顧問費用50,000元。綜上，損害賠償金額
30 總計為158,094元，並以此總額於本件債務主張抵銷等語，
31 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張兩造共同簽訂系爭合約，委任契約有效期間自111
03 年10月31日19時起至112年10月31日19時止，約定每月服務
04 費用101,000元（含稅），被告尚未依約給付原告112年9月
05 份、10月份服務費，共計202,000元之事實，業據提出系爭
06 合約、統一發票、存證信函及回執等件影本為證（見卷第19
07 -45頁），被告對此並不爭執，則原告請求被告給付前開積
08 欠之服務費202,000元，應屬有據。

09 (二)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
10 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項
11 前段分別著有明文。債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為
12 必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，他方尚無得
13 主張抵銷之可言。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
14 事實有舉證責任，為民事訴訟法第277條定有明文，同法第4
15 00條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張
16 抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自
17 負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意旨參
18 照）。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
19 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主
20 張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害
21 賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決意旨
22 參照）。所謂相當因果關係，謂無此行為，雖必不生此種損
23 害，有此行為，通常即足生此種損害者，為有相當因果關
24 係；如無此行為，必不生此種損害，有此行為，通常亦不生
25 此種損害者，即為無相當因果關係（最高法院80年度台上字
26 第1773號判決意旨參照）。本件被告主張以其對於原告之違
27 約扣罰金10,000元、兩次臨時區分所有權人會議支出費用及
28 懲罰性違約金共98,094元、法律顧問費用50,000元，合計15
29 8,094元之損害賠償債權，與本件服務費債權行使抵銷等
30 語，惟原告否認被告對原告有損害賠償請求權，自應由主張
31 有損害賠償請求權之被告，就其主張原告有責任原因之事

01 實、被告受有損害及其間有相當因果關係等有利於己之事
02 實，負舉證之責。經查：

03 1.關於違約扣罰金10,000元部分：

04 被告執系爭合約第七條第2項「本條之人員如有怠忽職守或
05 其他不法情事，甲方得通知以方案情節輕重，依附件四之標
06 準予以扣減本契約委託處理處罰或要求乙方予以調職」之規
07 定（見卷第25頁），而稱：應有附件四存在，原告交接時所
08 提出之系爭合約尚缺漏附件三及附件四，足見原告未確實交
09 接，已違反其善良管理人注意義務，應以行情扣罰10,000元
10 等語。然而，依系爭合約第十七條契約附件規定「本契約以
11 下之附件視為本約之一部分，與本約有同等之效力：附件
12 一：行政事務工作人力配置及服務內容。附件二：環境美護
13 工作人力配置及服務內容」等語，可知系爭合約明確記載附
14 件僅有附件一及附件二，並無從認定該合約另有附件三、附
15 件四之存在。再查，陽光綠意參111年度保全委任管理合約
16 書第七條第2項規定亦與系爭合約第七條第2項規定相同記載
17 「附件四」，惟該保全委任管理合約書並無附件四，而其附
18 件二，確實為有關原告派駐人員如有怠忽職守或其他不法之
19 刑事相關罰則與規定，此有原告提出之陽光綠意參111年度
20 保全委任管理合約書及其附件二在卷可稽（見卷第175-189
21 頁）。是此推論，系爭合約記載「附件四」，極可能是筆
22 誤，被告復未能再提出確有附件三、附件四等存在而原告故
23 意隱匿之具體事證，則僅憑被告前開主張，難認原告有違反
24 善良管理人未確實辦理交接之情事，被告據此主張原告違約
25 應扣罰金10,000元，應屬無據。

26 2.關於會議支出費用及懲罰性違約金98,094元部分：

27 被告固主張原告所派遣之社區經理劉晉致明知住戶邱育賢資
28 格不符，不得擔任委員，仍任邱育賢登記選舉為委員，並被
29 推選為主任委員，後劉晉致涉犯業務登載不實等罪嫌，以致
30 邱育賢辭職，被告因而需重開兩次臨時區分所有權人會議，
31 支出費用共計16,349元等語。惟：

01 ①依「陽光綠意參期」住戶規約（下稱規約）第七條第1項規
02 定「管理委員由區分所有權人會議選舉產生」、第5項規定
03 「主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，應由區分
04 所有權人任之。區分所有權人（但未住社區）不得擔任主任
05 委員、副主任委員、監察委員及財務委員。其餘委員得由熱
06 心住戶擔任（102區權會修改）。委員如為承租戶，需有所有
07 權人簽署之同意書方得參與選舉（104年區權會新增）。
08 非所有權人（直系親屬、配偶）也需有所有權人簽署之同意
09 書（104年區權會新增）。」等語（見卷第91頁），可知非
10 所有權人之承租戶、直系親屬、配偶，如取得所有權人簽署
11 之同意書，仍得擔任主任委員、副主任委員、監察委員及財
12 務委員以外之管理委員。而查邱育賢乃為社區區分所有權人
13 林孟如之直系親屬，其已取得林孟如所簽署之同意書，代為
14 參選第三十屆本棟委員乙職，有同意書附卷可憑（見卷第19
15 1頁），依上開規約規定，邱育賢應已具備參與社區第三十
16 屆管理委員之資格，準此，原告所派遣之社區經理劉晉致在
17 審核社區第三十屆管理委員資格之前置作業，及邱育賢於社
18 區112年度區分所有權人大會會議中經由投票當選管理委員
19 會委員，尚無違反規約可言。

20 ②再者，主任委員由管理委員互選產生，其他委員由主任委員
21 於管理委員中選任之，上開住戶規約第七條第2項定有明
22 文。而112年9月5日社區第三十屆管理委員會9月份會議紀
23 錄，其中議案討論之案由一關於第三十屆委員職務推選事
24 宜，此提案人即總幹事劉晉致於投票前說明「有關會議第三
25 十屆委員職務推選進行以不記名投票，依據本社區規約第七
26 條第五款置符合主、副、監、財委乙職明定區分所有權人須
27 居住社區擔任之，接下來就以下程序進行投票」等語（見卷
28 第101頁），顯然已明確表達擔任主任委員、副主任委員、
29 監察委員及財務委員，須依規約規定，為區分所有權人，且
30 居住社區者始符合資格，而斯時有投票決定者乃在場之委
31 員，並非劉晉致，是邱育賢獲得選票而擔任主任委員一職，

01 自與劉晉致無涉，難謂原告有何違法。

02 ③邱育賢因當選主任委員上發生爭議，劉晉致因而涉嫌偽造文
03 書罪嫌，目前在偵查中，尚難論斷其間是否有不法情事，惟
04 邱育賢此刻請辭主任委員，依規約第七條第8項規定「管理
05 委員出缺時，由候補委員遞補。主任委員出缺時依序由副主
06 任委員、監察委員遞補，至該任期屆滿止」（見卷第325
07 頁），可知社區應無再召開區分所有權人會議重新選任管理
08 委員之必要。被告雖稱：因為當時監委還有四位一般委員也
09 一起辭職，導致管理委員會無法順利運作，因此召開臨時區
10 權會，但第一次因為人數不足流會，之後換了管理公司，在
11 112年11月再開臨時區權會始如期圓滿召開補選出委員，故
12 原告應負擔二次會議之支出費用云云，惟監察委員及四位一
13 般委員之辭任與邱育賢不具主任委員資格並非必然之連動關
14 係，況管理委員本有自由決定權是否辭去管理委員之權利，
15 亦非原告得予以左右，又被告未舉證112年10月之第一次臨
16 時區分所有權人會議流會係因原告作業上之疏失，則被告召
17 開二次臨時區分所有權人會議與劉晉致所涉嫌偽造文書行為
18 間自是無相當因果關係。

19 ④基上事證，難認被告召開二次臨時區分所有權人會議係因原
20 告或其派遣經理劉晉致之行為所致，即被告之損害與原告行
21 為間並無相當因果關係，則被告請求原告應賠償此部分損
22 失，並主張依消費者保護法規定，另請求懲罰性賠償等，均
23 屬無據，難以准許。

24 3.關於法律顧問費用50,000元部分：

25 按民事訴訟除上訴至第三審案件，及依法律規定當事人有選
26 任特別代理人之必要時，由法院選任特別代理人外，並無強
27 制由律師代理進行訴訟，當事人得自行選擇是否委任律師為
28 訴訟代理人，或委任律師代為撰寫訴訟上文書，民事訴訟法
29 第466條之1可資參照。針對當事人因委任律師代理訴訟或提
30 供其他法律服務之費用，除上述律師強制代理案件可主張確
31 定訴訟費用額，並計入訴訟費用之外，並無依法律規定請求

01 他造給付之依據。被告主張其社區從無法律顧問之需求，此
02 次因原告受僱人故意侵權行為，致社區需尋求法律協助，而
03 支出法律顧問費用5萬元，此亦是原告受僱人違反受任人義
04 務造成被告之損害，自應由原告連帶負賠償責任等語，固是
05 提出銘珮法律事務所收據為憑（見卷第157頁），然縱是屬
06 實，仍是屬被告行使權利之花費，而非因原告不履行清償義
07 務所受之損害，或被告不能自為訴訟行為，為伸張權利或防
08 禦而必須委任他人代理支出之必要費用。依上開說明，被告
09 請求原告給付法律顧問費用50,000元，自是無據。

10 4.從而，被告主張以上開損害賠償請求抵銷原告之請求，核屬
11 無理由。

12 四、綜上所述，原告本於契約之法律關係，請求被告給付202,00
13 0元，及自起訴狀繕本送達（見卷第53頁之送達證書）翌日
14 即113年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息，為有理由，應予准許。

16 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項所定適
17 用簡易程序訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條
18 第1項第3款之規定，自應依職權宣告假執行；併依職權為被
19 告供擔保免為假執行之宣告。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
24 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
25 法 官 王怡菁

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 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
29 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

