

臺灣臺中地方法院民事小額判決

114年度中小字第366號

原告 僑聯公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 簡燦文

訴訟代理人 元強

被告 精銳米蘭社區管理委員會

法定代理人 謝曉芳

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳萬參仟元及自民國一百一十三年五月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔新臺幣伍佰貳拾參元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、本院之判斷：

(一)經查，兩造於民國112年4月25日簽訂受任管理維護契約（下稱系爭維護契約），約定原告為精銳米蘭社區（下稱系爭社區）提供管理維護事項，服務期間自112年5月1日起至113年4月30日止，被告應按月給付服務費新臺幣（下同）108,000元，被告就113年4月之服務費尚有44,000元未為給付等情，有系爭維護契約附卷可稽（見司促卷第7至12頁），且為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真。

(二)被告抗辯原告所派社區經理證照逾期，導致社區事務無法正

常進行，且未告知社區不需設防火管理人，導致社區額外支付防火管理人津貼，原告應負損害賠償責任等語。經查：

1.依系爭維護契約第3條、第8條約定，原告應提供系爭社區管理維護事項，且應善盡管理人之注意義務，遵守誠信原則，不得有不正行為或廢弛職務，對於各項管理維護配合防範注意事項，應對被告盡告知說明之義務（見司促卷第7、8頁），足認系爭維護契約約定之內容皆屬提供勞務給付，且不屬法律所定其他契約種類，依民法第529條規定，系爭維護契約適用關於委任之規定，先予敘明。其次，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條亦著有規定，則受任人處理委任事務違反上開注意義務而有過失者，即應依上開規定對委任人負賠償責任。

2.按公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務，公寓大廈管理條例第42條定有明文。且依台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會於114年1月20日以(114)寓管商錫字第006號函覆本院略以：「…管理維護公司有義務派遣具有有效期內認可證的管理服務人提供服務。無或認可證過期的公寓大廈管理服務人，依法不得任用…」等語（見本院卷第173頁）。是原告依約自應擔保其所派駐於系爭社區之管理服務人員於派駐期間具備有效之公寓大廈管理服務人員認可證之資格甚明。

3.惟原告所派駐於系爭社區之社區經理陳柚安之公寓大廈管理服務人員認可證已過期而未換照，嗣於112年8月2日換發等情，業經主管機關即臺中市政府住宅發展工程處至系爭社區會勘無誤，此有臺中市政府住宅發展工程處112年5月15日中市都住寓字第1120015224號函、112年8月4日中市都住寓字

第1120029269號會勘通知單、公寓大廈管理服務人員認可證、公寓大廈管理服務人員換證回訓證明書可資佐證（見本院卷第135至143、161至163、167頁），足見原告之履約資格未能符合公寓大廈相關法令，自己違反系爭維護契約之約定。

4.再按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。查原告所提供之管理維護服務既有上開未具通常交易之品質及與原約定給付內容不符之瑕疵，難謂原告提出之此情給付合於兩造債之本旨，且已盡善良管理人之注意義務，當具可歸責事由，而原告有上開不完全給付情形時，縱認其立即更換不適任之派駐人員，惟其原履行服務時間已過，要無從為補正，亦難以回復原狀填補被告因此所受之損失，依前開規定，被告自得請求金錢損害賠償。次查，關於被告所受損害部分，被告辯稱因原告所派社區經理證照逾期，導致社區事務無法正常進行，付出相當之時間及成本等語。本院審酌原告派駐社區經理確有上開違約情事，對系爭社區必生相當之負面影響程度，致被告須另支出人力與時間成本去協調處理衍生問題並回應住戶處理結果，足見被告辯稱因此受有相當損害，應屬有據。又此部勞費支出雖非具體財產付出或減少，然非不得以金錢作評價，核此類無形之勞費付出損害範圍本難事後以客觀金錢支付作證明，堪認被告舉證證明損害應有重大困難，依前開說明，被告縱未提出具體損害數額，仍得請求原告賠償。再參以：「本業派任至合約服務地點的公寓大廈管理服務人員，會因合約價金、所在區位、服務資歷長短等因素而有不小的差異。謹提供：單一人全職正常休假的編制，月薪資約38,000元至45,000元，應屬合理範圍」等語，此有台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會114年1月20日(114)寓管商鋁字第006號函在卷可憑（見本院卷第173頁），並審酌原告於服務期間所約定之服務報酬共計1,296,000元（每月108,000

元，期間1年），而其上開給付瑕疵情節對服務品質之影響，認被告得請求原告賠償之損害以21,000元為適當，逾此部分之請求，難謂有據，不應准許。

5.被告雖辯稱原告未告知社區不需設防火管理人，導致社區額外支付防火管理人津貼2,000元云云。然觀諸系爭維護契約及其附件，並未見兩造有何此約定，則被告辯稱原告對此有告知義務等節，已難採憑。至被告所稱其如於112年6月即知悉系爭社區不需設防火管理人，不致支付該筆津貼等情，僅屬被告單方之推論，要難憑此認原告有何違反善良管理人注意義務之情事，故被告主張以此2,000元債權主張抵銷，為無理由。

6.末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。查原告請求被告給付服務費用44,000元，被告則因原告債務不履行得請求其賠償21,000元之損害，已如前述，足見被告於原告請求有理由之範圍內主張抵銷，應屬有據。是以經扣除被告行使之抵銷金額，原告得請求被告給付之服務費用為23,000元（計算式：44,000－21,000＝23,000）。

三、綜上所述，原告依系爭維護契約，請求被告給付23,000元及自113年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 董惠平

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，以判決違背法令為理由，向
02 本院提出上訴狀並表明上訴理由(上訴理由應表明一、原判決所
03 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
04 法令之具體事實)，如未表明，上訴於法不合，得逕予駁回，如
05 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
06 上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

書記官 劉雅玲