

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第55號

原告 正安公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 易永秋

訴訟代理人 徐晏堂

被告 東方太平社區管理委員會

法定代理人 陳梅瓊

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣10,000元，及自民國113年11月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣10,000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：原告提供東方太平社區服務，依兩造合約約定，被告每月應給付原告服務費新臺幣（下同）10,000元，然被告迄今未依兩造約定給付原告關於民國113年9月份服務費，原告迭次催收，均未獲置理。另原告僅負責製作會議紀錄及財務報表，兩造契約並未約定原告負責保管該等資料等語。並聲明：被告應給付原告服務費10,000元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之6計算之利息。

二、被告則以：依兩造契約第二條約定，原告應提供被告一般事務管理服務事項，及應善盡善良管理人注意義務，且應對被告善盡告知說明義務。兩造就公寓大廈管理維護契約雖每年一簽，但原告自93年5月起即為被告社區之物業公司。原告

於113年8月20日管理委員會月例會時，告知被告兩造契約於同年9月30日到期後，原告將調漲服務費，惟因被告感覺原告長期承攬被告社區管理維護，或有怠忽、未克盡職責之虞，故被告召開臨時會，決議待與原告契約期限屆滿，不再續約，嗣函請原告備妥各項交接文件，但原告迄今仍有如民事答辯狀附表所示資料未與交付，致無法完成交接。故非被告故意拖欠服務費，而係因原告未能如期交接所致等語，資為抗辯。並聲明：(一)在原告返還如民事答辯狀附表所示資料予被告後，被告即給付原告服務費10,000元，原告其餘請求及假執行之宣告均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造不爭執渠等訂有公寓大廈管理維護契約，由被告委託原告處理其所屬社區之管理維護事項，期間自112年10月1日起至113年9月30日止，為期1年，每月服務費用10,000元，然被告迄今仍積欠原告113年9月份之服務費10,000元等情，業據原告提出公寓大廈管理維護契約書影件附卷可稽。此部分事實，首堪認定。

(二)被告雖以前詞置辯，惟為原告所否認。按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。民法第264條第1項前段固定有明文。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年度台上字第850號判決要旨參照)。觀之兩造簽訂之上開契約，原告提供管理維護內容係公寓大廈一般事務管理服務事項即公共事務服務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員督導指揮等事項，被告則負有按月給付服務費之義務，此即屬兩造間互負對價關係。再依該契約附件一所示，原告之工作項目固有「郵件、物品之代收

01 及交付」、「各項定期檢查報告之提出」，但並未包括「財
02 務報表及帳冊、會議紀錄之保管」。況依被告民事答辯狀附
03 表所示請求原告交付之資料係自93年至111年間之會議紀錄
04 及會計帳目，而非兩造本件112年10月1日起至113年9月30日
05 止服務期間之資料，參以被告自陳113年8月份前之服務費均
06 已全部繳清等語，顯見被告抗辯所稱之會議紀錄及帳冊等文
07 件，與原告本件請求給付服務費非基於同一雙務契約而發
08 生，被告自無主張同時履行抗辯之餘地。是依前述說明，被
09 告以原告未交付會議紀錄、帳冊等為由，主張同時履行抗辯
10 權，拒絕給付報酬予原告，並無理由。

11 (三)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。

12 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
13 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
14 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
15 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2
16 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
17 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
18 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
19 律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203
20 條亦分別著有明文。查被告積欠原告113年9月服務費10,000
21 元未清償，屬有確定期限之給付（依兩造契約約定，被告應
22 按月於每月5日前給付每月服務費）且未約定利率，被告迄
23 未給付，依法當應負遲延責任。則原告請求自起訴狀繕本送
24 達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由。從而，原
25 告請求被告給付10,000元，並自起訴狀繕本送達翌日即113
26 年11月7日（見本院卷第35頁）起至清償日止，按週年利率
27 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分請求
28 之遲延利息，則屬無據。

29 四、綜上所述，被告確有積欠原告113年9月份之服務費10,000
30 元，是原告基於兩造契約關係，請求被告給付原告10,000元
31 元，及自113年11月7日起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬
02 無據，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 六、本件係適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之20規
07 定，法院為被告敗訴之判決時，應依職權宣告假執行，爰就
08 原告勝訴部分諭知假執行之宣告。又被告陳明願供擔保，聲
09 請免為假執行，經核於法亦無不合，爰酌定相當之擔保金額
10 准許之。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額
12 （第一審裁判費1,000元），依民事訴訟法第436條之19第1
13 項確定如主文第三項所示金額，並依同法第91條第3項加給
14 利息。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
16 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
17 法 官 陳玟珍

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
20 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
21 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
22 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
23 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
25 書記官 王素珍