

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2258號

原告 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台南分公司

法定代理人 奧田実

原告 東京都保全股份有限公司高雄分公司

法定代理人 奧田実

共同

訴訟代理人 謝忠達

被告 市政阿曼社區大樓管理委員會

法定代理人 李秣潏

訴訟代理人 陳藝文

上列當事人間請求給付服務費用事件，經本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台南分公司新臺幣伍萬元，及自民國一一四年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告東京都保全股份有限公司高雄分公司新臺幣伍萬元，及自民國一一四年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如各以新臺幣伍萬元為原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台南分公司、原告東京都保全股份有限公司高雄分公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
02 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求：1.被告應
03 給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台南分公司
04 （下稱東京都管理公司）新臺幣（下同）373,800元，及自
05 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
06 利息。2.被告應給付原告東京都保全股份有限公司高雄分公
07 司（下稱東京都保全公司）434,700元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民
09 國114年12月31日具狀變更聲明為：1.被告應給付原告東京
10 都管理公司50,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應給付原告東京都
12 保全公司50,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第102頁），原告
14 所為核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

15 貳、實體部分：

16 一、原告起訴主張：

17 （一）緣被告前與原告東京都管理公司簽訂市政阿曼公寓大廈委
18 任契約，約定由被告委託原告東京都管理公司負責管理行
19 政事務、設備維護、環境美護之工作企劃、執行、監督；
20 被告另與原告東京都保全公司簽訂市政阿曼保全委任契約
21 （與上開契約合稱系爭契約），約定由被告委託原告東京都
22 保全公司負責警衛安全工作執行、監督。系爭契約有效期
23 間自113年8月1日起至114年7月31日止，每月費用分別為1
24 86,900元、217,350元，被告應於次月10日前支付。系爭
25 契約已於114年7月31日屆滿，原告2人並於114年7月31日
26 與新接任之物業管理公司即伯克鍊公寓大廈管理維護股份
27 有限公司（下稱伯克鍊公司）辦理工作交接完畢，惟被告
28 積欠原告東京都管理公司、東京都保全公司114年6月、7
29 月之委託管理服務費用各373,800元（ $186,900 \times 2 = 373,800$ ）、
30 434,700元（ $217,350 \times 2 = 434,700$ ），共計808,500
31 元，原告於114年8月25日發函催告，被告嗣於114年12月2

01 3日各匯款323,770元、384,670元給原告東京都管理公
02 司、東京都保全公司，各扣除匯費30元後，尚積欠原告東
03 京都管理公司、東京都保全公司各50,000元，爰依系爭契
04 約提起本訴。

05 (二) 對被告抗辯之陳述：

06 1、依最高法院112年度台上字第301號民事判決之見解，被告
07 應就原告履行系爭契約之「缺失」、所造成之「損害」及
08 「因果關係」等事實負舉證責任。被告於114年5月9日召
09 開第四屆第一次區權人會議，因出席人數不足而流會（僅
10 3人出席），被告只好依公寓大廈管理條例第32條、社區
11 規約第8條約定，再於114年5月25日召開第四屆第二次區
12 權人會議。原告東京都管理公司係遺失114年5月9日區權
13 人會議簽到簿，該次會議係流會，並無會議紀錄，其餘資
14 料已交給被告。縱簽到簿遺失，係可歸責於原告東京都管
15 理公司（假設語氣），惟遺失簽到簿並不影響該次區權人
16 會議曾召開之效力，且事實上可以其他變通方式進行補
17 正，例如由管理委員會印製一份聲明書，請114年5月9日
18 當天所有出席會議之區分所有權人簽名，共同聲明當天確
19 實有參加會議。管理委員會即可憑此聲明書向主管機關說
20 明因為原始簽到簿遺失，遂以此聲明書作為替代證明，主
21 管機關對於報備案件，原則上僅為形式審查，如應備文件
22 尚有未備齊之情形，於不影響形式審查要件之範圍內，應
23 容許申請人以其他適當變通方式補正為之，並不會造成核
24 備程序延宕。惟被告捨此不為，勞師動眾發動連署，另於
25 114年8月17日召開114年度第一次臨時區分所有權人會
26 議，於此際始就「簽到簿遺失之後續補正重建」，列入議
27 案討論並表決，顯見「被告另於114年8月17日召開114年
28 度第一次臨時區分所有權人會議」之舉實可避免，並無必
29 要，更無法以此歸責於原告。

30 2、又縱認遺失簽到簿確有另行召開臨時區權會進行補正之必
31 要（假設語氣，原告否認），惟被告並未提出相關證據，

證明其受有35,910元之人力費用損害。被告援引最高法院112年度台簡上字第7號民事判決、95年度台上字第519號民事判決，與本件給付管理服務費截然不同，案例事實有別，絲毫看不出有何關聯。又因新接任之物業管理公司即伯克銻公司受被告委任處理被告社區管理維護業務，其份內工作本就包含「協助被告召開區分所有權人會議等相關事宜」，伯克銻公司並非額外加班處理該事務，況伯克銻公司並未因提供人力支援而再向被告收取加班費35,910元，即被告並未額外支出費用，顯見被告辯稱受有相當於人力支出費用之損害，顯違經驗法則、論理法則，洵屬無據。

3、依最高法院之見解，消費者保護法（下稱消保法）第51條請求損害賠償之前提，其損害須屬該法第7條至第10條始得成立，故若消費者僅依「民法有關債務不履行之規定」請求企業經營者賠償，即無上開懲罰性賠償金規定之適用。況被告並未指出原告係違反消保法第7條至第10條中哪一條規定而致生損害？亦未舉證原告之過失程度已達「重大過失」，難謂已善盡舉證責任。被告主張以懲罰性違約金107,730元作為抵銷云云，顯屬無據。

4、依交接清冊所示，原告已順利與伯克銻公司完成工作交接，該移交清冊未有任何「未完成事項」、「缺漏事項」、「待改善事項」或「爭議事項」等負面記載，可證原告確實無被告所指稱之履約缺失，被告事後擅自決定拒付114年6月、7月委託管理服務費，顯係刻意藉故為之，希冀減免服務費之給付義務，洵屬無據。退萬步言，如被告可證明原告東京都管理公司履行系爭契約有缺失之情事，亦可證明其「損害」及「因果關係」，惟依系爭契約第9條約定，原告最高賠償總金額不超過月服務費用之百分之10，況遺失簽到簿對被告及被告住戶之影響極微，被告及被告住戶未受有實際損害，未衍生其他支出，請法院減免原告東京都管理公司賠償金額等語。

01 (三) 並聲明：

02 1、被告應給付原告東京都管理公司50,000元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 2、被告應給付原告東京都保全公司50,000元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

06 3、願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告確實尚有各50,000元之委託管理服務費用未
08 給付原告2人，原告東京都管理公司將市政阿曼社區大樓第
09 四屆第一次區權會會議紀錄、名冊、出席人員簽到簿、出席
10 委託書遺失（下稱系爭疏失），致被告向主管機關報備進度
11 延宕，不得不依臺南市政府之指示，另外於114年8月17日召
12 開114年度第一次臨時區分所有權人會議，自屬消保法第51
13 條但書因重大過失所受之損害，被告得請求損害金額3倍之
14 懲罰性違約金，並以之作為抵銷抗辯。被告為求順利召開11
15 4年度第一次臨時區分所有權人會議，要求接任之訴外人伯
16 克鍊公司提供以下之人力支援：1.文書作業：1人，1個小
17 時。2.與市政府溝通協調後續作業，1人，2個小時。3.114
18 年8月2日至8月6日張貼社區臨時區權會議連署暨投票公告期
19 間，每天中午11時至1時，下午5時至9時，共6個小時，二個
20 人次，總共60個小時，向住戶說明填寫同意連署書及依法召
21 開臨時區分所有權人會議之必要性。4.114年8月7日至8月16
22 日分發開會通知至召開會議前夕，每天中午11時至1時，下
23 午5時至9時，共6個小時，二個人次，總共120個小時，向住
24 戶說明出席臨時區分所有權人會議或提供出席委託書之必要
25 性。5.召開臨時會作業，2個小時，3個人次，共6小時。以
26 上，被告要求伯克鍊公司提供人力支援總共189小時，以114
27 年最低時薪190元計算，損失為35,910元，伯克鍊公司雖未
28 向被告請求支付加班費，惟參照最高法院112年度台簡上字
29 第7號判決、95年度台上字第519號判決之意旨，伯克鍊公司
30 之恩惠不能加惠於加害人，自應認被告受有相當於人力支出
31 費用之損害，得向原告請求賠償，始符公平法則。被告除得

01 依民法第184條及第188條主張35,910元之損失為抵銷抗辯
02 外，另依消保法第51條之規定，主張以損害額3倍即107,430
03 元為抵銷等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一) 原告主張：被告與原告東京都管理公司、東京都保全公司
06 簽訂系爭契約，系爭契約有效期間自113年8月1日起至114
07 年7月31日止，每月費用分別為186,900元、217,350元，
08 被告應於次月10日前支付，系爭契約已於114年7月31日屆
09 滿，原告並於114年7月31日與訴外人伯克銖公司交接，被
10 告尚積欠原告東京都管理公司、東京都保全公司各50,000
11 元之服務費用未給付等節，業據其提出系爭契約、物業交
12 接清冊、東京都管理公司114年8月25日(114)東寓南字
13 第114008號函各1份為證(見本院卷第17至51頁)，且為
14 被告所不爭執，堪認原告此部分之主張係屬真實。

15 (二) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任，固為民法第184條第1項前段所規定，然關於侵權行為
17 賠償損害之請求權，以受有實際損害為成立要件，若無損
18 害亦即無賠償之可言(最高法院71年度台上字第2990號裁
19 判意旨參照)。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能
20 者，債權人得請求賠償損害；依本法所提之訴訟，因企業
21 經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下
22 之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍
23 以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額
24 一倍以下之懲罰性賠償金，固分別為民法第226條第1項、
25 消保法第51條所規定，然該等規定既分別載明「請求『損
26 害』賠償」、「所致之『損害』」，是債權人或消費者請
27 求賠償或懲罰性賠償金自應以受有損害為必要，倘無損
28 害，自無請求損害賠償或懲罰性賠償金之餘地。

29 (三) 被告雖辯稱：因原告有系爭疏失，其自得分別依民法第18
30 4、188條、消保法第51條之規定，各主張35,910元之損害
31 賠償及107,430元之懲罰性賠償金，作為抵銷云云。然關

於原告遺失上揭區權會之簽到簿，以致無法順利向臺南市政府核備該次區權會乙節，固為原告所不否認（見本院卷第115、116頁），然嗣後被告之區權會之召開及向臺南市政府核備之事務在被告新委任之伯克銖公司協助下均已完成，且伯克銖公司並未向被告請求額外之費用乙情，為被告所自認（見本院卷第116頁），此外，被告未能舉證證明其因原告之上揭疏失而有何其他之損害，是原告雖有上揭疏失，但難認被告有何損害，則揆之上揭規定及說明，被告自無依據侵權行為損害賠償或消保法第51條之規定，請求損害賠償或懲罰性賠償金之可能，被告猶據前詞主張據之抵銷原告對其之債權，自屬無據。綜上，原告東京都管理公司、東京都保全公司各向被告請求給付服務費用50,000元，自均屬有據。

四、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告東京都管理公司、東京都保全公司依系爭契約關係，各向被告請求給付50,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即自114年11月14日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；依裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息，民事訴訟法第78條、第87條第1項、第91條第3項分別定有明文。原告依其原請求金額繳納之裁判費為10,730元，嗣原告減縮請求金額，減縮部分之訴訟費用依民事訴訟法第83條第1項前

01 段規定應由原告負擔，故被告應負擔減縮後請求金額100,00
02 0元應繳納之裁判費1,500元，爰判決如主文第3項所示。

03 六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第38
04 9條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告聲請願供擔
05 保宣告假執行，即無必要；併依職權宣告如被告預供擔保，
06 得免為假執行。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
08 民事第三庭 法 官 王參和

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日
13 書記官 沈佩霖