

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6537號

原告 喬信公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 蘇雅頌

訴訟代理人 王有威

柯佳吟

梁惠娟

被告 松勤玖號公寓大廈管理委員會

法定代理人 林育名

訴訟代理人 徐景星律師

複代理人 何盈德律師

訴訟代理人 陳柏宏律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬玖仟肆佰貳拾伍元，及自民國一一〇年六月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一一〇年六月十五日起至清償日止，按週年利率百分十六計算之違約金。

被告應給付原告新臺幣玖萬伍仟叁佰叁拾叁元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬玖仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬伍仟叁佰叁拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人原為葉俐瑜，於民國111年1月13日變更為林育名，此有臺北市政府都市發展局111年1月13日北市都建

字第1106069450號函在卷可稽（見本院卷一第293至296頁），茲據林育名於111年3月4日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第287頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同一、請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）67萬7,700元，及自110年6月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自110年6月15日起至清償日止，按日給付339元之違約金。嗣於本院審理時111年10月6日言詞辯論期日為訴之變更，聲明為：被告應給付原告16萬9,425元，及自110年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年6月15日起至清償日止，按週年利率16%計算之違約金；被告應給付原告9萬5,333元；願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第7、100頁）。核原告上開訴之變更，應屬基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明，且經被告同意（見本院卷二第100頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於110年2月1日簽立委任管理維護業務契約（下稱系爭契約），約定自110年2月1日起至111年1月31日止，由伊為被告提供公寓大廈一般事務管理服務事項、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項、公寓大廈之清潔及環境衛生之維護事項（下稱系爭服務事項），被告應於次月15日前付清每月服務費用新臺幣（下同）26萬6,500元，被告若未於應付款日付清服務費用時，應按日計付依應付金額千分之0.5計算之違約金。伊自110年2月1日起為被告提供系爭服務事項，後兩造合意110年5月31日終止系爭契約，伊已完成交接工作並向被告請款，伊為被告提供系爭服務事項之期間自110年2月1日起至110年5月31日止（下稱系爭期間），被告自應給付系爭期間之服務費用，又因110年4月、5月各減少一名社區副理人力，該月份之服務費用減少為20萬5,600

元，被告應給付110年3月服務費用26萬6,500元、110年4月服務費用20萬5,600元、110年5月服務費用20萬5,600元，合計67萬7,700元（計算式： $266,500 + 205,600 + 205,600 = 677,700$ ，），詎被告以伊工作有瑕疵，惡意苛扣服務費用，僅於本件訴訟中之111年5月6日給付50萬8,275元，尚欠伊服務費用16萬9,425元（下稱系爭服務費用）。伊並無工作瑕疵，被告惡意苛扣服務費用，依民法第101條規定，應視為條件已成就，伊自得請求被告給付系爭服務費用，及按週年利率5%計算之利息，暨按週年利率16%計算之違約金。另被告遲延給付50萬8,275元，應另給付自110年6月15日起至111年5月6日止依50萬8,275元按週年利率5%計算之利息2萬2,698元（計算式： $508,275 \times 326 \div 365 \times 5\% = 22,698$ ），及按週年利率16%計算之違約金7萬2,635元（計算式： $508,275 \times 16\% \times 326 \div 365 = 72,635$ ），共計9萬5,333元。爰依系爭契約第5條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造確實簽立系爭契約，而原告於系爭期間為伊提供系爭服務事項之服務費用確為67萬7,700元，然系爭契約為勞務承攬契約，原告於系爭期間所提供之系爭服務事項，具有社區廁所、花園、頂樓未予清潔；社區公共設施延宕修繕；原告指派人員未具有防火管理人證書、欠缺有效管理能力、洩漏報價給廠商、未按伊之指示執行職務、疑似虛報支出、拖延整理帳務及製作報表等諸多重大工作瑕疵（原告工作瑕疵如附表「原告工作瑕疵之內容」欄所示），欠缺一般公寓大廈服務管理之品質，伊自得依民法第493條第1項、494條規定請求減少報酬，參酌行政院公共工程委員會111年2月8日修正制定之勞務採購契約範本就承攬人違約金部分係以違約項目費用20%為計算，本件原告於系爭期間提供系爭服務事項時具前開重大工作瑕疵，且違失之情節重大，伊得主張減少系爭費用25%之報酬，據此，伊對於原告主張系爭服務費用75%即50萬8,275元部分無爭執（計算式： $677,700 \times 75\% = 508,275$ ），

700×75÷100＝508,275），且已將上開金額匯予原告，就系爭費用其餘部分則向原告主張減少報酬等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造簽訂系爭契約，嗣兩造合意自110年5月31日終止系爭契約，111年3月至5月服務費用共計67萬7,700元，被告於110年6月15日給付50萬8,275元等情，為兩造所不爭執，堪信為真。惟就原告請求被告給付系爭服務費用16萬9,425元，及遲延給付50萬8,275元服務費用之利息及違約金合計9萬5,333元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。如修補所需費用過鉅者，承攬人得拒絕修補，前項規定，不適用之；承攬人不於前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬。但瑕疵非重要，或所承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物者，定作人不得解除契約，民法第493條、第494條分別定有明文。依上說明，定作人以承攬人工作有瑕疵請求減少價金，自應以承攬人不於定作人所定期限內為修補，或拒絕修補或瑕疵不能修補為要件。

(二)就被告抗辯如附表所示原告工作瑕疵之內容，其中編號1、8、11、12部分，縱屬被告抗辯原告確有該工作瑕疵為真，惟就編號1部分，依被告提出之對話截圖（見本院卷一第93至97頁），原告已回覆：收到馬上下去處理、剛剛已經把水龍頭關上，花園整理好了，大型家具廢棄物品須聯絡清潔隊來收，經連絡後說明天沒辦法來收，明天再打一次電話確認可以來收的時間再拿下去外面放等語；就編號8部分，原告亦已依照指示清空物品，有該對話截圖可參（見本院卷一第145頁）；就編號11、12部分，被告已自承原告之財務秘書

01 王聖弘於交接前已將財務收支報表等完成，亦已於財務資訊
02 稽核系統輸入完成財務收支項目等情，並有對話截圖可參
03 （見本院卷一第203、227頁）。綜上，依前說明，原告既已
04 於系爭契約終止前補正上開瑕疵，就上開編號部分，被告抗
05 辯可減少報酬等語，自非可採。

06 (三)就編號2部分，被告雖主張原告延宕修繕，並提出對話截圖
07 為證（見本院卷一第99頁），然原告提供被告所屬公寓大廈
08 眾多區分所有權人管理服務工作，工程發包施工本非即時可
09 完成，且涉及工程款給付，尚須依被告所定程序經被告同意
10 始得為之，而就被告要求修繕事宜，原告亦於數日後即請廠
11 商報價（見本院卷一第111頁），應認原告亦已補正瑕疵，
12 被告減少報酬之抗辯，當非足取。

13 (四)就編號3部分，被告裁減副理編制，原告也減少副理報價費
14 用每月58,000元(未稅)，此為兩造所不爭執，故裁減副理編
15 制對被告並未造成損害，被告請求減少報酬亦非有據。

16 (五)就編號4部分，原告已說明管委會開工程廠商報價會議，需
17 將各家廠商報價單做成比較表，並於會議上報告予管委會了
18 解，非刻意將所有廠商報價資料透露給列席廠商，廠商同意
19 降價，未造成社區損害等語，而被告亦未說明因此造成被告
20 何損害，則被告減少報酬主張，自非有據。

21 (六)就編號5部分，綜觀系爭契約並未要求擔任被告社區經理須
22 具有防火管理人證書，依消防法相關規定，亦無要求社區委
23 請之管理維護公司社區經理須具有防火管理人證書，則被告
24 抗辯原告工作因社區經理無防火管理人證書而有瑕疵等語，
25 自難採信。

26 (七)就編號6、7部分，被告不爭執此部分為保全，與物業之服務
27 無涉，則就此二部分，被告自不得請求減少報酬。

28 (八)就編號9部分，被告雖抗辯原告指派之社區經理周建成疑似
29 有公設電器耗材支出虛報之情況等語，並提出對話截圖、支
30 付廠商費用申請書、報價單、存摺封面（見本院卷一第149
31 至157頁），惟觀之上開文件可知，周建成擬申請支出費

01 用，須經被告財務委員、監察委員及主任委員等核可，縱有
02 如被告所稱周建成未向委員報告，未尋找原配合機電廠商、
03 未提出維修前後照片、發票、維修單據等程序上問題，然上
04 述請款既未經被告同意撥款，難謂對被告有何損害，被告亦
05 未證明周建成確有虛構梯廳燈故障而虛假報帳情節，被告抗
06 辯應減少報酬，亦非有據。至被告抗辯周建成認單價不高者
07 無庸議價，經委員強烈要求勉予配合，嗣成功爭取廠商同意
08 降價30%優惠，周建成竟當著被告委員面前表示這樣報價會
09 不會賠錢等語一事，此乃周建成表達個人意見，與其工作內
10 容無涉，亦不足認其工作即有瑕疵，被告此部分抗辯，應非
11 可採。

12 (九)就編號10部分，被告雖抗辯原告之財務秘書王聖弘於110年2
13 月份廠商應付帳款僅由當時主委簽署即付款，110年3月、4
14 月之廠商應付帳款僅通知變更前委員審核用印，未遵守被告
15 要求之付款流程等語，並提出對話截圖為證（見本院卷一第
16 163至193頁），然縱被告上開抗辯情節為真，惟被告並未舉
17 證證明110年2月份廠商應付帳款有何錯誤，且110年3、4月
18 應付帳款亦尚未支付，王聖弘於被告委員指摘沒有現任監察
19 委員、財務委員、主任委員簽署不得付款，要依照內部簽署
20 的SOP辦理等語後，亦回答是，會盡快處理完印鑑變更事宜
21 等語，則上開情事並未造成被告損害，且原告已為補正，被
22 告請求減少報酬，難認可取。

23 (十)綜上，被告抗辯原告工作有瑕疵而請求減少報酬，均非可
24 採，則被告自應給付110年3月至5月之服務費用合計67萬7,7
25 00元。又兩造不爭執被告已於111年5月6日給付50萬8,275
26 元，是被告尚欠原告服務費用16萬9,425元，則原告請求被
27 告給付16萬9,425元，及依系爭契約第5條第2項約定，請求
28 給付自110年5月之次月15日即110年6月15日起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息，暨依系爭契約第5條第4項約定及
30 民法第205條規定，請求自110年6月15日起至清償日止，按
31 週年利率16%計算之違約金，為有理由，應予准許。另被告

遲延給付50萬8,275元，應給付自110年6月15日起至111年5月6日止共326日，依50萬8,275元按週年利率5%計算之利息2萬2,698元（計算式：508,275×326÷365×5%=22,698），及該段期間按週年利率16%計算之違約金7萬2,635元（計算式：508,275×16%×326÷365=72,635，元以下四捨五入），二者合計計9萬5,333元，亦屬有據。

四、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告16萬9,425元，及自110年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年6月15日起至清償日止，按週年利率16%計算之違約金，暨請求被告給付原告9萬5,333元為有理由，應予准許。

五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證經，審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
書記官 李佳儒

附表：

編號	被告指摘原告工作瑕疵之內容	原告之回應
1	社區廁所、花園、頂樓未予清潔	被告社區編制環保人員兩位工作8小時依國定例假日天數排

		休，人力上無編制定點服務人員。無法判斷屬清潔前或後又再產生之之髒污，且之後也已處理完成。
2	社區公共設施延宕修繕	工程發包施工有一定的程序，必須經由委員會同意才能施作，公共設施修繕有在進行。
3	原告指派之副理程國賓竟拒絕管理委員之指示甚至發生爭吵，致被告無奈只好裁減副理之配置	被告裁減副理編制，原告也減少副理報價費用每月5萬8,000元(未稅)，並未造成損害。
4	原告指派之社區經理陳彥廷竟於即將卸任之際，在110年4月3日社區抽水馬達修繕之廠商簡報會議中，故意將所有廠商之報價展示給所有在場廠商知悉，等於讓廠商知曉所有競爭對手之報價	管委會開工程廠商報價會議，需將各家廠商報價單做成比較表，並於會議上報告予管委會了解，非刻意將所有廠商報價資料透露給列席廠商，廠商同意降價，未造成社區損害。
5	社區經理須具有[事務管理人員認可證]及[防火管理人證書]，惟原告指派之社區經理周建成卻未具有[防火管理人證書]，置被告社區無法符合相關消防法令規定	社區經理在合約裡服務報價(價目)單中僅須具備事務認可證，防火管理人證照非必要證照，派任該社區經理確實有事務人員管理證照。
6	被告社區110年4月初某租	被告並未查證，原告否認之，

	客之搬家貨車未經任何門禁管制，原告指派之警衛亦未知會或經向區權人或管委會確認，即隨意讓搬家貨車進入並搭乘電梯搬離物品，等於被告社區門戶洞開，顯然原告指派之社區經理周建成無法有效約束、管控所屬人員	且此部分為保全，與物業之服務費無涉。
7	原告指派之警衛提供門禁卡給仲介公司，讓仲介人員隨意進出被告社區，顯然原告指派之社區經理周建成無法有效約束、管控所屬人員	並無此事，原告否認之，且此部分為保全，與物業之服務費無涉。
8	原告指派之社區經理周建成容任被告社區1樓大廳門面變成快遞包裹堆放區，甚至當被告社區主委及財委交辦周建成：請其「擬文去函」堆積包裹久未領取之住戶，周建成竟當著委員的面予以拒絕，完全無法配合被告社區之管理運作	住戶包裹未領取物業公司僅能盡通知義務，也依照指示移至別處，並未構成瑕疵。
9	原告指派之社區經理周建成有「疑似虛報公設電器耗材支出」之情況，同時管理委員指示周建成任何社區採購均須議價，周建	被告所提被證17支付廠商費用申請單等，皆為日常廠商支付報價文件，其上主任委員、財務委員均未簽章，既未簽章何來付款，又何來失職，難以認

	成卻表示單價不高者無庸議價，經委員強烈要求後，周建成才勉予配合，嗣後成功爭取某廠商同意降價30%之優惠，沒想到周建成竟當著被告委員面前表示：「這樣報價會不會賠錢？」，完全無法配合被告社區之管理運作	定被告受有損失，細看支付廠商費用申請單及報價單影本皆是普遍社區平日需庫存之日常燈泡及變壓器等，金額僅新臺幣2萬1,727元，被告社區亦有住戶反應梯廳燈故障沒燈管可更換，可見其現場人員依社區住戶需求向廠商詢價，並無不妥，依請款流程檢附廠商報價單及付款方式呈諸位社區委員核並無瑕疵。被告所附證物均為LINE對話截圖(被證15、16、17)，均流於主觀，無法確認發言為個人或全體住戶意見，亦無法證明其真實性，並不可採；另服務為抽象感受因人而異，主觀意見難以評斷好壞。
10	被告管委會要求每筆廠商之應付帳款皆應由主委、財委及監委等三位委員簽署確認後始得付款，若期間委員有更動，即使銀行印鑑尚未變更完成，亦應由新的主委、財委及監委簽署後才能付款，孰知，110年2月份之廠商應付帳款，原告指派之財務秘書王聖弘竟僅由當時之主委簽署即付款，而110年3、	2月份交接時並不完整，且被告社區帳務混亂，原告須整理被告社區109年之亂帳及110年2月的帳，110年2月至5月都在整理並矯正出許多錯誤帳務，且過程中管委會主委及財委會時常交辦必須優先處理住戶的催帳事宜等，又被要求必須即時處理交辦事項，才會費時如此長的時間在理帳。

	4月之廠商應付帳款，王聖弘竟通知變更前之委員審核用印，而非變更後之委員簽署，完全未遵守被告管委會要求之付款流程	
11	原告指派之財務秘書王聖弘自110年2月1日服務於被告社區開始，直到110年5月7日期間，竟未製作完成任何一份財務收支報表或明細表，致被告管委會根本無法審閱查核，更無法公告社區周知	原告交接財報予東京都物業後，至6月17日東京都物業連同主委都還會致電王聖弘詢問查帳方式等基本的財報做帳問題，且財報自原告撤哨離開後，也是被告管委會一直不對外公告，無法公告財報並非原告之疏失。
12	原告指派之財務秘書王聖弘自110年2月1日服務於被告社區開始，直到110年5月20日已近原告需要交接給新物業之期間，竟然未輸入任何一筆被告社區財務收支項目到「財務資訊稽核系統」，致建大會計師事務所根本無法勾稽查核被告社區之帳務	建大會計自2月開始便要求要提供正確的住戶管理費欠溢繳資料，才有辦法建立出後台並提供物業人員上線登入金流明細作業，然原告收到前家物管公司提供之管理費明細時，發現有許多住戶繳費明細不正確需矯正，避免公告欠繳資料有誤，且有將此事告知建大會計，建大也告知資料需正確才有辦法建立出後台並提供物業人員上線登入金流明細作業。