臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第19641號

原　　告　聯安公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李偉鳴

訴訟代理人　楊明德

　　鍾振君

被　　告　大直寧靜香檳區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　魏秀萍

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國111年7月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟肆佰元，及自民國一百一十年八月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年7月1日簽訂綜合管理契約書（下稱系爭契約），服務期間為109年7月1日起至110年6月30日止，每月服務費（含稅）新臺幣(下同)52,000元。兩造並於110年6月30日契約終止後未再續約。然被告自110年3月起至6月間，每月應給付原告52,000元，均未給付，110年3月至6月服務費總額為208,000元(計算式：52,000元x4個月)，嗣被告於110年8月9日已給付83,896元（外加30元匯費），又原告因服務期間缺員問題，同意被告扣除缺員費用61,674元，故被告應給付62,400元(計算式：208,000元－83,896元－30元－61,674元＝62,400元)服務費予原告，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告62,400元

，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於109年7月1日簽訂系爭契約1年，於110年6月30日到期，110年3月起至6月止，因現場作業人員短缺，後勤單位未能補強，發生嚴重之服務瑕疵，計有現場作業人員差勤嚴重，未完成110年3-6月社區財務報表，未善盡社區管理職責，現場環境髒亂，派員未事先告知，未檢附相關證照及健康申明書，人員異動頻繁，出勤狀況未依雙方協議事項，以致影響社區管理導致可能發生之公共安全，原告於109年6月進駐被告社區，進駐社區後平均每1.1個月更替總幹事人員，1年期間共更替8名總幹事，於110年3月起總幹事派員情況不佳，人員出勤狀況不穩定，且不執行被告交付之社區安全建設之修繕，又於110年6月23日起人員自動不到班，逕自將人員派至他處就任，被告社區多次電話和line通訊，聯繫原告主管人員應善盡社區管理之責及完善財報文書之作業，以維住戶人身暨財物安全，惟都未得到善意之回應且置之不理，故被告以原告違反合約精神，依4個月服務費208,000元之30%，計62,400元請求損害賠償(計算式：208,000元×30%=62,400元)等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、原告主張兩造簽訂系爭契約，服務期間為109年7月1日起至110年6月30日止，每月服務費52,000元，惟自110年3月起至6月間之服務費，被告僅於110年8月9日給付83,896元（外加30元匯費）等情，業據原告提出系爭契約影本在卷可稽（見本院卷第13-23頁），並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告主張被告應給付62,400元服務費，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依

關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益，民法第227條第1項、第226條第1項、第216條固各有明定。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件（最高法院108年度台上字第1238號判決意旨參照），是被告請求損害賠償，應就其實際受有損害負舉證責任。經查，被告辯稱原告未善盡社區管理職責，現場環境髒亂云云，固提出照片為證(見本院卷第226-236頁)，惟為原告所否認，並陳稱：被告提出之照片無法確認斯時狀態，如雜物堆積是否為專有空間、地面髒亂是否為打掃前，又照片不清晰無法判認是否屬於原告公司派駐人員失職等語，是由被告提出之前揭照片，並無從證明原告確有其所稱之服務瑕疵；被告又辯稱：原告未完成110年3-5月社區財務報表云云，並提出財務收支表3紙為證（見本院卷第204-207頁），惟原告陳稱：其多次請求提供110年2月「欠繳明細」、「預收款明細」、「財務收支表」、「110年3-6月收入支出存摺明細（含超商、銀行自動扣款繳費明細）」、「住戶一覽表」等資料讓原告修訂，但是被告不願提供，原告就無法滿足被告修訂要求，且被告並無在財務方面有任何損害等語，揆諸前揭說明，被告請求損害賠償，應就其實際受有損害負舉證責任，被告既未證明其受有損害，則其主張原告有服務瑕疵應負賠償責任云云，即不可採。至被告所辯原告有現場作業人員短缺之服務瑕疵云云，惟原告因服務期間缺員問題，同意被告扣除缺員費用61,674元，且此部分之費用業已自原告請求之報酬內予以扣除等情，為兩造所不爭執，是被告前揭所辯，因原告之服務瑕疵而再扣除4個月服務費30%即62,400元云云，即屬無據。

五、從而，原告依據契約之法律關係，請求被告給付62,400元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即110年8月17日起至清償日止

，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　30　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　8　　月　　30　　日

書　記　官　林玗倩