

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第2758號

原告 我能物業管理顧問有限公司

法定代理人 王志忠

訴訟代理人 楊忠憲律師

被告 東勝大廈管理委員會

法定代理人 張宗本

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 廖至中律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣810,000元，及自民國109年8月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之84，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣810,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第7款定有明文。本件原告以「凱捷廣場大樓管理委員會」（下稱凱捷管委會）為被告，聲請支付命令聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）81萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。嗣將被告變更為「東勝大廈管理委員會」（下稱東勝管委會），變更聲明為：被告應給付原告96萬元及自民國109年7月15日起至清

償日止按年息百分之5計算之利息（卷第25、26頁），嗣於同年月21言詞辯論時就上開利息請求部分，變更為其中81萬元自支付命令送達翌日起、另15萬元自變更聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息（卷第37頁）。查原告變更被告部分，為被告所同意（卷第37、38頁），且依被告之報備證明、凱捷公寓大廈區分所有權人會議紀錄（卷第51-61頁），及原告提出之和解協議書（卷第29-34頁）觀之，可知依系爭大樓之區分所有權人會議決議成立東勝管委會並報備前，凱捷管委會雖未經報備，惟實際管理系爭大樓之公共事務，且於東勝管委會報備後，由東勝管委會繼受凱捷管委會全部之權利義務關係包含本件訴訟，並接收由凱捷管委會移交之公共管理費帳戶金額，故原告此部分變更，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結。另關於變更請求之金額及利息起算日，核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，均應予准許。至原告雖主張應係由東勝管委會承受訴訟，然原告於109年7月15日聲請支付命令時，被告東勝管委會已經報備成立並繼受凱捷管委會之權利義務，無涉承受訴訟之情形，原告誤為承受訴訟，無礙其係變更被告之意（卷第449頁），併此敘明。

二、原告主張：坐落於臺北市○○區○○○路0段000號之大樓（下稱系爭大樓），原由凱捷管委會行使公寓大廈管理條例之管理委員會職權，嗣因東勝管委會與凱捷管委會間有就執行系爭大樓管委會職權之爭議，經系爭大樓全體區分所有權人與凱捷管委會、東勝管委會協議，原由合法成立之凱捷管委會執行管理委員會之職權，改由東勝管委會接續執行，並繼受凱捷管委會之全部權利義務關係。而原告前與被告前身凱捷管委會於107年間簽訂管理維護服務合約（下稱系爭契約），約定由原告為系爭大樓提供物業管理服務，每月服務費32萬元，原告迄未收受108年10月至同年12月之3個月服務費共計96萬元，嗣因被告以原告在服務期間有大樓報表製作疏失、6樓住戶投訴郵件收受管理需加強改善為由，兩造協

01 議扣款15萬元，被告應給付81萬元，惟經多次催討，被告仍  
02 未給付，原告已無法期待被告履約清償，故以變更聲明狀撤  
03 銷同意免除15萬元債務之約定，依系爭契約請求被告給付服  
04 務費96萬元等語。並聲明：被告應給付原告96萬元，及其中  
05 81萬元自支付命令送達翌日起、另15萬元自變更聲明狀繕本  
06 送達翌日起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息；願  
07 供擔保，請准予假執行。

08 三、被告則以：凱捷管委會未經合法成立，自108年12月區分所  
09 有權人會議決議成立東勝管委會後，凱捷管委會就無任何運  
10 作，無法代表所有住戶對外處理事務，且原告起訴時，東勝  
11 管委會已成立，無承受訴訟之法定事由，是原告起訴程序及  
12 請求承受訴訟部分，於程序上不合法。再者，東勝管委會與  
13 凱捷管委會均屬非法人團體，無權利能力，自無移轉、承擔  
14 契約之資格，原告提出之和解協議書，不生凱捷管委會移轉  
15 系爭契約予東勝管委會之效力。如認凱捷管委會移轉系爭契  
16 約有效，但原告於107年5月至108年12月間，每月只提供1名  
17 清潔人員與2名管理員，未依約定每月提供2名清潔人員及4  
18 名管理員服務社區，屬未依債之本旨提出給付，每月至少溢  
19 領116,500元，則108年10月至12月之服務費，原告至多僅能  
20 請求610,500元，且其溢領107年5月至108年12月之服務費2,  
21 912,500元，被告依民法第347、359、179、227條規定得請  
22 求原告返還，於此主張與原告之上開108年10月至12月管理  
23 服務費為抵銷等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 四、得心證之理由：

25 (一)原告主張其與凱捷管委會定有系爭契約，約定就臺北市○○  
26 區○○○路0段0000000號之系爭大樓共有及約定共用部分，  
27 由原告提供管理維護服務，服務項目之具體內容如系爭契約  
28 之附件1至3所載，服務期間自107年5月1日起至109年4月30  
29 日止，服務費用每月320,000元(含5%營業稅)，系爭契約於1  
30 08年12月31日終止，就108年10月至同年12月之3個月服務費  
31 尚未獲給付等情，據其提出系爭契約影本為憑（卷第223-24

5頁），且為被告所不爭（卷第38頁），堪信為真正。原告另主張被告應給付積欠之服務費96萬元，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件爭點為凱捷管委會所簽訂之系爭契約對被告有無效力？被告所為抵銷抗辯是否有理由？茲分述之。

(二)按公寓大廈管理條例第29條第1項、第6項前段規定：公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。同條例第55條第1項復規定：本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。另公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項則規定：本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。系爭大樓於81年7月1日取得81年使字第266號使用執照，經調取本院109年度訴字第2585號事件（下稱第2585號事件）卷查明（見第2585號卷一第60頁），為84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前所興建完成之建物，應依公寓大廈管理條例第55條第1項、施行細則第7條第1項規定，由區分所有權人2人以上書面推選區分所有權人1人為召集人，經公告10日生效後，再召開第一次區分所有權人會議，以成立管理委員會或推選管理負責人，並向主管機關報備。而證人楊勝彬於第2585號事件證稱：伊擔任凱捷管委會主委是輪流，是所有權人兼使用上開大樓的4個住戶輪流擔任，主委不是住戶選任的，這是慣例，當時的規約就是4個在那裡辦公且又是所有權人的住戶輪流的，這個慣例是在我們買受上開房屋之前就已經是這樣的作法等語（見第2585號卷二第90-92頁），參以被告東勝管委會係於108年12月17日經該年度第二次區分所有權人會議決議成立，並向臺北市政府都

市發展局報備，有報備證明、凱捷公寓大廈區分所有權人會議紀錄影本在卷可稽（本院卷第51-61頁），是被告係於108年12月17日成立，而凱捷管委會則未經區分所有權人會議決議成立之事實，堪認為真實。再者，觀之原告提出之系爭和解協議書載明：全體區分所有權人均認同過去由凱捷管委會為本棟大樓之合法管理委員會，後另由區分所有權人決議改由東勝管委會接續行使本大樓管委會之職權，並繼受凱捷管委會全部之權利義務關係等語，並約定關於原告與凱捷管委會之訴訟案件即本件，概由東勝管委會接續進行訴訟，並交接以凱捷管委會為戶名於陽信銀行、日盛商業銀行開設之公共管理費用及定存帳戶予東勝管委會，此和解協議書並經東勝管委會用印及28戶區分所有權人中之23戶區分所有權人簽名同意（本院卷第181-186頁），是凱捷管委會縱未經合法成立，惟確曾在東勝管委會成立前管理系爭大樓之公共事務，並對區分所有權人或住戶收取管理費，對外以凱捷管委會名義開立帳戶，就系爭契約衍生之爭議若對原告有服務費之債務存在者，依系爭和解協議書約定，東勝管委會繼受凱捷管委會全部之權利義務關係，系爭契約對東勝管委會亦有效力，則該服務費自應由其後合法成立之東勝管委會承擔之。被告抗辯系爭和解協議書，不生凱捷管委會移轉系爭契約予東勝管委會之效力云云，自非可採。

（三）被告抗辯原告未提供充足保全及清潔人員，每月短缺2名保全及1名清潔人員，被告依民法第347、359、179、227條規定得請求原告返還溢領之服務費2,912,500元，並以此為抵銷，為原告所否認。經查：

- 1、系爭契約第2條第1項約定原告應提供之服務項目為：1、公寓大廈一般事務管理服務事項；2、公寓大廈之清潔及環境衛生之維護事項；3、公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項；同條第2項則約定前項服務項目之具體內容，詳如附件1至附件3所載（卷第227頁），則原告依約給付事項即應以上開內容為據，而附件1就公寓大廈一般事務管理服

01 務事項載明工作重點，附件2則就公寓大廈之清潔及環境衛  
02 生之維持事項說明工作要求，附件3關於公寓大廈及其周圍  
03 環境安全防災管理維護事項，其中第2條約定原告選派合格  
04 保全警衛人員，每日24小時1.5哨站駐服務地點（卷第237-2  
05 45頁），是系爭契約關於如何配置人力及值勤有特別要求者  
06 是保全人員應每日24小時1.5哨，而由兩造及證人楊勝彬所  
07 陳，可知1.5哨係指車道白天有人站哨，大樓前面櫃台是24  
08 小時有人站哨（卷第451頁），則系爭契約內原告提出之報  
09 價單應係為完成系爭契約之服務項目所為之人力評估，實際  
10 人力配置應由原告負責調度。再參以證人李俐葶證稱：伊自  
11 107年10月至109年1月擔任系爭大樓管理員（保全），工作  
12 時間是上午7時至晚上7時，都與王志忠交接，管理員（保  
13 全）有2個哨，大樓前面櫃台早班就是我，晚班管理員是王  
14 志忠，車道早班就是林吉利，清潔人員則有2位是王餘瑄及  
15 其母親，王志忠白班是總幹事，晚班是做管理員等語（卷第  
16 458-463頁），證人王餘瑄證稱：伊在原告公司是107年5月  
17 至109年3月15日在系爭大樓做清潔工作，之前是受雇強固保  
18 全，都派駐在系爭大樓，我母親蕭雪子也是在該大樓做清  
19 潔，工作時間是每週1至5，伊母親有一陣子中風，有一個以  
20 前同事鄭美琪來代班等語（卷第468-474頁），堪認原告確  
21 有按系爭契約及附件提供所需之保全及清潔人力為勞務服  
22 務，縱然大樓前面櫃台之晚班工作由王志忠總幹事兼之，亦  
23 無礙原告有提供晚班保全之認定。

24 2、被告雖提出系爭契約之報價單（本院卷第264頁）、證人吳  
25 睿騰、吳佳純之證述，主張依民法第347條準用同法第359條  
26 規定，原告未按月提供足夠人力，得就短缺人力請求減少報  
27 酬云云，惟系爭契約標題載明為大廈管理維護服務合約，由  
28 內容觀之，原告之義務重在提供勞務，而關於報酬之給付方  
29 式是按月給付約定之金額，並無任何與買賣、財產權移轉之  
30 約定。且從系爭契約第5條第2項第3款約定：服務費用自原  
31 告提供服務滿一年後，遇有物價重大變動、服務內容變更或

01 人員增減時，應經雙方同意後隨時做適當之調整觀之，已就  
02 人員增減時之費用調整方式有所約定，是系爭契約重在於服  
03 務事項之工作完成，性質上應屬於委任契約，而不具任何買  
04 賣之特性，故被告抗辯依民法第347條規定準用買賣瑕疵擔  
05 保之法律關係，原告應返還溢領之服務費2,912,500元，自  
06 非可採。

07 3、按債務不履行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨  
08 之給付，型態可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付，僅  
09 發生原來債務不履行之損害，其情形能補正者，債權人可依  
10 遲延之法則行使其權利；如不能補正，則依給付不能之法則  
11 行使權利。加害給付，則除發生原來債務不履行之損害外，  
12 更發生超過履行利益之損害。此觀諸民法第227條第1項、第  
13 2項規定自明。上開各類型不完全給付之損害賠償權利要件  
14 及其賠償之範圍，均不相同，不應混淆（最高法院110年度  
15 台上字第901號判決意旨參照）。被告抗辯原告公司未提供  
16 足夠之保全及清潔人力，每月短少2名保全及1名清潔人員，  
17 為未依債務本旨提出給付，應依民法第227條第1項規定賠償  
18 損害2,912,500元云云，然依前揭說明，被告所主張者應係  
19 瑕疵給付，則賠償範圍應限於因該不完全給付而生之損害，  
20 縱依證人吳睿騰、吳佳純所證述晚班櫃台幾乎無人值班一情  
21 為真者，惟被告並未舉證證明被告因原告未提供符合報價單  
22 之足額保全、清潔服務人力，所受之損害為何，及損害與不  
23 完全給付事由間具有如何之因果關係存在，逕以被告所認之  
24 短缺人力數額視為損害，並據該人力之薪資報價折算為損害  
25 額，主張原告應負債務不履行損害賠償責任，並以此為抵  
26 銷，揆諸前揭說明，於法無據，礙難准許。

27 4、又民法第179條所謂不當得利，係以當事人無法律上原因而  
28 受利益，致他方受損害者，為其成立要件，如當事人之受利  
29 益有其法律上之原因者且未致他方受有損害，自不生不當得  
30 利之問題。而主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當  
31 得利請求權之成立要件應負舉證責任。本件原告於系爭契約

01 終止前受領107年5月至108年12月每月之服務報酬，係本於  
02 系爭契約之約定，自非無法律上原因，核與不當得利要件難  
03 認為相當，是被告抗辯依不當得利法律關係請求原告應返還  
04 服務費2,912,500元並為抵銷，亦無理由。

05 (四)綜上，原告依系爭契約之法律關係請求被告給付108年10月  
06 至12月之服務費，應屬有據，而原告於聲請支付命令時自承  
07 雙方就此3個月之報酬協議扣款15萬元，而請求81萬元，嗣  
08 原告於110年4月16日變更聲明狀主張以該書狀為撤銷同意免  
09 除15萬元債款之約定（卷第27頁），然債務免除係債權人向  
10 債務人免除其債務之單獨行為，於其免除之意思表示達到債  
11 務人時，即生免除效力，固無待於債務人之承諾或另與債務  
12 人為免除之協議；而雙方協議扣款則是兩造對於系爭契約履  
13 行之約定事項，二者不同，原告並未說明其撤銷之法律行為  
14 為何及依據，自難憑採，其所為撤銷不生效力。

15 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係請求被告給付810,00  
16 0元，及自支付命令送達翌日即109年8月8日起至清償日止，  
17 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾  
18 此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本件判決結  
20 果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

21 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
22 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  
23 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依  
24 職權宣告被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保，得  
25 免為假執行。至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失  
26 其依據，應併予駁回。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

30 法 官 蔡玉雪

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按  
02 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  
03 上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日  
05 書記官 陳黎諭