

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第937號

原告 京陽公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 林錫勳

訴訟代理人 許振湖

被告 日勝幸福站A6西區管理委員會

法定代理人 龔裕欽

訴訟代理人 徐豪駿律師

上列當事人間請求給付委託服務費用事件，經本院於中華民國110年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣320,585元，及自民國109年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,530元由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣320,585元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、被告之法定代理人原為黃志程，嗣變更為龔裕欽，業經被告具狀聲明承受訴訟（本院卷第159頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，合先敘明。

二、原告主張：

(一)被告於民國108年8月12日與原告簽訂「【日勝幸福站】A6西區社區物業管理維護委託契約書」（下稱系爭契約），系爭契約有效期間自108年7月1日起至甲方即被告1個月前以書面通知乙方即原告之終止日為止，每月委託服務費用為新臺幣（下同）1,683,150元，並約定雙方同意依被告之勤務內容更易、人員增減指示，隨時作適當之調整，惟應以被告書面通知為準，並以實際派駐人力計算當月委託服務費，被告確認無誤後同意於次月25日（遇假日則順延之）將當月委託服務

費用一次直接匯入原告帳戶。被告109年5月30日發函通知原告將於109年6月30日終止系爭契約，原告並於109年6月30日配合被告完成交接手續，經被告確認無誤，惟未支付109年6月委託服務費1,602,475元，嗣被告於109年10月23日給付1,281,980元，迄今尚積欠320,585元（下稱系爭委託服務費）。

(二)爰依系爭契約法律關係，聲明請求被告給付原告320,585元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告則以：

(一)被告於109年5月30日通知終止系爭契約，雖於109年6月30日簽收原告所備置的行政移交清冊（下稱系爭移交清冊），並無確認系爭移交清冊內容與事實相符之效力，亦非驗收，原告取得系爭移交清冊後，始發現許多違反契約本旨之加害給付。被告除口頭表達拒付外，後於109年8月3日以A6西管行字第1090803001號函（下稱系爭函1）明確將缺失列舉，請原告洽談違約賠償事宜，原告於8月14日來函單純否認。被告於109年10月5日再以A6西管行字第1091005004號函（下稱系爭函2）表示，就原告未移交系爭指紋設備；108年10月18日因原告所屬人員之缺失導致地下室污水溢流造成損害之系爭分擔費用、遭收取系爭用電附加費；未將爭手續費補償繳回、併同系爭函1缺失扣款之系爭違約金，請求原告負損害賠償責任，爰依系爭契約第10條及民法第227條第2項主張抵銷：

1.靜脈指紋輸入設備（下稱系爭指紋設備）84,000元：

原告於107年與建商簽管理維護契約，建商將系爭指紋設備交予原告，107年8月9日「A6西區門禁、影視對講保全系統移交清冊」之簽收人為原告之員工徐正世，惟原告未移交系爭指紋設備予被告，致被告受有84,000元之損害。

2.108年4-5月、7-10月及109年6月之違約金（下稱系爭違約金）1,121,736元：

01 (1)108年9月間因原告之員工徐正世簽收之系爭指紋設備，屬
02 於被告之財產，因原告保管不善，不知何時遭人偷竊或遺
03 失。

04 (2)108年4-5月、7-9月因原告員工操作共有財產不當，違反
05 電力供應契約，致使被告共有財產遭收取超約附加費共16
06 3,028元。

07 (3)108年10月18-19日間，污水共用設備搶修，第三人日勝生
08 活科技股份有限公司（下稱日勝生公司）先予墊支，後於
09 108年10月29日與被告達成各負50%，即55,125元之結論，
10 並於109年3月3日達成清帳。此月份因原告員工操作失
11 當，致生被告實質財產損失，亦應懲罰。

12 (4)109年6月，原告所提出之請款文件，內容多有錯誤，本會
13 節錄其中數紙，交叉比對就可知，6月15、24、30日都有
14 空哨，而且還自行挪動保全至住戶看得見的櫃檯，以掩飾
15 未派員之事實，人員時數完全湊不上，保全可控制住戶人
16 身安全，不可任意更換，違反契約之情甚為明確。

17 (5)綜上，原告未盡善良管理人之注意義務致全體住戶權益受
18 損，依系爭契約第10條約定自應賠償108年4-5月、7-10月
19 及109年6月，共7個月之系爭違約金。

20 3.109年6月超商手續費補償（下稱系爭手續費補償）13,16
21 0元：

22 系爭契約第5條第7項約定「乙方同意每月支付甲方超商手
23 續費（實做實算），甲方須於次月3日以前開立當月超商
24 手續費之收據並交付乙方請款，乙方應於次月25日將當月
25 超商手續費一次直接匯入甲方指定帳戶。」，因原告作為
26 社區物管，每月收取管理費係原告之職責即工作範圍；而
27 超商代收管理費，原告就此收費行為，沒有使用任何
28 人力，但超商在入帳時，會直接扣下10元手續費，致使被告
29 帳戶內之財產，每筆減少10元，故依約原告必須在被告統
30 計管理費入帳管道後，確認由超商所收取之管理費筆數，
31 將超商手續費補償至被告全體財產。統計後109年5至6

01 月，經超商入帳之筆數共1,316筆，故原告依約須將13,16
02 0元超商手續費補償被告。

03 4.用電超約附加費（下稱系爭用電附加費）79,028元：

04 因原告員工操作不當，違反電力供應契約，致被告遭收取
05 108年4-5月、7-9月之用電超約附加費，合計79,028元。

06 (二)綜上，被告否認系爭移交清冊簽名作為驗收之依據，另依系
07 爭契約第10條及民法第227條第2項主張之損害賠償已抵銷原
08 告之服務費用，故原告對被告並無任何請求權存在，並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告主張兩造簽立系爭契約，被告於109年5月30日發函通知
12 原告於109年6月30日終止系爭契約，被告並於109年6月30日
13 簽收原告所備置之系爭移交清冊。另被告未繳納系爭委託服
14 務費等情，有系爭契約及系爭移交清冊在卷為證（本院109
15 年度調補字第1559號卷，下稱補字卷），自堪認定為真實。
16 是本院所應審究者乃：被告依系爭契約第10條第1項主張抵
17 銷抗辯，有無理由？原告依系爭契約法律關係請求被告給付
18 系爭委託服務費，有無理由？茲述如下：

19 (二)按民法第334 條第1 項規定：「二人互負債務，而其給付種
20 類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，
21 互為抵銷」。是抵銷不以雙方債權明確為要件；被告對於原
22 告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對於原告確有
23 已備抵銷要件之債權即可，至原告對於被告所主張抵銷之債
24 權曾有爭執，或被告已另案起訴請求，均不影響被告抵銷權
25 之行使（最高法院67年台上字第1647號判例參照）。次按當
26 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
27 訴訟法第277 條定有明文。又各當事人就其所主張有利於己
28 之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對
29 人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有
30 相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張
31 者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責

任分擔之原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院19年上字第2345號、18年上字第2855號、第1679號裁判意旨參照）。經查：

1.系爭指紋設備部分：

系爭契約有效期間為108年7月1日至109年6月30日，而移交清冊記載之驗收日期為107年8月9日等情，有107年移交清冊1份在卷可稽（本院卷第49頁），故於原告依系爭契約進駐被告之社區前，尚難認徐正世為原告之員工，自難認原告已受移交系爭指紋設備而負保管維護之責任，其抗辯自難採憑。又被告固提出系爭指紋設備報價單1份及相片數幀（本院卷第51頁、第105-107頁），然此僅為廠商為報價之用所為之報價單，尚無法證明被告是否確有購買系爭指紋設備之事實，亦無法僅以照片數幀而認定系爭指紋設備曾於107年間移交原告。故被告主張此部分之債權並據以主張抵銷，自難認有據。

2.系爭違約金部分：

(1)被告抗辯原告就系爭指紋設備保管不善，不知何時遭人偷竊或遺失云云，惟被告就原告是否已受移交系爭指紋設備而負保管維護之責任乙節既未能舉證以實其說，此部分主張自難採憑。

(2)被告抗辯108年4-5月、7-9月因原告員工操作共有財產不當違反電力供應契約，致使被告共有財產遭收取超約附加費共163,028元云云，固據被告提出繳費憑證等件（本院卷第115-157頁），惟上開繳費憑證僅證明被告繳納電費之事實，並未能證明被告抗辯原告員工有何操作共有財產不當違反電力供應契約情節，此外，被告就其抗辯亦未舉出其他證據以實其說，其抗辯自亦無據。

(3)被告抗辯108年10月18-19日間，污水共用設備搶修，第三人日勝生公司先予墊支，後於108年10月29日與被告達成各負50%，即55,125元之結論，並於109年3月3日達

01 成清帳。此月份因原告員工操作失當，致生被告實質財
02 產損失，亦應懲罰云云，雖據被告提出日勝生公司相
03 片、備忘錄等件（本院卷第53-71頁、第365-371頁），
04 然此乃被告與日勝生公司間之法律關係，並未能證明被
05 告抗辯原告員工有何操作失當情節，此外，被告就其抗
06 辯亦未舉出其他證據以實其說，其抗辯自亦無據。

07 (4)109年6月原告所提出之請款文件，內容多有錯誤、且有
08 空哨，違反系爭契約云云，雖經被告提出值勤時數表等
09 件（本院卷第335-347頁）。然上開值勤時數表乃保全
10 之排班表，並未能證明保全有何違反系爭契約之情事。
11 此外，被告就其抗辯亦未舉出其他證據以實其說，其抗
12 辯亦難採憑。

13 3.系爭手續費補償部分：

14 被告就此抗辯雖提出書面2份（本院卷第334頁、第349
15 頁），然該書面乃被告自行記錄之內容，並無其他證據證
16 明足資證明，則其抗辯難認屬實。

17 4.系爭用電附加費部分：

18 被告抗辯因原告員工操作不當，違反電力供應契約，致被
19 告遭收取108年4-5月、7-9月之用電超約附加費云云，雖
20 據被告提出電費統計表、每月電費單（本院卷第115-119
21 頁、第121-157頁）。然此未能證明原告員工有何操作不
22 當之情節，此外，被告就其抗辯亦未舉出其他證據以實其
23 說，其抗辯自亦無據。

24 5.從而，被告依系爭契約第10條第1項主張抵銷抗辯，均無
25 理由。

26 (三)兩造簽立系爭契約，被告於109年5月30日發函通知原告於10
27 9年6月30日終止系爭契約，被告並於109年6月30日簽收原告
28 所備置之系爭移交清冊。另被告未繳納系爭委託服務費等
29 情，有系爭契約及系爭移交清冊在卷為證，自堪認定為真
30 實。被告既已在系爭移交清冊簽名以確認移交之意思表示，
31 其抗辯事後將系爭移交清冊退還原告云云，縱屬實在，亦不

影響被告確認系爭移交清冊之效力，被告抗辯自無足取。從而，原告請求於法有據，應予准許。

五、綜上，原告系爭契約法律關係，請求被告給付原告320,585元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年10月23日起至清償日止，按年息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條第1項訴訟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。並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 110 年 11 月 4 日
臺北簡易庭

法官 黃莉莉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○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 110 年 11 月 4 日
書記官 黃慧怡

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	3,530元	
合 計	3,530元	