

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第7348號

原告 信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司

信義之星保全股份有限公司

上 二 人

法定代理人 張建榮

共 同

訴訟代理人 黃偉琳律師

被告 景德大廈住戶管理委員會

法定代理人 劉俊俠

訴訟代理人 王博強

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司新
臺幣27,153元，及自民國113年7月13日起至清償日止，按年
息5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告信義之星保全股份有限公司新臺幣2,889
元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣5,400元由被告負擔其中新臺幣296元，並應
自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利
息；原告信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司負擔其中
404元；餘由原告信義之星保全股份有限公司負擔。
- 五、本判決第一項於原告信義之星公寓大廈管理維護股份有限公
司以新臺幣27,153元為被告供擔保，第二項於原告信義之星
保全股份有限公司以新臺幣2,889元為被告供擔保後，各得
假執行；但被告如依序以新臺幣27,153元、2,889元為原告

01 預供擔保，則各得免為假執行。

02 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司

05 (下稱信義之星管理)、信義之星保全股份有限公司(下稱
06 信義之星保全)於民國110年9月10日共同與被告訂定管理維
07 護業務承攬契約(下稱系爭契約)，約定由原告分別完成被
08 告所管理臺北市○○區○○路0段0000000號景德大廈社區
09 之管理維護及保全工作，被告則每月給付信義之星管理新臺
10 幣(下同)63,000元之管理服務費，信義之星保全364,350
11 元之保全服務費。系爭契約期間自110年8月1日起至111年7
12 月31日止，屆滿後因被告無反對之意思，依系爭契約第4條
13 第4款所定之自動續約條款，視為按原條件續約，直到被告
14 於113年4月30日通知終止契約為止。惟原告已依約完成113
15 年4月之管理維護及保全工作，且因派駐人力之調整，實際
16 產生之管理及保全服務費分別為64,153元、430,409元，被
17 告卻遲未付款。爰依承攬契約之法律關係訴請給付，聲明：
18 1. 被告應給付信義之星管理64,153元，及自起訴狀繕本送達
19 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告應給付信
20 義之星保全430,409元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
21 日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保，請求准予宣告假
22 執行。

23 二、被告則以：依系爭契約服務費用項目表所載，信義之星管理
24 向被告收取每月27,619元(稅前)清潔服務費，所應完成之
25 工作除經常性之環境衛生維持以外，尚須提供被告社區地下
26 停車場地面清洗1年1次、水塔清洗1年2次之服務，然信義之
27 星管理於112年未完成此部分之工作，應不得領取此部分之
28 承攬報酬。爰依原告所提出地下停車場地面清洗1次15,000
29 元、水塔清洗1次11,000元之計價標準，請求扣減承攬報酬
30 37,000元，並為抵銷之抗辯。至於信義之星保全之保全服務
31 費部分，被告已於113年8月30日經扣除應由信義之星保全負

01 擔之匯費30元後，如數匯付，信義之星保全不得再為請求等
02 語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
05 他方俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給
06 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交
07 付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該
08 部分之報酬，民法490條第1項、第505條定有明文。經查，
09 兩造於110年9月10日訂定系爭契約，由信義之星管理、信義
10 之星保全各以每月63,000元、364,350元承攬被告社區逐月
11 之管理維護及保全工作；契約期間於111年7月31日屆滿後，
12 因被告無表示反對之意思，故依其中第4條第4款之自動續約
13 條款視為按原條件續約，直到被告於113年4月30日通知終止
14 契約為止；而原告已分別完成113年4月之管理維護及保全工
15 作，且因服務人力之調整，該月實際產生之管理及保全服務
16 費分別為64,153元、430,409元，惟被告迄於起訴前尚未給
17 付等情，為兩造所不爭執，堪認屬實。原告既已完成系爭契
18 約所定113年4月之管理維護及保全工作，其主張對被告有該
19 部分之承攬報酬請求權64,153元、430,409元，應屬有據。

20 (二)惟依上述，承攬人之受領報酬，係以其完成承攬之工作為要
21 件；若承攬人有部分工作未完成，卻已受領全部之報酬者，
22 就該未完成部分即無受領報酬之法律上原因，定作人應得依
23 不當得利之法律關係請求返還之。參諸系爭契約書所附，經
24 契約第19條第1款（本院卷第19頁）明示構成契約一部之
25 「景德大廈物業服務費用」明細表，其中項次1所列之清潔
26 服務費每月27,619元（稅前），其備註欄載有「公司負責大
27 廈：1.地下室停車地面清洗一次/年。2.民生用水塔清洗二
28 次/年。3.一樓公區及地下室消毒四次/年。4.垃圾清運。」
29 之文字（本院卷第25頁），足見被告社區地下停車場1年1次
30 之地面清洗、水塔1年2次之清洗，均係信義之星管理收取清
31 潔服務費所應完成之工作。信義之星管理固以上開服務係贈

01 送項目，因原契約屆滿後兩造無正式簽約，故無再贈送等語
02 反駁；但上開備註並無任何關於「贈送」之用語，系爭契約
03 第4條第4款又定有「視同『按原條件』續約」之明文（本院
04 卷第17頁），自不能因兩造未正式簽立後續契約，而免除此
05 部分工作之履行。信義之星管理既不爭執其未提供此等服務
06 之事實，即無受領此部分報酬之法律上原因。被告依信義之
07 星管理自陳之費用標準即地下室地面清洗1次15,000元、水
08 塔清洗1次11,000元（本院卷第151頁），請求返還此部分報
09 酬37,000元（計算式： $15,000 + 11,000 \times 2 = 37,000$ 元），並
10 為抵銷之抗辯，應屬可採。信義之星管理尚得請求給付之服
11 務費餘額即應為27,153元（計算式： $64,153 - 37,000 = 27,1$
12 53）。

13 （三）本件原告起訴後，被告已於113年8月30日經扣除匯款手續費
14 30元，將113年4月之保全服務費餘額430,379元匯付至信義
15 之星保全之帳戶，有匯款申請書附卷可參（本院卷第157
16 頁）。被告以匯款方式給付服務費時，匯款手續費依約係由
17 信義之星保全負擔一節，亦為信義之星保全具狀自陳（本院
18 卷第165頁），堪認原告上開主張之保全服務費均已清償完
19 畢，自不得再命被告給付。

20 （四）又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
22 定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據
23 者，週年利率為5%，為民法第229條第1項、第233條第1項前
24 段、第203條分別明定。依系爭契約第5條第3款約定，被告
25 就各月服務費應於次月10日前付款，屬於有確定給付期限之
26 金錢債權，且於起訴前之113年5月10日即已屆期。是信義之
27 星管理就上述27,153元，請求被告給付自較後之起訴狀繕本
28 送達翌日即113年7月13日起至清償日止，按年息5%計算之遲
29 延利息，應屬有據。又上開保全服務費430,409元雖於113年
30 8月30日清償完畢，仍已陷於給付遲延，故信義之星保全仍
31 得請求被告給付按本金430,409元、年息5%、自起訴狀繕本

01 送達翌日即113年7月13日起至清償日即113年8月30日止之遲
02 延利息2,889元（計算式： $430,409 \times 5\% \times 49 / 365 = 2,889$ ，元
03 以下四捨五入）。

04 四、綜上所述，原告依承攬契約之法律關係，請求被告給付如主
05 文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則
06 無理由，應予駁回。

07 五、本判決第1、2項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，
08 依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假
09 執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被
10 告如為原告預供擔保，則得免為假執行。至於原告其餘假執
11 行之聲請，則因訴之駁回而失其依附，應併予駁回。

12 六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依後附計算書
15 確定如主文所示金額。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
17 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
20 他造當事人之人數附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
23 書記官 馬正道

24 計 算 書

25 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
26 第一審裁判費	5,400元	
27 合 計	5,400元	