

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第155號

原告

法定代理人 王珮琪

訴訟代理人 黃俊緯

被告 光華二村公寓大廈管理委員會

法定代理人 李國平

訴訟代理人 陳韶瑋律師

上列當事人間請求返還勞務費事件，於民國114年4月14日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣105,000元，及自民國113年9月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣105,000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、原告主張：被告光華二村公寓大廈管理委員會前與原告簽訂服務契約，每月勞務費用總計新臺幣（下同）340,200元（其中包含管理維護每月52,500元，駐衛保全每月207,900元，清潔維護每月79,800元），應於每月服務期滿10日內付款，違約應加計年息5%之遲延利息。詎被告積欠113年7月份52,500元、8月份340,200元、9月份143,850元之勞務費共536,550元未付，爰依兩造簽訂之管理維護、駐衛保全維護及清潔維護3份合約書，請求被告給付勞務費及遲延利息，並聲明：(一)被告應給付原告536,550元，及自113年9月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准

01 宣告假執行。

02 二、被告則以：管理維護、駐衛保全維護及清潔維護3份合約書
03 係被告分別與原告、居家維安保全股份有限公司、居家物業
04 企業社簽立，而該二家公司及企業社均為獨立且不同之權利
05 主體，原告就管理維護以外之駐衛保全維護及清潔維護對被
06 告主張給付，應有當事人不適格情形。再就其中與原告簽定
07 之管理維護契約而言，該契約為制式契約，契約第5條第4
08 項、第5項規定即有民法第247條之1第1至3款之適用而無
09 效。又被告雖未給付113年7、8月之服務費共105,000元，但
10 係因原告受任為被告辦理收支保管、登帳、製作財務報表等
11 財務事務，惟兩造於113年8月31日契約終止後，原告遲未完
12 成113年7月、8月之財務報表，之後雖草率交付報表，但有
13 多處錯誤、缺漏，原告亦未對被告詳實報告說明，依管理維
14 護契約第9條第1項、第12條第1項規定，原告未盡善良管理
15 人注意義務，應負損害賠償責任，又依民法第540條規定，
16 縱兩造契約已經終止，原告仍應向被告報告事務處理始末，
17 但經被告請原告到場說明，原告均無派員到場，故被告依民
18 法第264條第1項主張同時履行抗辯而拒絕給付。又原告既應
19 對被告負上開損害賠償責任，被告自得據此與原告之請求主
20 張抵銷，且113年4月3日被告社區之共用牆面因地震而受
21 損，原可向桃園市政府申請特別修繕補助10萬元，原告雖稱
22 已經申請，但之後確認係於113年9月初才向桃園市政府建管
23 處申請，該經費早已用罄，故原告指派之駐社區人員廢弛職
24 務、違反誠信原則，違反管理維護契約第9條第2項、第12條
25 第1項之規定，被告得請求原告賠償10萬元損失並主張與原
26 告之請求相互抵銷等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
27 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
28 行。

29 三、本院之判斷

30 (一)有關原告請求給付駐衛保全維護及清潔維護費用部分

31 依據原告提出之駐衛保全維護及清潔維護之合約書，契約當

01 事人中之委任人均為被告，但駐衛保全維護合約之受任人為
02 居家維安保全股份有限公司，清潔維護合約之受任人為居家
03 物業企業社，有該二份契約在卷可憑（本院卷第30至46、48
04 至58頁），且居家維安保全股份有限公司與原告於登記上為
05 兩家不同之公司，亦有公司登記表可參（本院卷第94至99、
06 100至104頁），當屬不同之法人格及權利主體，與公司負責
07 人是否相同無關，至於居家物業企業社為獨資商號，負責人
08 為黃孟軒，有商業登記抄本資料可憑（本院卷第106至108
09 頁），亦與原告為不同之權利主體，經本院闡明後，原告無
10 其他代為行使權利之基礎，仍執意以均是家族事業而以原告
11 之名義主張行使屬居家維安保全股份有限公司及居家物業企
12 業社即黃孟軒之權利，認屬無據，從而原告以其名義請求被
13 告對原告給付有關駐衛保全維護費共311,850元及清潔維護
14 費共119,700元，及其遲延利息，為無理由，應予駁回。但
15 此不妨礙另由居家維安保全股份有限公司及居家物業企業社
16 即黃孟軒自任原告起訴請求，至於被告對於居家維安保全股
17 份有限公司及居家物業企業社有無拒絕給付之事由，亦應於
18 該案中再行審究，附此敘明。

19 (二)有關原告請求給付管理維護費用部分

- 20 1.原告與被告簽訂管理維護契約，其中有關服務費及付款期
21 限，依該契約第5條第1、2項約定，每月服務費用為52,500
22 元，於每月服務期滿10日內支付，有該管理維護契約在卷可
23 稽（本院卷第12至28頁），又原告主張上開合約經兩造同意
24 於113年8月31日終止，被告尚有113年7月、8月之服務費共1
25 05,000元未給付等情，亦有交接事項切結一紙在卷可參（本
26 院卷第120頁），並為被告所不爭執，堪信屬實。
- 27 2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任，民法第229條第1項定有明文。原告於113年7月份、8月
29 份服務期滿，迄未收到被告給付各該月份之服務費，其依系
30 爭契約第5條第1、2項請求被告給付，並非無據（至於被告
31 抗辯拒絕給付事由有無理由，另見後述）。又民法第247條

01 之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由
02 一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一
03 般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內
04 容進行磋商，始有其適用，然本件管理維護契約格式雖為原
05 告預先擬定，但兩造之地位相當，被告對契約內容仍可與原
06 告為個別磋商而合意議定，並非無協商餘地，即非該條規定
07 適用之範圍，從而被告主張部份契約條文無效云云，並無可
08 採。

09 3.被告復以原告應製作之7、8月份財務報表遲延很久才交，且
10 有錯誤，亦未派員到場說明，依民法第264條第1項主張同時
11 履行抗辯云云，原告則稱當時因為主委、財委辭去職務，無
12 人簽章，所以遲延提出，但最終有提出，並已與下一家物業
13 公司完成交接等語。是依兩造所述，縱對於是否遲延及內容
14 有無錯誤意見相左，但對於原告最終已經提交113年7、8月
15 份之財務報表一事並無爭執，至於被告提出與原告之經理吳
16 青樺間之LINE對話紀錄證明部份廠商付款資料有錯，至9月1
17 6日尚未提出財報等情（本院卷第144至147頁），縱謂屬
18 實，至多僅證明該時間點尚未收到原告之報告，不能認定始
19 終均未提出，且被告並無為其他催告通知，原告提供之服務
20 內容也非僅製作財務報表而已，復無被告拒絕受領原告提供
21 之勞務之事證，被告已經受領給付，即無主張同時履行抗辯
22 之餘地。又該社區有相當規模，衡情社區事務不可能長久無
23 人管理維護，此由被告提出之上開LINE對話紀錄兩造均提及
24 交接程序即明（本院卷第145至146頁），從而原告稱已與後
25 手物業公司辦理交接一事應堪採信，而所謂報告事務不拘形
26 式，非以到場口頭說明為唯一方式，契約亦無此約定，且此
27 報告義務是否為契約之主給付義務而與給付服務費之義務立
28 於對待給付地位，亦非無疑，被告徒以契約終止後原告未派
29 人到場報告而主張同時履行抗辯拒絕給付，亦無可採。

30 4.被告又以原告履行契約有債務不履行情事，應負損害賠償之
31 責，且怠於向桃園市政府請領特別修繕補助致社區受有10萬

01 元之損失，與原告之請求互為抵銷（於本件僅指與原告間之
02 管理維護契約部分，其餘保安、清潔部分非審究範疇）云
03 云，原告否認之，並稱補助款應於工程完成後備妥單據方可
04 申請，並無延誤等語。經查，被告主張因原告債務不履行受
05 有損害部分，僅泛稱財務報表遲延提出、有錯誤，但未具體
06 舉證受何損害及其損害金額若干。至於有關特別修繕補助部
07 分，僅提出桃園市政府之執行計畫（本院卷第151至158
08 頁），但該0403地震災害特別補助之款項除申請時應具備完
09 工及付款等文件外，有總額上限，經費用罄即需候補，則被
10 告社區申請文件是否備齊，何時可提出申請，經費何時已經
11 用罄等節均影響能否領取補助，換言之，未能順利請領之原
12 因多端，不能僅以最終未領得補助而反面推論必係原告怠於
13 申請之疏失所致，被告對於是否確實係因原告違反善良管理
14 人注意義務以致社區未能領得該筆補助，未能舉證以實其
15 說，主張因此受有損害而與原告之請求相互抵銷云云，難認
16 有據。

- 17 5.依據兩造之管理維護契約第5條第2項、第5項約定，應於每
18 月服務期滿10日內付款，違約應加計年息5%之遲延利息，
19 則原告主張保全、清潔服務至113年9月15日，並約定3日內
20 付清服務費，故就113年7、8月份之勞務費亦請求自113年9
21 月19日起至清償日止之遲延利息，並無不合，應予准許。

22 四、綜上所述，原告本於兩造間之管理維護契約請求被告給付10
23 5,000元，及自113年9月19日起至清償日止，按年息5%計算
24 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
25 由，應予駁回。本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事
26 訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原
27 告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院
28 不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要。而被告陳明願供
29 擔保，聲請宣告免為假執行，核與法律規定相符，爰酌定相
30 當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所
31 附麗，應併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日

05 民事第一庭 法 官 許曉微

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

10 書記官 董士熙