

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2205號

原告 合邦保全股份有限公司

法定代理人 林錦源

原告 合邦公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 林錦源

共同

訴訟代理人 楊朝宗

被告 臻美社區管理委員會

法定代理人 楊嵐喆

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國114年11月12日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告合邦保全股份有限公司新臺幣參仟貳佰捌拾肆元。

被告應給付原告合邦公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣捌萬參仟柒佰元，及自民國一百一十四年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告合邦公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。

本判決第一、二項均得假執行。但如被告依序分別以新臺幣參仟貳佰捌拾肆元、新臺幣捌萬參仟柒佰元為原告合邦保全股份有限公司、原告合邦公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款定有明文。本件原告起訴時聲明：1.被告應給付原告合邦
04 保全股份有限公司（下稱合邦保全公司）新臺幣（下同）31
05 萬1,850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息；2.被告應給付原告合邦公寓大廈管
07 理維護股份有限公司（下稱合邦管理公司）32萬3,400元，
08 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審
10 理中，於本院民國114年11月12日言詞辯論期日當庭變更訴
11 之聲明第1項、第2項為如後述變更後聲明所示。經核，原告
12 上開所為，均係基於同一請求給付服務報酬之基礎事實，合
13 於上開民事訴訟法之規定，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：原告合邦保全公司前於113年7月間與被告簽立
16 「臻美社區駐衛保全服務契約書」（下稱系爭保全契約）；
17 原告合邦管理公司另於同月間與被告簽立「臻美社區物業管
18 理維護服務契約書」（下稱系爭管理契約），均約定契約期間
19 自113年7月31日19時起至114年7月31日19時止，被告每月應
20 分別給付原告15萬5,925元、16萬1,700元服務費（上二契約
21 下合稱系爭契約）。嗣兩造因故約定於114年5月31日終止系
22 爭契約，詎料，被告卻遲未依約給付已到期之114年4、5月
23 服務費。後於114年7月28日，被告始分別給付原告部分拖欠
24 之款項，惟迄今仍積欠原告合邦保全公司3,284元遲延利
25 息、及原告合邦管理公司15萬1,200元服務費未給付，爰依
26 系爭契約關係提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原
27 告合邦保全公司3,284元；2.被告應給付原告合邦管理公司1
28 5萬1,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
29 年利率5%計算之利息；3.原告願供擔保，請准宣告假執
30 行。

31 二、被告則以：願意給付原告訴之聲明第一項請求之3,284元遲

01 延利息。至第二項請求給付予原告合邦管理公司15萬1,200
02 元服務費部分，因原告合邦管理公司派任至被告社區之總幹
03 事沒有相關執照，且有遲延做出社區財務月報表、未做好文
04 件保存及與被告社區之店家、住戶及管理委員發生衝突等情
05 形發生，是原告合邦管理公司未完成委任事務，自不得請領
06 系爭契約約定之社區總幹事每月71,400元報酬項目，縱得請
07 領，亦應以最低工時核算報酬費用，又雖系爭契約內未約定
08 原告合邦管理公司應派任有相關執照之人擔任社區總幹事，
09 但上舉已違反公寓大廈管理條例之規定。準此，因原告合邦
10 管理公司派任之社區總幹事有上開瑕疵，應類推適用民法第
11 494條規定減少其報酬等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假
12 執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准
13 宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷及得心證之理由：

15 (一)本件原告合邦保全公司主張其與被告締結系爭保全契約，被
16 告遲延清償114年4、5月保全服務費31萬1,850元，產生遲延
17 利息3,284元，為被告所不爭執並承認應給付該遲延利息金
18 額（見本院卷第90頁），是原告合邦保全公司主張依系爭保
19 全契約關係，請求被告給付遲延利息3,284元，為有理由。

20 (二)又本件原告合邦管理公司主張兩造有締結系爭管理契約，依
21 契約約定114年4、5月管理服務費共計32萬3,400元，被告僅
22 清償17萬2,200元，尚餘15萬1,200元不為清償等情，為被告
23 所不爭執，並業據原告提出系爭管理契約書影本（見本院卷
24 第35頁至第55頁）為據，此部分事實足信為真。至原告合邦
25 管理公司主張被告應依約給付上開所餘15萬1,200元服務
26 費，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，是本件所應審究
27 之爭點厥為：1.原告是否已依約完成委任事務，而得主張剩
28 餘服務費報酬15萬1,200元。2.被告是否得主張原告委任事
29 務提供有瑕疵，而減少報酬？若是，其金額為多少？茲分別論
30 述如後述。

31 (三)經查，本件被告雖辯稱：原告合邦管理公司派任至被告社區

01 之總幹事沒有相關執照，且有遲延做出社區財務月報表、未
02 做好文件保存及與被告社區之店家、住戶及管理委員發生衝
03 突等情形發生，原告合邦管理公司未完成委任事務，自不得
04 請領系爭契約約定之社區總幹事每月71,400元報酬項目云
05 云，然依被告上開陳述，可知原告合邦管理公司已有於114
06 年4月至5月之服務期間派駐社區總幹事提供服務，即已屬完
07 成該部分委任事務，至被告辯稱之情事縱假設存在，亦僅係
08 原告合邦管理公司所提供之該部分服務有瑕疵，而非未完成
09 委任事務，被告自不得以原告合邦管理公司未完成該部分委
10 任事務而拒絕給付報酬，遑論114年4月及5月相關管理服務
11 費構成，亦非僅有社區總幹事報酬每月7萬1,400元此項目。
12 準此，本件原告合邦管理公司自得主張被告未清償之剩餘管
13 理服務費報酬15萬1,200元。

14 (四)又本件被告辯稱；原告合邦管理公司於114年3月至5月間派
15 任至被告社區之社區總幹事欠缺相關證照，迄114年5月16日
16 始派認有證照的社區總幹事至被告社區等語，亦經原告合邦
17 管理公司自承：派任至被告社區服務之總幹事證照過期，發
18 現後有於114年5月16日改派有證照的總幹事至被告社區服務
19 等語（見本院卷第90頁），可知原告合邦管理公司於114年4
20 月1日至5月15日，此段共計45日期間，確時派任沒有有效證
21 照之社區總幹事至被告社區提供服務，此部分服務提供即屬
22 具有重大瑕疵，且該瑕疵已因該段服務期間經過而無從為修
23 補，是以被告辯稱其得類推適用民法第494條規定，主張減
24 少114年4月及5月管理服務費報酬即屬有據，又被告此部分
25 得主張減少之報酬數額，本院稽諸系爭管理契約書所附物業
26 管理服務契約罰則影本（見本院卷第55頁），認原告合邦管
27 理公司於上開45日期間所派任社區總幹事為欠缺有效證照之
28 人，該部分服務提供之瑕疵情節重大，應參照上開罰則最高
29 單一事由罰款金額，而每日減除1,500元之服務報酬，是被
30 告得主張原告合邦管理公司114年4月及5月管理服務報酬減
31 少金額應為6萬7,500元（計算式：有瑕疵服務期間45日×每

01 日減少報酬金額1,500元)，從而本件原告得主張被告未清
02 償之剩餘管理服務費報酬15萬1,200元，減除上開6萬7,500
03 元後，僅得對被告請求給付8萬3,700元（計算式：15萬1,20
04 0元-6萬7,500元）。

05 (五)至被告雖又主張原告合邦管理公司派任至被告社區之總幹事
06 除沒有相關執照外，尚有遲延做出社區財務月報表、未做好
07 文件保存及與被告社區之店家、住戶及管理委員發生衝突等
08 服務瑕疵情事，然就該部分情事，被告雖提出被告114年6月
09 20日發函原告合邦管理公司之函文影本、財務報表影本、桃
10 園市政府函文影本及相關通訊軟體對話訊息文字檔列印資料
11 等件（見本院卷第93頁、第101頁至第173頁）為據，然該等
12 資料至多僅能證明原告派任至被告社區之總幹事就財報提
13 供、與被告社區住戶等人互動曾發生糾紛爭執，然尚欠缺進
14 一步事證可認該等情事確實可全部歸咎於原告合邦管理公司
15 派認之社區總幹事，且其情節已達到可認服務提供有瑕疵之
16 程度，是以被告主張該部分情事已構成瑕疵而請求減少服務
17 報酬云云，並不可採。

18 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
20 法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經
21 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
22 項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告
23 合邦管理公司得請求被告給付委任報酬8萬3,700元之部分，
24 該債權之給付確定期限至遲已於114年6月間屆滿，又屬未約
25 定利息之債，則原告合邦管理公司自得請求位於期限屆滿後
26 之本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
27 之五計算之利息，是本件起訴狀繕本於114年10月16日送達
28 被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第79頁），則原告
29 合邦管理公司就上開請求有理由之8萬3,700元債權，訴請另
30 計114年10月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
31 息，即屬有理由。

01 四、綜上所述，原告基於系爭契約關係，請求被告給付如主文第
02 1、2項所示金錢，為有理由，應予准許。至逾此部分之其餘
03 原告合邦管理公司基於系爭管理契約關係之請求即屬無據，
04 應予駁回。

05 五、原告勝訴部分，係屬所命被告給付之金額未逾50萬元之判
06 決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲
07 請，即應依職權宣告均得假執行，本院並依民事訴訟法第39
08 2條第2項規定依被告聲請而酌定被告如為原告分別預供相當
09 擔保金額，則各得免為假執行。至原告敗訴部分，其該部分
10 假執行之聲請即失所附麗，應予駁回之。

11 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
12 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
14 書。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
16 民事第二庭法 官 陳炫谷

17 以上正本係照原本作成

18 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日
21 書記官 盧佳莉