

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第1853號

原告 東森一區社區管理委員會

法定代理人 鍾景豐

原告 東森山莊二區管理委員會

法定代理人 張登貴

原告 東森山莊社區管理委員會

法定代理人 陳珏曄

原告 麗多森林社區管理委員會

法定代理人 陳和錦

共同

訴訟代理人 楊順富

被告 誠鷹公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 阮馨慧

訴訟代理人 鄭宇洋

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年5月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣42,000元，及自民國110年9月3日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣450元，餘由原告負
擔。

本判決第1項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
03 訴；但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異
04 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴
05 訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項第1款及第
06 2項定有明文。本件於起訴時係僅東森山莊社區管理委員會
07 為原告，嗣於訴訟中聲請追加為東森一區社區管理委員會、
08 東森山莊二區管理委員會、麗多森林社區管理委員會為原
09 告，被告就此無異議而為本案之言詞辯論（見本院卷第142
10 至143頁），經核合於上開規定，應予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：被告為公寓大廈管理維護公司，原與原告社區簽
13 立綜合管理服務契約書（下稱系爭契約），服務期限至民國
14 110年12月31日結束，但因試用期未達要求，兩造合意於110
15 年4月30日提前解除契約，被告公司於110年4月30日撤場時
16 未依系爭契約交接110年2月至4月之財務報表，致原告社區
17 必須另行請求接手原告社區物業管理之第三人驪京公寓大廈
18 管理維護公司將上開財務報表完成，因而支出新臺幣（下
19 同）90,000元，此應為被告依系爭契約應完成事項，故被告
20 應就此90,000元費用負責，爰依系爭契約之法律關係，提起
21 本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告90,000元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起致清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：被告有製作財務報表，只是原告社區管理委員沒
25 有核簽，且原告請求之金額不合理，製作財務報表不須要花
26 到祕書一個月的時間等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 三、得心證之理由：

29 （一）原告主張被告與原告社區簽立系爭契約，合意於110年4月30
30 日提前解除契約等情，業據原告提出綜合管理服務契約書為
31 證（見本院卷第7至13頁），且為被告所不爭執，是此部分

01 之事實，堪信為真實。

02 (二)按綜合管理服務內容：一、協助甲方（即原告）執行標的物
03 之公寓大廈一般事務管理服務事項；損害賠償：一、乙方未
04 盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，除本契約第12
05 條約定外，致甲方權益受侵害或甲方之共用部分、約定共用
06 部分各項設施受損害者，乙方（即被告）應負損害賠償責
07 任，系爭契約第4條第1項、第11條第1項分別定有明文。又
08 製作社區之財務報表於通常情形下，應為社區之一般事務，
09 應由物業管理公司負責。原告主張被告於110年4月30日撤場
10 時，並未完成製作110年2月、3月、4月之財務報表，亦未就
11 110年2月、3月、4月之財務報表為交接等情，但為被告所否
12 認。惟被告就其已完成110年2月、3月、4月之財務報表乙
13 節，並未舉證，且於審理時自陳沒有辦法舉證（見本院卷第
14 142頁反面），是本院認被告並未依系爭契約製作110年2
15 月、3月、4月之財務報表，自應對原告因另行製作財務報表
16 支出費用乙事負賠償之責。

17 (三)按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
18 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
19 訴訟法第222條第2項定有明文。原告主張製作3個月之財務
20 報表花費90,000元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經
21 查，觀之原告所提出經接手物業管理公司製作之110年2月、
22 3月、4月之財務報表內容，及原告自陳社區財報需區分大
23 廈、透天等不同區域，本院認重新製作財報應不須以1個人3
24 個月之時間製作，而以1個人1個月製作較為適當，再考量系
25 爭契約社區秘書報價為每月42,000元，本院認原告請求製作
26 110年2月、3月、4月財務報表之費用支出，應以42,000元計
27 算為適當。

28 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
29 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
30 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
31 類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有

01 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
02 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
03 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
04 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有
05 明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既
06 經原告提起本件民事訴訟，而起訴狀繕本業於110年9月2日
07 送達被告（見本院卷第20頁），被告迄未給付，當應負遲延
08 責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年9月
09 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核
10 無不合，應予准許。

11 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求如主文第1項
12 所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
13 應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序所為之判決，爰依民事
15 訴訟法第436條之20規定，就被告敗訴之部分，依職權宣告
16 假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法
17 院職權發動，無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴之部分，其
18 假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
20 斟酌後，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘
21 明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依同法第436
23 條之19規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。

24 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
25 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

附錄

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。