臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1672號

原　　告　東京都保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　奧田実

原　　告　東京都公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　奧田実

共　　同

訴訟代理人　許崇明

　　許振湖

　　鄭碧華

被　　告　誠峰一品薇閣公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林天賜

訴訟代理人　陳英杰

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告東京都保全股份有限公司新臺幣壹拾萬柒仟壹佰元，及自民國一一〇年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣捌萬陸仟肆佰元，及自民國一一〇年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行，但被告如各以新臺幣壹拾萬柒仟壹佰元、新臺幣捌萬陸仟肆佰元為原告預供擔保，則各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告東京都保全股份有限公司（下稱東京都保全）、東京都公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱東京都管理）先前分別以其桃園分公司之名義，與被告訂定保全服務契約（下稱系爭保全契約）、管理維護服務契約（下稱系爭管理契約），約定由原告分別提供被告所管理桃園市○○區○○○街00號誠峰一品薇閣社區之駐衛保全、管理維護服務。契約期間均自109年6月1日起至110年5月31日止，被告每月應給付東京都保全之服務費為新臺幣（下同）107,100元，應給付東京都管理之服務費則為86,400元，並應於提供服務次月15日前付款完畢。然而，系爭保全、管理契約期間屆滿後，被告卻迄未給付110年5月之保全與管理服務費，因而依委任契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：東京都管理與被告訂定之系爭管理契約，主要內容是維護被告社區之例行事務正常運作，如發生不良情狀而影響被告權益時，即應以善良管理人之注意義務盡力排除之。然而，於109年10月起，原負責被告社區垃圾清運之業者突然不予清運，東京都管理卻未積極改變此現狀，經被告所屬管理委員去電要求，仍未積極處理，致被告社區垃圾堆積長達2月之久。又於105年5月間，被告社區施作消防安全設備改善、消防管線除鏽等工程，東京都管理於協助辦理採購過程中，卻均未製作廠商評價、品項數量清單、施工前、中、後照片等資料，僅有留存請款單據1張，因程序不備而引發被告與住戶間之爭端。另原告尚有連續更換不適任總幹事、未派駐固定日班保全人員、未妥善辦理交接等缺失，而有不完全給付之情形，應對被告負損害賠償之責。就上開垃圾清運部分，因其比例至少占社區業務之4分之1，故以系爭管理契約之每月服務費86,400元、共2個月未清運垃圾計算，被告得請求之賠償金額應為43,200元（計算式：86,400*2*1/4＝43,200）。退而言之，依系爭管理契約所附懲處項目表，東京都管理如有未按照工作規範或時限執行作業者，

每次處罰500元，以此按日計算，被告亦得請求30,000元（計算式：500*60＝30,000）之賠償。爰以上開損害賠償債權主張抵銷。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)東京都保全、東京都管理先前分別以其桃園分公司之名義，與被告訂定系爭保全契約與系爭管理契約，契約期間均係自109年6月1日起至110年5月31日止，被告每月應給付之服務費分別為107,100元、86,400元，並應於提供服務次月15日前付款完畢等情，各有契約書附卷可參（見本院卷第7至15頁、第16至24頁）。而原告主張其已分別提供駐衛保全、管理維護服務至110年5月31日為止，然被告迄未給付110年5月之服務費一節，亦為被告所不爭執，上開事實均先可認定。

(二)被告雖辯稱東京都管理就被告社區垃圾清運業務有未積極處理之情形，然查：

1.關於被告社區垃圾之清運業務，原告陳稱係由被告委任其他環保廠商處理，與被告自陳係固定由清潔業者負責載送（見本院卷第82頁）等情一致。且依被告所提出區分所有權人會議記錄所載「垃圾與資源回收廠商合約2020年6月份即已到期卻未續約，第15屆管委會與東京都均未積極處理」一節（見本院卷第95頁），亦可見被告社區之垃圾清運業務，應係由被告另與環保業者訂約委任處理。此一業務本身非屬東京都管理依約受任處理之事務，應可認定。

2.被告雖辯稱東京都管理就環保廠商停止清運垃圾一事未積極改變現狀，亦欠缺善良管理人之注意義務云云，然依系爭管理契約第3條之約定，東京都管理所受任之管理事項為「行政事務工作之執行、監督。環境美護工作之執行、監督。」（見本院卷第17頁）；參酌契約所附價目表「工作內容」欄所示，其具體內容則包括「負責現場督導警衛安全、環保美護、設備維護、信件處理等管理工作，接受業主監督及一切協調聯繫工作之執行」、「社區公共區清潔維護，維持社區整潔及舒適」（見本院卷第24頁）。綜此觀之，東京都管理

依系爭管理契約應提供之管理維護服務內容，主要應在於日常運作事務之執行、監督，及各項事務之協調、聯繫等輔助工作，尚難認其就被告與其他業者間之招商、交涉、訂約、續約等重大事項有何主導之職權與義務。況被告就其所謂「未積極改變現狀」一事，具體係指東京都管理應為何等作為、應達到何種標準，亦無法清楚交代，其以此辯稱東京都管理有不完全給付之情形，亦難認有據。

3.從而，上開垃圾清運業務本身既非系爭管理契約約定之委任事務，亦難認東京都管理就此業務之不達有何應作為而未做為之情事，被告以其上開所辯之2種計算方式，認其對東京都管理有損害賠償請求權，自均難認有理。

(三)被告雖另辯稱東京都保全辦理採購作業時僅有請款單而無其他資料，有程序不完備而欠缺善良管理人注意之情事，然就被告社區之工程請款相關辦法，卻自陳沒有訂定細項流程（見本院卷第116頁反面），自無從認定東京都保全辦理採購核銷有何程序不備之情形。至於其另辯稱原告有多次更換不適任總幹事、未派駐專職日班保全、未妥善辦理交接等情事，亦均未能舉證以實其說，其以此等情事辯稱東京都保全有不完全給付之情形，亦非可採。

(四)綜上，原告既已分別按期提供駐衛保全與管理維護服務，被告所辯債務不履行之情事又屬無法證明，原告依系爭二契約之法律關係請求被告分別給付如主文第1、2項所示之服務費，即屬有理。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之服務費給付請求權均屬於有確定給付期限之債權，且於110年6月15日即均已屆期，是原告各請求被告給付自較後之起訴狀繕本送達翌日即110年7月27日起（見本院卷第31頁）至清償日止，按

法定利率5%計算之遲延利息，亦有理由。

四、綜上所述，原告依委任契約之法律關係，請求被告分別給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　10　　日

桃園簡易庭　法　官　陳逸倫

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　潘昱臻