臺灣桃園地方法院小額民事判決

112年度桃小字第891號

原　　告　良福公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司

000000000000000000

良福保全股份有限公司桃園分公司

000000000000000000

共　　同

法定代理人　王宗海

共　　同

訴訟代理人　李亞文

楊智鈞

被　　告　發現之旅四季區社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林秋卉

訴訟代理人　孫家銘

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司新臺幣44,385元，及自民國112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告良福保全股份有限公司桃園分公司新臺幣19,370元，及自民國112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣980元，餘由原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司負擔。

本判決第1、2項得假執行。但被告如以新臺幣44,385元、新臺幣19,370元各為原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司、原告良福保全股份有限公司桃園分公司預供擔保，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：原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司（下稱良福管理公司）及原告良福保全股份有限公司桃園分公司（下稱良福保全公司）分別與被告簽訂「受任管理維護業務契約」（下稱維護契約）及「駐衛保全服務契約書」（下稱保全契約），於民國111年1月1日至同年12月31日提供物業管理維護服務及保全服務，每月服務費各為新臺幣（下同）108,000元及261,450元，並應於次月10日前給付上月服務費用。惟被告就111年12月份服務費僅給付良福管理公司62,115元，尚欠45,885元，僅給付良福保全公司242,080元，尚欠19,370元。爰依維護契約及保全契約之法律關係提起本件訴訟，訴之聲明：被告應給付良福管理公司45,885元，及自112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付良福保全公司19,370元，及自112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告派駐之物業人員及保全人員未盡善良管理人責任，致伊社區住戶違規設置充電樁，伊為此對住戶起訴，支出訴訟費3,000元及測量費16,400元；良福管理公司派駐之總幹事李誌銘未盡善良管理人責任，疏未將台電之停電通知告知電梯廠商，亦未關閉電梯電源，致伊社區電梯因台電復電時之強力電流使電源供應器損壞，伊因此支出維修費44,415元；李誌銘未確實督導清潔工作，又未按伊指示整理未繳納管理費之住戶明細，依維護契約所附物業人員管理罰則（下稱系爭罰則）應各扣款500元、1,000元。爰以上開伊對原告之損害賠償債權共63,815元與原告之服務費債權為抵銷，並扣除依系爭罰則所為扣款共1,500元後，原告已不得請求伊給付服務費等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張良福管理公司及良福保全公司分別與被告簽訂維護

契約及保全契約，於111年1月1日至同年12月31日期間向被告提供物業管理維護服務及保全服務，每月服務費各為108,000元及261,450元，而被告就111年12月份之服務費僅給付良福管理公司62,115元、給付良福保全公司242,080元等情，為被告所不爭執，堪信屬實。然原告主張被告應給付良福管理公司45,885元本息，應給付良福保全公司19,370元本息乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲將本院得心證之理由論述如下：

㈠被告雖因訴請社區住戶拆除充電樁，支出裁判費及測量費共19,400元，惟依被告提出與住戶間就該訴訟之民事判決所示，該事件之訴訟費用應由住戶負擔，被告自可循確定訴訟費用額等程序請求住戶給付被告上開費用，已難認被告因該訴訟受有19,400元之損害。且被告社區於110年第15屆區分所有權人會議中決議不同意住戶於地下室停車位自行安裝電動汽車充電樁後，已裝設之住戶理應自行拆除，則住戶拒不遵守上開決議，致被告須對住戶訴請拆除而支出19,400元，實肇因於住戶之違規行為，與原告管理維護人員或保全人員之行為無相當因果關係。是被告抗辯對原告有19,400元之損害賠償債權，並執以與原告服務費債權為抵銷，為無理由。

㈡被告抗辯因李誌銘未通知電梯廠商台電停電事宜，且未關閉社區電梯電源，致台電復電時造成電梯零件損壞，被告支出維修費44,415元乙情，固提出電梯收費維修單、統一發票及對話訊息擷圖為證，但良福管理公司則主張因電梯有自動保護裝置，停電時並無關閉電源之必要，否認電梯零件損壞與未通知電梯廠商及未關閉電源有關等語。查上開電梯收費維修單雖記載「台電斷來電時造成零件損壞，需報價更換」等文字，惟此為電梯維修技師個人之判斷，未經公正、專業之第三方對零件損壞之原因進行鑑定，尚難遽採為有利被告之證據。且細稽該技師於對話訊息中表示：停電後來電會「容易」造成電梯零件損壞，因「有時」復電時瞬間電壓會過高等語，可知維修技師就被告社區該次電梯零件損壞之判斷依

據，實僅憑其對復電時可能發生狀況之認知，核屬其個人之臆測，而非對損壞零件進行檢測後所得結論。另經本院闡明被告是否就電梯零件損壞原因聲請鑑定，被告已表明不聲請鑑定，則依原告所提證據尚無法認定社區電梯零件損壞與李誌銘未告知電梯廠商停電事宜，及未關閉電梯電源具相當因果關係，是被告抗辯其對良福管理公司有44,415元損害賠償債權，並執以對良福管理公司服務費債權為抵銷，亦屬無據。

㈢被告抗辯因李誌銘未確實督導清潔工作，及未按指示整理未繳納管理費之住戶明細等缺失，應依系爭罰則各扣款500元、1,000元乙情，良福管理公司已於本院112年7月12日言詞辯論期日表明同意扣款，則良福管理公司得請求被告給付之服務費自應扣除1,500元而為44,385元（45,885－1,500）。

四、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；又遲延之債務，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；應付利息之債務，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項前段及第203條分別定有明文。查原告請求被告給付111年12月份之服務費，係以支付金錢為標的，且未約定利息，而被告亦不爭執應於次月10日前給付，則原告併請求自112年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依維護契約及保全契約之法律關係，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並依同法第436條之23、第436條第2項、第392條第2項規定，依聲請宣告被告供擔保後得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其

假執行之聲請失其依據，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。並依同法第436條之19第1項之規定，確定訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　25　　日

桃園簡易庭　法　官　魏于傑

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　　112　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　葉菽芬

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：

原判決所違背之法令及其具體內容。

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20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。