

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第60號

原告 吉品公寓大廈管理委員會

法定代理人 曹廷鎧（原名：曹舒惠）

訴訟代理人 楊哲瑋律師

複代理人 曾聖翔律師

被告 中華國際商務有限公司

法定代理人 趙順康

被告 臺灣怡富公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 楊麗雅

共同

訴訟代理人 何政謙律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告中華國際商務有限公司應給付原告新臺幣216,960元，及自民國113年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告臺灣怡富公寓大廈管理維護股份有限公司應給付原告新臺幣179,331元，及自民國114年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、前二項被告如有任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內同免給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告中華國際商務有限公司負擔8%，由被告連帶負擔39%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。但被告中華國際商務有限公司如以

01 新臺幣216,960元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 七、本判決第二項得假執行。但被告臺灣怡富公寓大廈管理維護
03 股份有限公司如以新臺幣179,331元為原告預供擔保後，得
04 免為假執行。

05 事實及理由

06 一、原告主張：

07 (一)原告自民國109年間起，委由被告臺灣怡富公寓大廈管理維
08 護股份有限公司（下稱怡富公司）負責吉品社區（下稱系爭
09 社區）之物業服務，並自112年5月1日起至113年4月30日止
10 （下稱系爭服務期間），分別與被告怡富公司簽立臺灣怡富
11 物業服務契約書（下稱系爭物業契約），及與被告中華國際
12 商務有限公司（下稱中華公司）簽立環境清潔維護合約書
13 （下稱系爭清潔合約）。而被告怡富公司於系爭服務期間，
14 委派訴外人湯佐文至系爭社區擔任總幹事，提供社區事務、
15 環境管理維護等服務，並由被告中華公司執行系爭社區之環
16 境清潔維護工作，約定被告中華公司就清潔工作應受被告怡
17 富公司管理、指揮及監督。又依系爭清潔合約內容，被告中
18 華公司應負責維護社區之區域清潔（包含公共走道、電梯、
19 廁所、地下室停車場、車道、外圍庭院、樓梯間及頂樓
20 等），定期清理地面灰塵、玻璃擦拭及蜘蛛網清除。

21 (二)詎被告中華公司於系爭服務期間並未善盡其清潔維護義務，
22 致系爭社區堆滿廢棄物、佈滿蜘蛛網，甚至出現白蟻窩及跳
23 蚤滋生等髒亂情形，而湯佐文身為總幹事負有會同視察清潔
24 業務之義務，對於上開缺失卻從未向原告通報，被告怡富公
25 司就此亦未善盡監督管理之責，待原告其後發現隨即通知被
26 告限期改善。嗣被告怡富公司雖提出改善計畫，惟被告中華
27 公司對於清潔缺失仍毫無作為，甚向原告要求給付清潔維護
28 費用，原告乃發函終止系爭清潔合約，並委請第三方廠商代
29 為完成相關清潔工作，共支出費用新臺幣（下同）462,104
30 元。為此，爰依系爭物業契約、系爭清潔合約及民法第227
31 條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告中華公司應給

01 付原告462,104元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息；被告怡富公司應給付原告462,1
03 04元，及自民事追加暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息；前二項聲明，如任一被告
05 已為全部或一部給付，他被告於該給付之數額範圍內免給付
06 義務。

07 二、被告則以：

08 (一)被告中華公司於系爭服務期間並無原告所稱未善盡系爭清潔
09 合約義務履行之情形，被告怡富公司亦無原告所指監督不周
10 之情，是被告並無債務不履行之情事，況系爭清潔合約至11
11 3年5月31日即已終止，系爭物業契約亦於同年8月31日合意
12 終止，其後原告本即應招商其他清潔公司繼續提供系爭社區
13 之清潔服務，則原告又何來損害之有。本件純係因原告拒絕
14 給付被告中華公司113年4、5月之清潔服務報酬，及被告怡
15 富公司113年7、8月之物業服務報酬，始無端提起本件訴
16 訟。

17 (二)又被告中華公司訴請原告給付服務費事件，業經本院以113
18 年度桃小字第1587號判決、114年度小上字第56號裁定，判
19 決原告應給付被告中華公司113年4月、5月服務費共68,675
20 元，及自113年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
21 之利息（下稱另案桃小服務費事件）。另被告怡富公司訴請
22 原告給付服務費事件，亦經本院以113年度桃簡字第1954號
23 判決，原告應給付被告怡富公司113年7月、8月服務費共10
24 3,530元，及自113年9月24日起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息（下稱另案桃簡服務費事件）。是原告本件請求
26 如有理由，被告亦分別得以上開判決所載金額與原告本件請
27 求抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利
28 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第155頁）：

30 (一)原告自109年間起，即委由被告怡富公司負責系爭社區之物
31 業服務，並於系爭服務期間，分別與被告怡富公司簽立系爭

物業契約，及與被告中華公司簽立系爭清潔合約。而被告怡富公司於系爭服務期間，委派湯佐文至系爭社區擔任總幹事，提供社區事務、環境管理維護等服務，並由被告中華公司執行系爭社區之環境清潔維護工作，約定被告中華公司就清潔工作應受被告怡富公司管理、指揮及監督。

(二)另案桃小服務費事件即本院113年度桃小字第1587號給付服務費事件小額民事判決原告應給付被告中華公司113年4月、5月服務費共68,675元，及自113年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，繼經本院以114年度小上字第56號民事裁定駁回上訴確定在案。

(三)另案桃簡服務費事件即本院113年度桃簡字第1954號給付服務費事件民事簡易判決原告應給付被告怡富公司113年7月、8月服務費共103,530元，及自113年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息在案。

四、兩造於本院115年5月18日言詞辯論期日，協議簡化本件爭點如下（見本院卷第155頁背面）：

(一)原告主張被告中華公司於系爭服務期間未履行清潔義務，依系爭清潔合約約定及民法第227條規定，請求被告中華公司給付原告462,104元，有無理由？

(二)原告主張被告怡富公司於系爭服務期間未履行監督管理義務，依系爭物業合約、系爭清潔合約約定及民法第227條規定，請求被告怡富公司給付原告462,104元，有無理由？

(三)若原告上開(一)(二)主張有理由，被告中華公司抗辯以另案桃小服務費事件判決金額與原告本件請求抵銷，及被告怡富公司抗辯以另案桃簡服務費事件判決金額與原告本件請求抵銷，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告主張被告中華公司於系爭服務期間未善盡其清潔維護義務，致系爭社區堆滿廢棄物、佈滿蜘蛛網，甚至出現白蟻窩及跳蚤滋生等髒亂情形，因要求被告改善未果，乃委請訴外人天浩空間設計有限公司（下稱天浩公司）、佳堡企業社代

01 為完成相關清潔工作等情，業據提出與所述相符之系爭社區
02 相關現場照片、被告怡富公司函文、被告中華公司郵局存證
03 信函、原告函文等件在卷為證（見本院113度促字第8798號
04 卷(一)第4至16頁、卷(二)第19至30、128至134、223至225、233
05 至307頁，上開卷宗下稱促字卷；本院卷第81至86頁），堪
06 認非屬無憑。

07 (二)至被告雖以前揭情詞置辯，惟原告所主張上情亦據證人即天
08 浩公司派駐系爭社區之現場負責人洪少墉於本院審理中結證
09 稱：天浩公司係於系爭社區原配合清潔公司離開後，始接手
10 系爭社區之公共區域環境維護工作，伊接手後發現系爭社區
11 公共區域雜亂及髒亂，樓梯間與地下室庫房、機房均未有任
12 何整理痕跡，該等情形依伊等經驗判斷應已歷時好幾年未清
13 掃；伊等接手後大概作了兩個多月，人力約每個工作天2至5
14 人，另清潔過程在地下室管道間及原建商建築材料堆放處有
15 發現白蟻蟻巢，但此部分係由其他廠商施作等語明確（見本
16 院卷第103頁背面至第104頁），核與證人即系爭社區保全人
17 員劉台聖於本院審理中結證稱：伊自95年間起開始在系爭社
18 區服務迄今，伊於被告中華公司承攬清潔工作期間，有發現
19 該公司未善盡清潔義務，導致系爭社區堆滿廢棄物、佈滿蜘
20 蛛網，甚至有出現白蟻窩及跳蚤孳生等髒亂情形，總幹事也
21 會把回收物品堆在電腦室，清掉後發現白蟻已蛀蝕木頭，所
22 以另外找廠商來處理，地下室也是東西堆放沒有整理，總幹
23 事也沒有要求被告中華公司清潔人員徹底清掃，都是主委巡
24 視社區發現後找其他清潔廠商處理；從被告中華公司撤離系
25 爭社區至後來其他廠商接手，中間有一段時間是證人洪少墉
26 來處理，被告中華公司撤離前並未完成蜘蛛網清掃及廢棄物
27 清除等項目，而總幹事堆積在電腦室及大廳的廢棄物，也一
28 直到換了新的總幹事才清掉等語情節大致相符（見本院卷第
29 105、106頁），亦據證人即佳堡企業社人員謝良俊於本院審
30 理中結證稱：伊於113年3月及7月間曾至系爭社區施作除蟲
31 工程，因系爭社區警衛室旁的佈告欄有蛀蟲，電腦室、地下

01 室有白蟻危害，原告主委就找伊過去估價並開立估價單，從
02 白蟻侵害程度來看應該已經半年以上，後來伊於113年3月間
03 處理佈告欄及電腦室，原告已付費完畢，113年7月間則處理
04 地下室部分，但此部分是簡單處理，沒有收取費用；產生蛀
05 蟲、白蟻與環境是否清潔有關，東西若堆積太多，尤其是木
06 纖維的東西，可能就會吸引蛀蟲與白蟻前來覓食，依伊所見
07 電腦室東西堆積很多，還有木建料被破壞，地下室是很多雜
08 物，例如水泥包，所以伊肉眼可見紙張已被咬爛，木料已經
09 破損等語在卷（見本院卷第120、121頁），併參以被告怡富
10 公司曾於113年4、5月間函覆原告稱：伊公司會配合貴會告
11 知之缺失改進系爭社區物業、清潔之派駐與各項服務；清潔
12 部分會加派人員清潔地下室蜘蛛網等語（見促字卷(二)第19、
13 24頁），另被告中華公司亦曾於113年5月間函覆原告稱：伊
14 公司自113年6月1日起另派員為期三天進行地下室管線擦拭
15 等語（見促字卷(二)第37頁），足徵原告本件主張確屬非虛，
16 至被告就其抗辯則無舉證以實其說，即難率為有利被告之認
17 定。

18 (三)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
19 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
20 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；
21 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
22 權人所受損害及所失利益為限，民法第227條第1項、第226
23 條第1項、第216條第1項分別定有明文。又依系爭清潔合約
24 關於清潔維護範圍之約定，被告中華公司應負責維護系爭社
25 區包含公共走道、電梯、廁所、地下室停車場與車道、外圍
26 庭院之每日清潔，應掃除地面灰塵、垃圾、拖地及清除管線
27 蜘蛛網，並應每月清理樓梯間之地面灰塵、垃圾掃除、拖地
28 與樓梯手把、柵欄塵污垢擦拭、頂樓雜物清理、天花板及角
29 落蜘蛛網、排水疏通（見促字卷(二)第12頁）。查被告中華公
30 司於系爭服務期間未善盡其清潔維護義務，致系爭社區堆滿
31 廢棄物、佈滿蜘蛛網，甚至出現白蟻窩及跳蚤滋生等髒亂情

形，業經本院認定如前，則原告依不完全給付之法律關係，請求被告中華公司賠償其另委請其他廠商代為完成相關清潔工作所支出費用，即屬有據。又原告主張其委請天浩公司清理電腦室、公設、梯間廢棄物支出48,000元，委請佳堡企業社進行公設相關除蟲施工支出23,625元，及委請天浩公司進行清潔打掃、蜘蛛網清除、排水疏通支出214,979元，共支出286,604元（計算式：48,000+23,625+214,979=286,604）等情，業據提出與所述相符之相關支出單據在卷可查（見促字卷(二)第127至128頁間、第220、221、232頁），原告自得請求被告中華公司如數給付。雖被告猶抗辯上開委請天浩公司打掃區域部分非屬系爭清潔合約約定範圍云云；惟相關廢棄物既均係被告中華公司未即時清運而堆置在該等區域，自屬被告中華公司所致，是被告此部分之抗辯亦無足採。

(四)至原告另主張委請天浩公司於113年4月至7月間以臨時工清潔打掃社區支出115,500元，及於113年5至7月間整理清運電腦室、公設、地下室廢棄物支出50,000元等部分，固據提出相關單據在卷為憑（見促字卷(二)第135至213、227至229頁）。惟關於前者部分，113年4至5月間被告中華公司尚未撤離系爭社區，原告亦未說明其需再另行以臨時工打掃系爭社區之具體理由，另113年6至7月間被告中華公司既已撤離系爭社區，於後續廠商尚未接手前，原告本即需支出費用委由他人處理系爭社區之固定清潔工作，是該等費用自均不得向被告中華公司請求；而關於後者部分，觀諸相關單據並未記載施作之內容，是否確屬清運電腦室、公設、地下室廢棄物所支出之費用，且與前述支出48,000元清理電腦室、公設、梯間廢棄物部分有無重複，均有可疑，自難遽認原告此部分之請求為可採。又者，原告主張委請騏豐工程有限公司公設清潔點工支出10,000元部分，固據提出請款單在卷可佐（見促字卷(二)第230頁），然查諸其內容似屬該公司施作相關泥作工程後之清潔點工，要難逕認係被告中華公司未善盡

其清潔維護義務所致，原告自亦不得據以向被告中華公司為此部分之請求。

(五)再按系爭清潔合約既約定被告中華公司應接受被告怡富公司之監督與管理等語（見促字卷(二)第13頁）；又系爭物業契約亦約定被告怡富公司之服務項目包含清潔義務之會同視察等語（見本院卷第50至53頁）；參以被告怡富公司於系爭服務期間，委派湯佐文至系爭社區擔任總幹事，提供社區事務、環境管理維護等服務，並由被告中華公司執行系爭社區之環境清潔維護工作，約定被告中華公司就清潔工作應受被告怡富公司管理、指揮及監督等情，亦為兩造於本院審理中所不爭執，如兩造不爭執之事實(一)所示，且被告怡富公司於本院審理中亦未舉證證明其就被告中華公司之清潔工作已履行其監督管理之義務，則原告依系爭物業契約、系爭清潔合約之上開約定及民法第227條規定，請求被告怡富公司亦應負損害賠償責任，而應給付原告委請天浩公司進行相關清潔工作，及委請佳堡企業社進行相關除蟲施工，所支出共286,604元之費用，為有理由，亦應予准許。

(六)復按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。而抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已足，原不待對方之表示同意，亦不論在訴訟上或訴訟外，均得為之，此觀同法第334條及第335條規定自明（最高法院112年度台上字第2753號判決意旨參照）。查原告得向被告請求給付286,604元，已如本院前所認定，惟另案桃小服務費事件判決原告應給付被告中華公司113年4月、5月服務費共68,675元，及自113年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，繼經本院以114年度小上字第56號民事裁定駁回上訴確定在案，又另案桃簡服務費事件亦判決原告應給付被告怡富公司113年7月、8月服務費共103,530元，及自11

3年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息在案，如兩造不爭執之事實(二)(三)所示，應認於本件支付命令送達被告中華公司即113年10月23日時（見促字卷(一)第131頁），及本件民事追加暨準備(一)狀繕本送達被告怡富公司即114年6月9日時（見本院卷第42頁），兩造債權均已屆清償期，而合於抵銷適狀。依此計算被告中華公司對原告之債權金額為68,675元，及自113年7月13日起至同年10月23日止，按週年利率5%計算之利息，共69,644元；被告怡富公司對原告之債權金額為103,530元，及自113年9月24日起至114年6月9日止，按週年利率5%計算之利息，共107,273元。是經抵銷後，原告得請求被告中華公司給付之金額為216,960元（計算式：286,604－69,644＝216,960），原告得請求被告怡富公司給付之金額為179,331元（計算式：286,604－107,273＝179,331）。

(七)繼按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，但約定利率較高者，仍從其約定利率；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2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件給付屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，則原告請求被告中華公司給付自支付命令送達翌日即113年10月24日起（見促字卷(一)第131頁），及請求被告怡富公司給付自民事追加暨準備(一)狀繕本送達翌日起即114年6月10日起（見本院卷第42頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦應予准許。

(八)末按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。從而，倘數債

01 務人基於同一原因，負同一目的之債務，應依其給付是否可
02 分，及有無對債權人明示各負全部給付之責任，分別成立可
03 分、不可分債務或連帶債務，無成立不真正連帶債務之餘
04 地。又不真正連帶債務與連帶債務在性質上並不相同，其判
05 決主文即不得逕以「被告應連帶給付」之記載方式為之，否
06 則即與不真正連帶債務本旨不符（最高法院110年度台上字
07 第2604號判決意旨參照）。查被告係本於各別之發生原因，
08 對原告各負給付之義務，參依前開說明，成立不真正連帶債
09 務關係，不能令其等連帶給付，但因其等各應負全部給付之
10 義務，如被告中一人為給付，他被告即應同免其責任，而應
11 依不真正連帶債務之方式處理，判命任一被告已為全部或一
12 部之給付者，其餘被告就其履行之範圍內同免給付之義務，
13 以符不真正連帶債務之本旨，爰諭知如主文第三項所示。

14 六、綜上所述，原告依系爭清潔合約、系爭物業契約約定及民法
15 第227條規定，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應
16 予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。又本件原告勝訴
17 部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
18 敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權
19 宣告假執行，並依同法第436條第2項準用同法第392條第2項
20 規定，依被告聲請宣告其預供擔保得免為假執行。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
22 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日
25 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

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 115 年 7 月 13 日

