臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第145號

原　　告　富通公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　李鎮杰
訴訟代理人　蕭明勳
被　　告　湯城世紀社區管理委員會
法定代理人　李兆棊
訴訟代理人　賴品融

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109 年8 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）95,425元，及自民國109 年1 月15日起至清償日止，按日息萬分之3計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用1,440 元，由被告負擔1,028 元，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告以95,425元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按民事訴訟法第170 條規定：「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。」同法第175 條前段規定：「第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。」本件被告之法定代理人原為賴品融，嗣於訴訟程序進行中變更為李兆棊，有被告於109 年7 月2 日所提聲明承受訴訟狀暨所附桃園市中壢區公所備查函文在卷可稽（見本院卷第186 、187 頁），於法並無不合，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張

原告自107 年10月18日起至108 年7 月31日止，與被告簽訂

綜合管理維護契約（下稱綜合管理契約）及綜合管理維護契約書-行政祕書（下稱行政秘書契約，與綜合管理契約合稱系爭契約），約定由原告管理湯城世紀社區（下稱系爭社區），並約定被告每月應給付原告服務費133,650元，並應在次月10日前支付，如逾期則以日息萬分之3計算利息。然被告以原告服務不佳而拒絕支付108年7月之服務費133,650元，爰依系爭服務契約之規定提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告133,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息萬分之3計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯

（一）因原告提供服務有多處缺失，應扣除10萬元之服務費，其缺失情形說明如下：

1. 108年3月間，系爭社區召開區分所有權人會議改選管理委員後，原告未協助被告改選之核備事宜、未辦理社區委員及財產清冊交接，致被告迄至108年6月17日始得報備並動用系爭社區財產，致系爭社區對多家廠商逾期付款。
2. 社區感應磁扣每個合理價格應為2、30元，但原告以每個45元之價格購買至少300個磁釦，且影印不必要的文件花費17,000元，致被告受有損害。社區車道遙控器原有115個，然點交後僅剩90個，每個500元，遺失部分金額共12,500元。
3. 原告未依消防法規施作防護計畫書，未實施消防演練亦未按時向消防局申報，導致被告遭消防局開罰共52,366元。
4. 原告聘用之清潔人員有2日未出勤，財務秘書及行政祕書均有2週未出勤，且總幹事7月出勤亦不正常，是應扣除缺勤時之薪資。
5. 原告聘用之保全多次在值勤時打瞌睡、將社區門禁柵欄常態性打開，使外車得直接駛入。且因保全使用不當，導致門禁設備經常故障，被告因而支出修繕費用53,500元、修繕4、5次之車馬費每次2,500元。且108年4月3日系

爭社區柵欄遭不明貨車撞斷，原告聘用之保全未報警，致被告無從求償。且保全未依標準程序拆除柵欄，致柵欄之LED燈損壞，被告因而支出修繕費用2,000元。且108年4月19日系爭社區住戶遭小偷、108年6月1日系爭社區被不明人士張貼「住戶欠錢未還」之紙張，保全均未反映處理。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、原告前於107年10月18日起至108年7月31日止，與被告簽訂系爭契約，管理系爭社區，且被告未繳納108年7月之服務費133,650元予原告，有兩造間系爭契約為證（見本院卷第65至82頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第36頁反面），堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付原告133,650元及其利息，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）原告請求被告給付服務費，是否有據？（二）被告主張抵銷，是否有理由？抵銷金額為何？

（一）原告請求被告給付服務費，是否有據？

按綜合管理契約第6條第1項約定：「甲方（即被告）每月應給付乙方（即原告）綜合管理服務費用新臺幣92,700元正。」行政秘書契約第6條第1項約定：「「甲方（即被告）每月應給付乙方（即原告）綜合管理服務費用新臺幣40,950元正。」（見本院卷第67、76頁）是合計被告每月應給付原告133,650元，而被告並未給付108年7月之服務費，已如前述，是原告自得依上開約定請求被告給付服務費133,650元。

（二）被告主張抵銷，是否有理由？抵銷金額為何？

1.按民法第344條第1項本文規定：「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。」同法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前

項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」同法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」被告主張原告提供服務有多項缺失而有不完全給付，並就缺失所生之損害主張抵銷，是就被告主張之缺失分述如下。

2.未協助被告改選核備及財產移交部分

⑴按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。

⑵本件被告固主張原告未妥善協助被告為改選管理委員會之核備及移交財產，致被告對多家廠商違約等語。然依被告提出108年3月至6月間之管理委員會例會、臨時會會議記錄所示，被告於108年3月24日選任管理委員會之主任委員、財務委員等各類管理委員（見本院卷第133頁）；於108年4月9日，被告重選主任委員（見本院卷第135頁）；108年4月20日，被告又重選主任委員、監察委員（見本院卷第136、138頁）；108年5月22日，補選主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員（見本院卷第148頁）；108年6月24日被告補選副主任委員、監察委員及財務委員（見本院卷第152頁）。可知被告之管理委員自108年3月24日選任起至108年6月24日止，均多次變動，是縱認有未即時核備及移交財產之情形，亦難認可歸責於原告，是被告此部分抗辯，應無理由。

3.磁扣及影印費過高部分

被告固主張有磁扣購買費用過高及影印費過高之情形，然未提出任何證據以實其說，自難認被告此部分抗辯可採。

4.車道遙控器部分

原告於言詞辯論期日僅爭執遙控器短少之數量，而未就遙

控器之價格為爭執（見本院卷第1190頁第28、29行、第195頁第32行），是可認每個車道遙控器應為500元。而依被告提出之點交單，可見107年8月6日點交時有遙控器115個，然6月8日清點後，則僅剩90個（見本院卷第202、203頁）。而原告亦自陳在點交單上簽名之訴外人章巧生為原告的員工等語（見本院卷第195頁反面第3至5行），是可認原告上開車道遙控器確實應由原告負責保管，而原告又未提出證據證明遙控器之差額原因為何，自應就此部分負擔損害賠償責任，賠償被告12,500元【計算式500× 25＝12,500】。

5.消防局裁罰部分

被告因違反消防法規遭罰鍰32,366元及2萬元，有桃園市政府消防法案件裁處書及法務部行政執行署桃園分署執行命令在卷可參（見本院卷第44、46頁）。然依上開裁處書記載，裁罰2萬元部分，消防局檢查之日為108年10月8日，並非於原告提供服務之107年10月18日至108年7月31日間。而就裁罰32,366元部分，被告並未提出證據證明消防檢查及開罰之時間，是尚難認原告就此部分有不完全給付之情形，被告此部分主張，應屬無據。

6.出勤異常部分

①總幹事

⑴依綜合管理契約第4條約定：「乙方（即原告）自服務生效日起需派遣社區編制人員擔任整體性服務工作；休假日書依勞基法規定，但可依社區要求實施排休。（每日工作8小時，加班時數以補休方式實施，社區不須支付額外費用）」又依綜合管理契約第6條約定，服務項目為總幹事，每月服務費為5萬元；秘書每月服務費4萬元，加計稅金共92,700元（見本院卷第66、67頁）。是總幹事之每月服務費應為51,500元【計算式：50,000＋2,700 × 50,000/90,000 ＝5,1500】，換算每小時服務費應為215元【計算式：51,5

00/（30× 8 ）＝215 ，元以下四捨五入，下同】。

⑵被告主張總幹事在7 月出勤有異常（見本院卷第190 頁第3 行），而依原告提出之出勤紀錄，可見總幹事於108 年7 月2 至5 、7 、9 至13、18、19、22至27、29、30日，均未工作滿8 小時，差距時數共計42小時（見本院卷第175 頁），可認被告因而受有服務費9,030 元之損害【計算式：215 × 42＝9,030 】。原告固辯稱出勤時數之差異係因為補休等語，然系爭社區總幹事係受雇於原告，則原告如主張總幹事補休，自應提出總幹事安排補休之證明，然原告並未提出，自難認其主張可採。

②財務秘書

被告主張財務秘書於108 年3 月有缺勤2 週未到職，然依原告提出之簽到表，尚難認有未到職之情形（見本院卷第177 、178 頁）。被告雖稱簽到表上畫有螢光筆之部分係財務秘書於原告公司教育訓練，然為原告所否認（見本院卷地195 頁反面第26行），且被告又未提出其他證據證明財務秘書有未到職之情形，是被告此部分主張，尚屬無據。

③行政祕書

⑴依行政祕書契約第4 條約定：「乙方（即原告）自服務生效日起需派遣社區編制人員擔任整體性服務工作；休假日書依勞基法規定，但可依社區要求實施排休。（每日工作8 小時，加班時數以補休方式實施，社區不須支付額外費用）」綜合管理契約第6 條則約定：服務項目為行政祕書，每月服務費含稅為40,950元（見本院卷第75、76頁）。是換算每日服務費應為1,365 元【計算式：40,950 / 30 ＝1,365 】。

⑵依原告提出之簽到表所示，行政秘書於108 年4 月為訴外人林寶瓊，5 月時則為梁雅鈞，訴外人林寶瓊之休息日應為每週二及週日（見本院卷第179 頁）。則

依上開簽到表，可見訴外人林寶瓊並無缺勤之狀況，被告雖稱訴外人林寶瓊於4 月30、31日未簽到等語（見本院卷第195 頁反面第19、20頁）。然4 月30日為週二，依上開說明應為訴外人林寶瓊之休息日；而4 月僅有30日，本無可能在31日簽到，是被告此部分主張，應屬無據。

⑶再依訴外人梁雅鈞之簽到記錄，可見訴外人梁雅鈞確實於108 年5 月1 日至7 日均未簽到（見本院卷第181 頁），可認此段時間原告確實未提供行政祕書之服務，是被告因而受有服務費9,555 元之損害【計算式：1,365 × 7 ＝9,555 】。

⑷原告固稱未簽到係因為補休等語，然系爭社區行政祕書係受雇於原告，則原告如主張行政祕書補休，自應提出行政祕書安排補休之證明，惟原告並未提出，自難認其主張可採。

④清潔人員

⑴按兩造間綜合管理/ 清潔合約（下稱清潔契約）第4 條約定：「乙方（即原告）自服務生效日起需派遣社區編制人員擔任整體性服務工作；休假日以月修8 天為原則，但須依社區要求實施排休。」（見本院卷第84頁）清潔契約第6 條約定服務項目為清潔員，每月服務費共計107,100 元（見本院卷第84、85頁）。換算每日服務費應為3,570 元【計算式：107,100 / 30 ＝3,570 】。

⑵被告抗辯清潔人員有2 日未出勤等語。因清潔人員為原告所雇用，出勤紀錄亦由原告保留，則舉證責任應倒置而認應由原告舉證，本院亦已命原告提出清潔人員之出勤紀錄（見本院卷第40頁第12至16行），然原告迄未提出，是應認被告之主張為真實。而依上開說明計算，被告即受有7,140 元之損失【計算式：3,570 × 2 ＝7,140 】。此部分損害雖非因系爭契約所生

，然因清潔契約與系爭契約均係由兩造所訂定，有清潔契約在卷可參（見本院卷第91頁），是依首揭民法第344條第1項前段規定，被告自得就此主張抵銷。

7.保全人員缺失部分被告固抗辯保全人員有諸多缺失等語。然依原告提出之駐衛保全服務契約書（下稱保全契約）所示，該契約之相對人為富通保全股份有限公司，並非原告（見本院卷第93頁），被告自不得以富通保全股份有限公司有不完全給付之情形對抗原告。被告雖稱系爭契約、清潔契約及保全契約均是由同一人代理簽署，然亦不影響原告及富通保全股份有限公司之法人格係各自獨立。且公司法第154條雖有揭穿公司面紗原則之適用，該規定係限於公司股東濫用公司法人地位，則股東應負清償責任。而本件原告並非富通保全股份有限公司之股東，有商工資料查詢結果在卷可參（見本院個資卷），是亦無從適用上開規定。則被告此部分抵銷抗辯，應無理由。

8.綜上所述，被告得向原告主張抵銷之金額即為38,225元【計算式：12,500＋9,030 ＋9,555 ＋7,140 ＝38,225】，與原告得請求之服務報酬133,650元抵銷後，被告仍應給付原告95,425元。

五、末按民法第233條第1項規定：「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。」按系爭契約第6條第2項均約定：「前項服務費，甲方應於次月10日前（逾期以每日萬分之三利率計息）以下列方式之一，支付予乙方。」（見本院卷第67、76頁）。查本件給付108年7月之服務費債務，其給付期限為108年8月10日，然原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，自屬有據。而本件起訴狀繕本係於109年1月14日送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第21頁），是被告應於109年1月15日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係請求被告給付原告95,425元，及自109年1月15日起至清償日止，按日息萬分之

3計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，其訴訟標的之金額在50萬元以下，係屬依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依職權如被告為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至本件原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（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　　109　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　巫嘉芸