臺灣士林地方法院小額民事判決

107年度湖小字第1411號

原　　告　悅鶴公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　張庭禎
訴訟代理人　李英正
　　李宏達
被　　告　隱馥玉公寓大廈管理委員會
法定代理人　曾德重
訴訟代理人　陳永欣
　　陳聰明

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108 年5 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百零七年十一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行，但若被告以新臺幣伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106 年5 月間簽立公寓大廈管理維護契約書（下稱系爭契約），約定由原告代管被告社區各項事務之管理維護，期間自106 年6 月30日19時起至107 年6 月30日19時止，每月服務費為新臺幣（下同）16萬5,000 元。惟被告就107 年6 月份服務費尚欠5 萬元未付，雖經一再催討，仍置之不理，爰依系爭契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5 萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於受託服務期間，負責事務包括製作被告社區財務報表、社區收支明細等相關財務事宜，其工作內容包括與訴外人即社區之建設公司中德建設股份有限公司（下稱中德建設公司）釐清被告社區地下室停車位各區分所有權人之實際買賣過戶日期，進而按月製作正確且完整之停車位管

理費欠繳明細資料，將相關報表資料交付被告審核存檔，以利日後追蹤管理。然原告迄至107 年6 月30日系爭契約屆期終止，仍拖延未能完成委任事務，經被告多次發函催促原告補正，但均未能獲得具體圓滿結果。依系爭契約第5 條第4 項明文「本契約屆期或中途經甲、乙雙方合議（應為「合意」之誤）終止；乙方（即原告）於完成移交作業之同時，經甲方（即被告）點交確認無誤，應即於次月15日前給付到終止日之服務費用。」，可知於系爭契約終止時，原告應完成移交作業，同時經被告點交確認無誤，被告始有給付服務費用之義務。況且，被告基於公平原則與比例原則之考量，認原告確有完成「部分」委任事務移交作業，故已於107 年9 月26日給付107 年6 月份「部分」服務費用11萬5,000 元予原告。是原告既未完成剩餘部分委任事務之移交作業，其請求剩餘之管理維護服務費用5 萬元，自無理由等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、經查，兩造於106 年5 月間簽立系爭契約，約定由原告處理被告社區各項事務之管理維護，期間自106 年6 月30日19時起至107 年6 月30日19時止，每月服務費為16萬5,000 元，系爭契約終止後，原告就107 年6 月份服務費僅給付11萬5,000 元，尚有5 萬元未給付等情，有系爭契約可佐（見本院卷第8 頁至12頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，此觀民法第235 條本文規定即明。又因契約互負債務者，他方提出之對待給付若不完全，既非依債務之本旨為之，除其情形拒絕自己之給付有違誠實信用之方法者外，在未補正前，非不得拒絕自己之給付（最高法院75年度台上字第358 號判決要旨參照）。又按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當

由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之（最高法院77年度台上字第1989號判決要旨參照）。

（二）原告主張其已依被告委託，提供被告社區地下室停車位管理費欠繳明細資料，並將相關報表資料交付被告，而完成受託任務，即得請求報酬等語，然被告以前揭情詞否認。經查，依原告於107 年6 月30日辦理交接時，其中106 年7 月107 年6 月之各月份財報12本均欠缺「欠繳明細、預收明細與沖銷明細」乙節，有訴外人即原告派駐在被告社區之總幹事高誌聰簽名之交接清冊為憑（見本院卷第30頁至31頁），堪信為真實。原告所製作被告社區財務報表、社區收支明細，係被告進行後續催繳事務之依據資料，若有不完整之處，將致欠繳住戶名單或未繳納月份不正確，而使後續催繳作業而受影響。本件既原告製作之財務報表有上述不完整之處，應可認原告提出之給付，確實未符合債之本旨。

（三）然原告再主張其製作被告社區財務報表、社區收支明細時，已依被告之使用人或履行輔助人中德建設公司提供之停車位買賣過戶資料進行製作，至於上述不完整之處係因中德建設公司所提供停車位買賣過戶資料不完整所致，屬非可歸責於原告之事由等語。按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或

訴請法院命其公告或移交。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。公寓大廈管理條例第20條、第28條第3 項分別定有明文。查，依被告（第二屆管理委員會）於107 年10月2 日發函予原告，其說明第3 點稱「貴公司於9 月28日親送6 月份重製財報與電子檔已查收，惟多位車位管理費欠繳月份不明，本會已先發函中德建設，請其提供正確車位過戶日期，以期釐清欠繳資料不明之處」等語（見本院卷第38頁），可認原告稱其所製作之財報，係因中德建設公司提供停車位過戶日期資料不完整所致，非屬無稽。又在被告社區未成立管理委員會前，社區之管理負責人應為中德建設公司，嗣被告社區成立管理委員會後，中德建設公司即負有將社區之公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交予被告（第一屆管理委員會）之義務。而原告製作財務報表，既係因中德建設公司未提供完整資料所致，此一事由，屬被告應依公寓大廈管理條例第20條第2 項之規定行使其職權之事項，縱原告受被告委任事項包括「原告與中德建設公司釐清社區車位過戶日期」，然原告並不當然即有上開直接向中德建設公司請求提出資料之權利，此時要令原告就中德建設公司之移交資料不完整乙事負責任，即有失公平。是以被告成立第一屆管理委員會後，與原告簽立系爭契約，並委任原告製作社區財務報表、社區收支明細，其因中德建設公司未提供完整資料，致原告無法提供符合被告要求之完整社區財務報表、社區收支明細，此事由即難認可歸責於原告，則被告以此為由拒絕給付委任報酬，即屬無理。

五、從而，原告提出之財務報表資料不完整，係因中德建設公司未提供完整資料所致，其屬不可歸責於原告之事由，被告尚不得以此事由拒絕給付報酬。是原告依系爭契約，請求被告給付原告5 萬元及自起訴狀送達翌日即107 年11月17日（見

本院卷第16頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。被告聲請願供擔保請准宣告免假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定被告應負擔之訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　27　　日

內湖簡易庭　法　官　林銘宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　27　　日

內湖簡易庭　書記官　王美韻