臺灣嘉義地方法院民事判決

106年度嘉簡字第894號

原　　告
即反訴被告　朝笙公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　駱騏濬
原　　告
即反訴被告　統聯保全股份有限公司
法定代理人　駱騏濬
前列二人共同
訴訟代理人　金鑫
被　　告
即反訴原告　彩虹大道公寓大廈管理委員會
法定代理人　楊緒元

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

本訴被告應給付本訴原告朝笙公寓大廈管理維護有限公司新台幣（以下同）20,430元，及自106 年9 月6 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

本訴被告應給付本訴原告統聯保全股份有限公司106,295 元，及自106年9 月11日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

本訴之訴訟費用由本訴被告負擔。

本判決第1 、2 項得假執行，但本訴被告如各以20,430元為本訴原告朝笙公寓大廈管理維護有限公司供擔保；以106,295 元為本訴原告統聯保全股份有限公司供擔保，各得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本件被告之法定代理人原為陳柔諺，嗣於本院訴訟繫屬中變更為楊緒元，被告於108 年4 月12日以楊緒元為法定代理人當庭聲明承受訴訟，並提出嘉義市政府107 年12月27日府工使字第1075037825號備查函文，依民事訴訟法第175 條第1

項規定，於法相符，應予准許，合先說明。

二、本訴部分：

（一）、原告主張：1.原告朝笙公寓大廈管理維護有限公司（下稱朝笙公司）與被告於106年2月23日簽訂「管理維護合約書」（下稱系爭管理合約），合約期間自106年3月1日起至107年1月31日止，約定被告應於每月5日前給付原告朝笙公司新台幣（下同）6,000元之維護管理服務費及清潔工作人員薪資14,430元，合計金額為20,430元；2.原告統聯保全股份有限公司（下稱統聯公司）與被告於106年2月23日簽訂「彩虹大道公寓大廈安全管理維護委任契約」（下稱系爭保全委任契約），契約期間自106年3月1日起至107年1月31日止，約定被告應於每月10日前給付原告統聯公司106,295元之服務費，詎被告於106年間因財委辭職無法提款支付管理服務等費用，竟未給付106年8月份之費用，為此提起本訴等語，並聲明：⑴被告應給付原告朝笙公司20,430元，及自106年9月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息。⑵被告應給付原告統聯公司106,295元，及自106年9月11日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

（二）、被告則以：本社區自106年9月起迄12月底，前屆主委許湘軍未經全體住戶同意，私下逕自委由朝笙公司收取本社區所有管理費，及支付維修廠商費用。本屆管委會與上屆管委會交接日期為106年12月31日晚上8時，朝笙公司於同日晚間12時提早終止合約離開社區，強行帶走本社區所屬工作日誌、收費帳本等資料，且未交接自收取本社區費用後收支明細及現金流向，原告於委任關係終止時，應明確報告其顛末而未報告、且未將所收取金錢、物品交付委任人即被告，故不得請求給付報酬等語置辯，並聲明：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）、本院之判斷：

1.原告朝笙公司、統聯公司起訴主張：其等於106年2月23日分別與被告簽訂系爭管理合約、系爭保全委任契約，合約期間均為自106年3月1日起至107年1月31日為止。依約被告應於每月5日前給付原告朝笙公司6,000元之維護管理服務費及清潔工作人員薪資14,430元，合計金額為20,430元；於每月10日前給付原告統聯公司106,295元之服務費，被告未給付原告朝笙公司、統聯公司106年8月份之費用等情，為被告所不爭執，復據原告朝笙公司、統聯公司提出被告不爭執形式真正之系爭管理合約、系爭保全委任契約之契約書影本在卷（附於本院106年度司促字第9450號卷），及證人即被告106年度管理委員會主任委員許湘軍（詳後述）證述在卷（見本院卷第311頁），可以認定。

2.被告則以，原告朝笙公司、統聯公司之法定代理人為同一人，被告社區前主委許湘軍委由原告朝笙公司收取被告社區自106年9月起至12月份之管理費，及支付維修廠商費用，但此舉係未經全體住戶同意私下擅自所為。106年12月31日晚上8時，被告社區前後屆管理委員會進行交接，原告朝笙公司竟於同日晚上12時提早終止合約離開社區，帶走被告社區所屬工作日誌、收費帳本等資料，且未交接自收取社區費用後收支明細及現金流向，違反委任關係終止後，受任人所負應向委任人明確報告委任關係顛末，交付因委任關係所收取金錢、物品於委任人等義務，故不得請求給付報酬等語置辯。

3.經查，被告106年度管理委員會主任委員為訴外人許湘軍、會計委員為訴外人邱紀憲此情，為被告所不爭執（參見本院卷第113至116頁）。原告朝笙公司與被告間之系爭管理合約關係、原告統聯公司與被告間之系爭保全契約關係，係於106年12月18日由原告二公司與被告106年度管理委員會主任委員許湘軍協議於106年12月

31日提前終止，並非如被告所辯，係原告二公司在106年12月31日晚間擅自提前終止等情，亦有原告提出朝笙公司、統聯公司函文、合約終止協議書在卷可稽（參見本院卷第257至259頁、第265至267頁）。

4.本件系爭106年度8月份，被告依約應給付原告二家公司款項未為給付之緣由，係被告管理委員會該屆財務委員在該年度8月份離職，並將被告社區現金存入郵局，以致無法支付，並非原告二家公司有應做的事未做、應交接的資料未交接緣故，有證人許湘軍到院證稱：106年8月份財委離職造成管理委員會有三個單位廠商的錢未付，這包括原告二家公司，因為財委離職的時候全部把錢存到郵局去，所以沒有錢可以支付；其任內並未有原告二家公司應做事情未做、應交接資料沒交接此事由，倘沒有交接，被告社區管理委員會哪可能正常運作至今；106年12月31日，前後兩年度管理委員會交接時，原告朝笙公司有將會計帳原始資料交予伊，帳的完整性沒有問題，伊也將資料交接給下一屆管理委員會等語明確（參見本院卷第309至311頁、第313至314頁）。被告所辯未為給付緣由係因原告二家公司未在委任關係終止時，明確保告委任關係顛末、未交付因委任而取得之金錢、物品予委任人即被告等情，為不可採。

5.據上，原告朝笙公司本於系爭管理合約、原告統聯公司本於系爭保全委任契約，請求被告給付原告朝笙公司被告應給付原告朝笙公司20,430元，及自106年9月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息；給付原告統聯公司106,295元，及自106年9月11日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。

6.本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，本院自應依職權宣告假執行。另依聲請宣告被告得預供擔保，免為假執行。

三、反訴部分：

（一）、反訴原告主張：依照106 年12月17日區分所有權人會議記錄，記載「扣除10個月服務費，委員會尚有55,000元餘」及反訴原告社區之王姓住戶因有維修工程，曾交付1 萬元保證金，由反訴被告代收，迄今未返還該保證金，而本件反訴被告二人實為同一法定代理人，且於兩造委任期間，由該法定代理人指派管理員及保全人員，並由管理員及保全人員使用工作日誌、代收款項，是以，朝笙公司及統聯公司負有報告義務及返還義務，爰請求反訴被告二家公司連帶負返還責任。另反訴被告因處理委任事務，而持有反訴原告社區所有之工作日誌及收費帳本、收支明細及單據，依民法第541 條規定，應交付於委任人即反訴原告，反訴被告竟於106 年12月31日片面終止雙方委任契約，並將反訴原告所屬工作日誌、收費帳本、收支明細及單據等資料帶走。為此提起本件反訴，並聲明：1.反訴被告應連帶給付原告65,000元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。2.反訴被告應就其於兩造委任期間為反訴原告所有、並為反訴被告因職務所持有之工作日誌、收費帳本，負連帶返還責任。

（二）、反訴被告則以：1.於106 年12月30日例行會議中完成交接，107 年委員會應請教106 年度委員或自行查閱收據或自行交接之公告、報表。工作日誌、值勤簿均為反訴被告自備自費購置，非反訴原告所有，訪客登記簿、郵件登記薄已贈送留現場。財務報表、收支明細表、收費帳本及單據、會議記錄，每月委員會例行會議審核後影印張貼各電梯及大門旁公佈欄，藍色收費單並交付會計委員收執。於106 年12月底新舊委員會自行交接。106 年7 月前財務相關文件由辭職財委自己收存。2.105 年區分所有權人會議交辦拆涼亭費用14萬元，管理公司提供廠商委員會決議後完工價為25,000元，管理公司幫委

員會省115,000 元即使扣除支付管理公司10個月服務費（每月6,000 元服務費）還有55,000元節餘（節省之意），沒有任何現金入帳問題。3.住戶王國智之保證金是納入當月收入，施工期間自106 年11月16日至12月31日每10天需繳1,000 元清潔費，於完工後須扣除，該項收入納入106 年11月管理費、汽車停車費收入，單據於106 年11月底前已交至委員會。並詢問管埋員郭榮昌，截至106 年12月31日服務終止，該住戶未申請完工及退款。4.並聲明：反訴原告之訴駁回。

（三）、本院之判斷：

1.反訴原告主張：反訴被告二家公司因與反訴原告間之委任契約關係，持有工作日誌、收費帳本等文件，及收受65,000元，雙方委任關係於106 年12月31日終止後，反訴被告拒不交還前揭因委任關係而取得之款項，並將上開因委任關係而持有之文件帶走等情，為反訴被告所否認，並以前揭情詞置辯。

2.反訴原告就其主張，反訴被告朝笙公司因處理委任事務而取得55,000元此情，為反訴被告朝笙公司所否認，辯稱：106 年9 月、10月、11月錢都不足（見本院卷第114 頁）。證人許湘軍亦證稱：106 年12月17日區分所有權人會議記錄記載（「扣除10個月服務費，委員會尚有55,000元餘」），並非有結餘的問題，是指我們（指106 年反訴原告社區管理委員會）有節省建設的錢，當時我們並沒有多的錢出來，我們是不夠的等語（見本院卷第311 頁）。反訴原告亦未能舉證證明，其所主張反訴被告朝笙公司因處理委任事項而取得55,000元拒不交還此情為真實，應認其此部主張為不可採。

3.反訴被告雖不爭執曾有反訴原告社區住戶因有維修工程而交付1 萬元保證金此事實，但辯稱：住戶保證金是納入當月收入，如需退款需扣除清潔費，任內（指

委任關係終止前）該住戶未提出完工申請（見本院卷第123 頁）。證人即任職106 年度反訴被告統聯公司派駐被告社區管理員郭榮昌證稱：依大樓規定大樓住戶如需裝潢要繳保證金1 萬元，依據施工期間長短收取清潔費，裝潢結束則扣除清潔費後之餘款應予返還，反訴原告所指該名住戶在106 年12月31日反訴被告統聯公司退出反訴原告社區時，裝潢還沒有完成等語明確（見本院卷第329 頁），復為在場之反訴原告所不爭執。故反訴原告此部之主張，亦不可採。

4.反訴被告亦不爭執因執行系爭管理合約、系爭保全委任契約而作有工作日誌、收費帳本，但辯稱：工作日誌係依自有制式自行製作，應歸屬反訴被告朝笙公司與統聯公司；以106 年8 月份為分界點，8 月份之前因反訴原告106 年度的財務委員還沒有離職，管理員當天所收的前均是晚上現場與財務委員結清，並無代收問題，8 月份以後因反訴原告沒有財務委員可以收取管理費，因此管理委員會看會決議委由反訴被告朝笙公司代為收取，收取管理費流程有製作三聯單，住戶一張、管理委員會一張、管理公司留一張，在管理委員會每月開會時將全部金額、收據交委員會審核，做完收支報表後，交該屆會計委員兼財務委員邱紀憲審查報表，再做支出，因此8 月份以後管理費管理委員會收到的除管理費之外還有一張收據，並有登錄所有管理費繳錢記錄，包括收費日期、收據號碼之紙本簿冊，收費帳本紙本部分每月公告、年底合訂為一本交給管理委員會，反訴原告106 年度的收費帳單紙本已經在106 年12月31日交給該年度管理委員會主任委員許湘軍，是整箱資料交接（見本院卷第114 至115 頁、第129 頁、第269 至271 頁、第314 頁、第331 至332 頁）。核與證人許湘軍證稱：工作日誌是反訴被告公司自己資料自行製作；朝笙公司有將會計帳原

始資料交接給我們（指106年度管理委員會），帳的完整性沒有問題，我也將這些資料都交接給下一屆等語（見本院卷第314頁）；證人邱紀憲證稱：伊在反訴原告社區106年度管理委員會剩下伊與主任委員許湘軍之後，主任委員提議交由管理公司幫忙代收、代付比較清楚，伊亦認可後，就委由朝笙公司代為收取管理費、保證金，朝笙公司為反訴原告社區代收、代付費用之後，會與伊進行核對，即在每月月底都會有一個特定的管理員告知伊管理費、車位收取多少錢，伊就按照數據加以記帳，廠商如要請款，要有一些單據的話，是交付與伊，由伊據實填報在會計帳冊，會計帳是伊製作並已經移交107年度管理委員會等語（見本院卷第312至314頁），大抵相符，可以信為真實。從而，反訴原告主張反訴被告應交還工作日誌，僅因臆測即主張反訴被告應交還未交付之會計帳原始資料云云，均不可取。

5.綜上，反訴原告起訴請求反訴被告連帶給付反訴原告65,000元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息、返還為反訴原告持有之工作日誌、收費帳本，均無理由，應予駁回。

四、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳思睿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　7　　月　　5　　日

書記官　黃士祐