臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第1096號

原　　告　美麗華公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　蘇麗華
訴訟代理人　林文宗
　　吳再強
被　　告　康和紅樹林大廈管理委員會
法定代理人　季則印
訴訟代理人　季佩芃
　　鍾奇維

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國109 年3 月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣捌萬柒仟肆佰元，及自民國一百零七年四月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰陸拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣捌萬柒仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：

㈠被告於民國106 年4 月1 日與原告簽訂管理維護契約書（下稱系爭維護契約），合約期間自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止計1 年，約定由原告對址設新北市○○區○○○路○ 段○○○○○○○○ 號即被告所管理之康和紅樹林社區（下稱系爭社區），提供管理維護服務，每月服務費為新臺幣（下同）97,400元（含稅）。被告於契約到期前事前通知屆期不再續約，故系爭維護契約業於107 年3 月31日屆期終止，原告並與新物管公司（統一保全）完成交接。惟被告迄今尚積欠原告107 年3 月份之服務費用97,400元未給付，依系爭維護契約第4 條第1 項約定，應自該期最後付款日（次月5 日）即107 年4 月5 日前付款。屢經催索，未予置理。乃依系爭

維護契約法律關係提起本件訴訟等語；並聲明：被告應給付原告97,400元，及自107年4月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈡對於被告抵銷抗辯之陳述：原告已依約定製作完成社區107年2、3月財務報表、銀行日報表、雜項收入明細、107年繳費明細總表及未繳費住戶名冊等，並交由前主委詳閱後簽收。另被告僅以106年2月22日之報價及完工日為疑竇，並未實際了解系爭社區對梯間全面換置LE D省電燈泡及燈座更換之緣由及總更換數量，僅斷章取義為片面論述。況依證人劉泰華證稱本次梯間燈具更新為一次報價、一次施工（工期約7天）分多次請款，施工總金額非被告所稱之10,000元，實際上應為更多費用。且該等費用於系爭社區106年2月至5月於財報均有呈現支出該工程款項，況系爭社區支付予廠商之每筆款項，均由社區當屆設備委員驗收，並有照片存檔於社區電腦中，並經系爭社區管委會當屆主任委員、監察委員及財務委員逐一審核簽認，方能撥款，此由與106年當屆委員共同瞭解並加以詢問即可明瞭本次工程相關內容。原告派駐之管理人員僅係依管委會交辦內容執行，且有當年度系爭社區財報及支出憑單簽名可為佐證。原告管理系爭社區期間，每月財報均依規定交由當屆委員審核逐一簽認後並公告於系爭社區，並無被告所稱有帳目不明及未完成財報等情事。此外，依證人劉泰華提出之系爭社區梯間燈具須更新登記表，其上已明白登錄系爭社區所有各棟梯間樓層更換燈具數量，並清楚載明社區從地下室3樓至頂樓逐步更新A棟77盞、B棟72盞、C棟76盞、D棟38盞合計263盞，若以廠商報價基準換算，總工程款應已超過10,000元。故被告之抵銷抗辯，不足採憑等語。

二、被告則以：依兩造簽訂之系爭維護契約附件一所載，原告應負之公共設施管理義務包括：「1.公共設施、設備的使用與保管2.安全維護3.建物外觀管理4.共用部分鑰匙之保管」；檢查修繕監督義務包括：「1.建物及各項設備之檢查與修護

時之監督2.安全梯及避難通路之檢查3.各項公共設備維護檢修時會同視察4.共用部分實施修繕工程時會同視察5.清潔業務之會同視察6.收集垃圾時之視察」；公共事務服務義務包括：「5.各項定期檢查報告之提出」，但自104 年起至107 年契約終止時止，未見原告提出任何消防設備安全檢查資料。而原告於107 年3 月間除未在契約屆滿後報告工作並提出帳務外，被告嗣後更發現系爭社區財產帳務有短少60,000元之情形，而原告派駐秘書之工作包含：「社區相關財務：帳務作業。」故原告應提出所派駐秘書執掌之帳務帳冊，供被告確認系爭社區財物是否有短少之情。原告既未提出消防設備例行檢查之紀錄系爭社區帳冊帳本及107 年3 月之帳務紀錄，顯見原告未依契約本旨提出給付，就此被告行使同時履行抗辯權，待原告舉證確有依約處理委任事務後，被告始再為對待給付。原告既未於系爭維護契約終止時，說明其工作內容並報告顛末，則被告自無給付服務費義務。退萬步言，縱認被告有給付服務費義務，惟原告所派駐之總幹事劉泰華服務於系爭社區期間，委託其熟識友人經營之育鼎消防工程行（下稱育鼎公司）施作系爭社區「更換樓梯間照明」工程（下稱系爭工程）時，育鼎公司於106 年2 月22日報價10,000元，並預計於106 年4 月5 日完工。劉泰華明知系爭工程總費用僅10,000元，卻於製作請款單時分別在106 年2 月22日、106 年4 月5 日就相同項目重複請款10,000元，並於106 年5 月10日重複對育鼎公司進行付款，經被告查知後聯絡原告，請其聯繫育鼎公司安排退款事宜，均未獲置理。綜上，原告未於107 年3 月份處理帳務、未辦理例行檢查、未報告事務顛末，顯見原告所提供服務有瑕疵，應予減少報酬或負損害賠償責任。並就劉泰華重複給付予育鼎公司之10,000元工程款及本件應減少報酬或應負損害賠償金額，與原告向其請求之服務費用互相抵銷等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

原告主張其於106年4月1日與被告簽訂系爭維護契約，約定由其對被告管理系爭社區提供提供管理維護服務，系爭維護契約已於107年3月31日屆期而終止，被告尚積欠107年3月份之服務費用97,400元未給付，業據提出與所述相符之管理維護契約書及附件、管理服務費用明細、統一發票及存證信函、系爭社區管委會函文、原告公司函文、被告第17屆1月份例行會議紀錄、系爭社區107年1月份管理現金收支表及簽收證明等件為證，復為被告所不爭執，此部分之事實首堪認定為真實。至原告主張被告應給付上開積欠之97,400元服務費用，則為被告以前揭情詞置辯，並主張抵銷抗辯。是本件之爭點為：（一）被告之同時履行抗辯有無理由？（二）被告之抵銷抗辯是否為有理由？本院審究如下：

㈠被告之同時履行抗辯是否有理由？

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年度台上字第850號判例意旨參照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利。

2.經查，系爭維護契約第2條約定，原告應提供系爭社區一般事務管理服務事項，包含如該契約附件一（見板小卷第19頁）所示公共事務服務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員督導指揮及其他管委會委託事項，而依系爭維護契約第4條第1項約定，被告有按月給付原告服務費97,400元之義務，足見服務費係為原告提供管理維護服務之對價。而原告主張其已履行系爭維護契約所定義務之事實，已據其提出107年6月3日康管會字第1070603001號函文、

原告公司107年6月8日（107）美字第1070608002號函文、107年3月值勤人員簽到表、被告第17屆1月份例行會議紀錄、系爭社區107年1月份管理現金收支表及簽收證明（見本院卷第19-20、43-48），顯見原告業已履行契約約定之管理維護服務義務，並經當時擔任被告管委會主任委員黃世齡簽認無誤（見本院卷第48頁），則被告依約自應給付原告服務費。被告雖抗辯原告未依約處理委任事務，並以同時履行抗辯而拒絕服務費之給付，應非可採。

㈡被告之抵銷抗辯是否為有理由？

1.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，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。被告辯稱原告所派駐之總幹事即證人劉泰華於106年2月22日委託育鼎公司施作系爭工程，以相同工程項目製作請款單，重複向系爭社區管委會進行請款10,000元，於106年4月25日重複對育鼎公司進行付款，致被告受有10,000元損害，據此主張與原告請求之服務費用互相抵銷等事實，業據被告提出系爭社區管委會請款單2紙、匯款單3紙、育鼎公司106年4月5日收據、育鼎公司106年2月22日請款單（原始）等證據（見本院卷第65-68及158頁）為證，原告雖否認上情，並傳喚證人劉泰華到庭證稱：其於104年10月至107年3月31日曾在系爭社區服務擔任總幹事，有經手社區維修及招標請款，106年間系爭社區曾施作系爭工程，工程內容是社區樓梯間的照明LED燈及燈座，是請育鼎公司更換花費大約4萬多元。工程款分數次請款，但其已不記得分幾次，因為數量太多，一次請款要跑流程，所以才分次請款。當時是一次修繕分批請款，修繕期間大約7天至10天。後來其曾因系爭工程費用問題，在107年7月左右向系爭社區管委會為二次說明。當時管委會有詢問燈具費用是否有重複付款，其有說明是一次更換分批請款，有請管理委員試

算後，說明更換燈具數量與金額均相符。更換燈具費用如鈞院卷第69頁報價單所示，當時含工資是10盞1 萬元沒錯，但還有其他報價單，印象中106 年2 至5 月都有請款，其記得連續3 個月金額都相同，當時系爭社區設備委員有去施作廠商留存相關照片，106 年2 月22日之請款單與育鼎公司106 年2 月22日請款單，報價與請款同一日可能是因為燈具買來時就先付款，但還沒有施作等語，然查，證人劉泰華當時係受僱於原告公司，受派任至系爭社區擔任總幹事，兩造有爭執之被告得否主張抵銷10,000元，事涉證人劉泰華於經手系爭工程請款撥款事宜時，是否有行政上疏失，是其證詞是否公正而不偏頗原告，已非無疑。

2.另本院函詢育鼎公司有無於106 年2 月22日提出報價單承作系爭工程，如有，於何時請款，請款金額多少，如非新台幣壹萬元之理由為何？該公司函覆略以：其於106 年1 月間受劉泰華指示系爭社區梯間照明狀況。並提出社區梯間照明改善實施計畫。106 年2 月22日係劉泰華電話通知進貨40盞梯間用歐風雌蕊燈座，並於每月至系爭社區進行例行保養時無償撥空更換，報價單詳如鈞院卷第136 頁至141 頁所示，此報價係燈具報價單，並非工程報價，該燈座係於106 年4 月5 日送貨，106 年4 月25日請款，社區於106 年5 月10日付款，請款金額為新台幣壹萬元整。請款單如鈞院卷第137 頁所示。其於106 年除上述2 月22日之進貨外，尚有106 年5 月10日及106 年5 月17日進貨各40盞梯間用歐風雌蕊燈座，價格皆為新台幣壹萬元整。如鈞院卷第139-140 頁所示，每次進貨皆經劉泰華清點簽收，貨款於當月25日併同該月維護保養費用向社區請款，故其無社區委員簽認等相關資料等語。惟育鼎公司函覆其分別於106 年2 月22日、106 年5 月10日及106 年5 月17日進貨各40盞即共120 盞歐風瓷蕊燈座，其數量與原告主張之A 棟77盞、B 棟72盞、C 棟76盞、D 棟38盞合計263 盞已有不符。再者，育鼎公司稱其分三次請款，每次金額均

為1 萬元，共計3 萬元，其工程總金額3 萬元，亦與證人劉泰華證述工程總共花費大約4 萬多元等語未合。此外，觀之育鼎公司提出如本院卷第137 頁所示之106 年2 月22日請款單，其燈座圖片位置係在中間偏右之單及複價欄下方，與本院卷第158 頁被告留存之育鼎公司106 年2 月22日請款單（原始），燈座圖片位置係在右側備註欄下方可知，上開2 紙報價單並非相同報價單，如本院卷第137 頁請款單應係事後補製作成。證人劉泰華上開證述及育鼎公司函覆內容既有上述瑕疵，本院自無由憑信。爰認本件應以被告抗辯系爭社區管委會已於106 年3 月10日給付育鼎公司10,000元用以給付系爭工程款項，故於106 年5 月10日之付款10,000元，屬重複請款撥款等語，較為可採。

3.從而，被告以原告之受雇人即證人劉泰華於擔任系爭社區總幹事期間，就系爭工程已於106 年3 月10日給付之款項，重複向管委會請款，並於106 年5 月10日重複對育鼎公司重複付款，致被告所受之10,000元損害，與本件原告請求之服務費用互相抵銷，於法有據，應予准許。

四、綜上所設，本件原告原得請求被告給付107年7月份之服務費用97,400元，經被告以其對原告之10,000元損害賠償債權抵銷後，被告尚應給付原告87,400元（計算式：97,400元－10,000元＝87,400元），及自107 年4 月5 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不再一一論述。

六、本件係就民事訴訟法第436 條之8 第1 項適用小額程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436 條之20規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。並依職權確定訴訟費用額為1,560 元（含第一審裁判費1,

000元及證人旅費560元），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　26　　日

士林簡易庭　法　官　李建忠

以上正本證明與原本無異。

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　　109　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　吳俊明