臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第248號

原　　告　穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　新宮章弘
訴訟代理人　劉健峰
被　　告　實住吉社區管理委員會
法定代理人　陳淑寶
訴訟代理人　陳泓予

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年3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貳仟肆佰伍拾伍元，及自民國一〇七年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣伍拾捌元由被告負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件被告起訴時之法定代理人原係顏大緯，嗣於訴訟進行中變更為陳淑寶，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告於民國106年6月15日與被告簽訂「委任管理維護進駐服務契約書」，負責被告社區之行政管理工作，每月服務費為新臺幣（下同）10萬2,900元，期間自106年7月1日起至107年6月30日止（下稱系爭契約），兩造於107 年3月31日終止系爭契約，原告並開立3 月份之服務費發票，被告並未依約完全給付，尚欠4萬2,083元，經原告以存證信函催討仍置之不理，乃依契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告4萬2,083元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：水池操作部分，原告人員僅為協助，並未操作機電部分，機電非原告服務範圍，設備是否正常也非

原告人員判斷等語。

三、被告則以：原告有違約被告才未給付管理服務費，因自來水公司來文表示水量有異常，與平時使用度數不符，平時約300至400度，但106年12月27日至107年3月2日間，度數是2328度，水費4萬5,628元，經追查發現是因水池操作錯誤，導致使用水量增加，此為原告派駐之總幹事作業疏失，應由原告負擔，水費經計算後，扣除106 年12月27日至107 年3 月2日之基本水費6,000 元，餘3 萬9,628 元應由原告負擔，被告就此部分抵銷未付之服務費等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本院得心證之理由

本件兩造簽定之系爭契約已於107 年3 月31日終止，3 月份之服務費被告尚有4 萬2,083 元未給付，被告社區於106 年12月27日至107 年3 月2 日間，用水度數是2328度，水費4萬5,628 元之事實，有卷附之委任管理維護進駐服務契約書、統一發票、用水計費總表、臺北自來水事業處通知單、水費扣款說明等件在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真。有爭執者為被告抗辯原告所屬人員就社區景觀池機電設施操作錯誤導致用水量增加，被告得否就其增加之水費請求損害賠償而與服務費抵銷？茲審認如下：

(一)按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。民法第227條第1 項定有明文。又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。同法第226 條第1 項亦有明文。

(二)觀諸被告所提出原告所屬人員總幹事所製作之工作日誌（下稱工作日誌），其107 年2 月27日工作日誌記載：「今收到台水用水度數異常通知，經社區主任查看公設水表，判斷疑似有漏水情形... 經測試確認為1F景觀池問題，故暫時切斷自動給水開關，安排廠商到場查修」等內容（見本院卷第32頁），復觀諸璞慶建設股份有限公司之實住吉售後服務通知

單，記載之處理內容為；「檢查發現水池手動補水開關遭開啟，始自來水流失，將開關關閉後，水表已無異常」等內容（見本院卷第37頁），可知本件爭執之水量異常，係肇因於手動補水開關未經關閉所致。再者，參諸106 年12月22日工作日誌亦記載：「將一樓景觀水池進行流放，清洗水池完成；將景觀池開關水步驟書面資料修改詳實」等內容（見本院卷第30頁），顯見原告所屬人員確有操作景觀水池之開關甚明，且此項操作之時點與水費增加期間大致相當，亦與上開肇因相符，衡情應係原告人員於106 年12月22日操作開關不當所致，應可認定。

(三)至原告雖稱原告人員僅為協助，機電非原告服務範圍云云，惟查，依上開106 年12月22日工作日誌之記載可知，原告服務範圍並非單純協助，否則原告所屬人員無庸就景觀池開關水步驟製作詳細書面步驟。更有甚者，依被告所提出之107 年1 月之總幹事交接事項資料，已將景觀池開關步驟列為移交事項（見本院卷第39、42頁），足認原告就景觀池機電設施之操作確有管理之責。

(四)綜上，原告依契約就景觀池機電設施之操作既有管理之責，復因操作開關不當導致106 年12月27日至107 年3 月2 日間之用水增加，係可歸責於原告之事由，致為不完全給付，依情形不能補正，自應依前揭法律規定，就其損害負債務不履行之賠償責任。衡諸被告社區之用水計費總表（見本院卷第28頁），扣除本件爭執之計費期間，經計算其餘各期用水之平均金額為5276元，故被告抗辯以基本水費為6,000 元為計算應為可採，應認原告就此應負之損害賠償金額為3 萬9,628 元（計算式：00000- 0000=39628 ）。被告就此部分主張抵銷，應屬可採。故原告請求被告給付2,455 元（計算式：00 000-00000=2455 ），即屬有據，逾此範圍，則無可採。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付2,455 元，及自支付命令送達翌日即107年11月22日（見支付命令卷第19 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，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，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敗訴之判決，依同法第436 條之20之規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），其中58元由被告負擔，其餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　蘇彥宇