

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第92號

原告 天廈公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 劉永智

訴訟代理人 趙鵬華

黃國榮

被告 陽明山廈管理委員會

法定代理人 賴世英

訴訟代理人 杜梅福

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年2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壹萬貳仟零玖拾叁元，及自民國一〇七年十一月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、原告主張：

(一)兩造簽訂自民國104年9月1日起至105年8月31日止，為期1年之綜合管理委託契約書，負責如契約書附件一公寓大廈一般事務管理服務之各項事務，被告每月應給付原告服務費用新臺幣（下同）5萬元，於次月25日前給付（下稱前契約）。前契約到期後，被告原欲與原告再續約1年，但部分委員認為必須要再觀察派駐人員服務狀況，故暫不簽訂書面新契約，但同意讓原告依前契約內容繼續提供一般事務管理服務，因此自105年9月起至106年5月止（下稱後契約），原告每月均開立向被告請領服務費之發票，被告則每月匯款當月之服務費予原告，然被告於106年4月25日來函告知原告提前至106年5月31日撤哨，原告則於106年5月5日函覆同意提前撤哨（即合意終止委託管理服務關係），及請被告於交接完成後10日內付清服務費，惟被告卻扣付106年5月服務費2萬元，

原告屢以口頭及存證信函催告無果，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2萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：兩造於108年1月22日於被告社區清查款項，前總幹事即訴外人李秉祐就附表編號5、13承認有疏失，附表編號1、2、7有提出說明書者，原告均同意被告扣抵此部分款項；附表編號12被告已有收取，應不得再扣抵；104年9月前未收取之管理費應非原告應負責之部分；附表編號9、11之住戶無車位，無須收取管理費。另兩造簽訂之綜合管理委託契約書約定之工作內容為如附件一公寓大廈一般事務管理服務事項所示，並不包括負責財報製作、代收及催繳管理費用等，管委會倘有此需求，一般均會經雙方合意，另行計價收費或雙方約定於契約本文或於附件內明列。又原告服務期間，被告從未就原告派駐人員之品德操守及管理費等問題，通知原告等語。

二、被告則以：原告自104年9月1日起於被告社區服務期間派駐之總幹事人員異動頻繁，未盡善良管理人責任，對未繳管理費之住戶未進行催繳作業，及將住戶已繳管理費者登載錯誤，誤列入欠繳名單，有怠忽職守之情，且原告所屬員工於收受社區住戶之管理費，卻未登載入帳，亦未存入被告之往來銀行帳戶，已涉及侵佔、登載不實偽造文書等情事，被告已函告知，原告卻置之不理。又被告社區財務報表每月均由原告派駐之總幹事製作，再由原告公司之主管於每月財務報表詳實稽核、簽名，惟原告均未詳實處理。是就社區住戶已繳納，以及因原告服務缺失應負責賠償之款項合計為1萬7,701元（如附表所示），被告就此與原告之請求主張抵銷後，被告僅需支付應付差額2,299元等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由

本件原告主張兩造簽定前、後契約，後契約已於106年5月31

01 日終止之事實，已據其提出存證信函、服務費統計表、帳簿
02 明細、統一發票、綜合管理委託契約書等件影本為證，且為
03 被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。惟原告主張被
04 告應給付服務費2萬元乙情，則為兩造所爭執，被告並以上
05 開情詞置辯，是本件爭點為原告所得請求之金額為何？茲分
06 述如下：

07 (一)關於附表編號5、13部分，原告已同意抵銷，則就此部分金
08 額合計3,565元（計算式： $2,521+1,044=3,565$ ）即可自原
09 告所得請求之服務費中扣除；附表編號1、2、7部分，有被
10 告提出查證管理費繳交說明書等件在卷可稽，則就此部分金
11 額合計3,711元（計算式： $1,555+523+1,633=3,711$ ）亦
12 可自原告所得請求之服務費中扣除；附表編號3部分，該屋
13 於106年間換屋主，則於104年12月之管理費是否有繳交，已
14 無從查證，衡諸社會常情，房屋於出售前，應已繳清管理費
15 ，而不至於僅餘1期未繳納，原告亦未能提出繳費三聯單以
16 證明有繳納，則就此部分，應認原告於收取後未確實轉交管
17 委會，是被告抗辯此部分金額631元應自原告所得請求之服
18 務費中扣除，尚屬可採。

19 (二)關於附表編號4、6、8、10部分，查此部分未繳之管理費，
20 其時間均發生於前契約簽定之前即104年9月之前，是以於10
21 4年9月以前之管理費既非由原告負責收取，自難以無繳費三
22 聯單為由，責由原告負責，故被告此部分抗辯，尚無可採。

23 (三)關於編號9、11部分，雖有向此二戶追討管理費，然查，此
24 二戶均無停車位，自無從向其收取管理費，是以縱原告未收
25 取，被告亦未有何損失，即難以之主張折抵；又附表編號12
26 部分，觀諸被告所提出之原證五帳簿明細，可知該戶確有於
27 104年12月15日匯款1,044元至被告帳戶，則被告就此部分自
28 不得再向原告主張抵銷，是被告此部分抗辯，亦無可採。

29 (四)綜上，共可抵銷7,907元（計算式： $3,565+3,711+631=7,$
30 907）。

31 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付1萬2,093元，及

自起訴狀繕本送達翌日即107年11月27日起至清償日止，按年息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。

五、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），應由被告負擔。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
士林簡易庭 法 官 李建忠

以上為正本係照原本作成

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 2 月 27 日
書記官 吳俊明

附表：

編號	戶號	欠繳月份	每月應繳	合計欠繳	欠繳狀況	備註
1	366號5-6	104/12	1,555元	1,555元	無繳費三聯單	有繳交說明書
2	366號5-7	104/12	523元	523元	無繳費三聯單	有繳交說明書
3	366號11-2	104/12	631元	631元	無繳費三聯單	106年換屋主
4	366號15-1	103/10	1,267元	1,267元	無繳費三聯單	契約簽定前
5	366號18-3	104/10	2,521元	2,521元	有繳費收據	原告同意扣抵
6	366號19-3	103/4	2,246元	2,246元		契約簽定前
7	368號3-5	104/12	1,633元	1,633元	無繳費三聯單	無車位
8	368號3-6	104/6	1,567元	1,567元	有繳費收據	契約簽定前

(續上頁)

9	368號6-10	104/12	500元	500元	無繳費三聯單	有繳交說明書
10	368號8-0	103/12	2,170元	2,170元	無繳費三聯單	契約簽定前
11	368號12-3	104/11、12	500元	1,000元	無繳費三聯單	無車位
12	368號13-6	104/12	1,044元	1,044元	有轉帳存摺影本	被告有收取
13	368號14-6	104/10	1,044元	1,044元	有繳費收據	原告同意扣抵
	合計			1萬7,701元		