

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第363號

原告 嘉陽公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 盧盛頓

被告 士林御花園大廈管理委員會

法定代理人 陳雪華

訴訟代理人 張純娟

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國108年5月3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貳拾陸萬肆仟元，及自民國一百零八年貳二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟捌佰柒拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新台幣貳拾陸萬肆仟元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣兩造前於民國106年9月21日簽立大廈管理服務契約書（下稱系爭契約），合約期間自106年10月1日起至107年9月30日止，約定由原告對址設臺北市○○區○○路0段00號即被告所管理之士林御花園社區（下稱系爭社區），提供管理維護服務（含公寓大廈一般事務管理、清潔及環境衛生之維護、公寓大廈及周圍環境安全防災管理），每月服務費為新臺幣（下同）169,000元（含物業費48,000元、清潔91,000元、垃圾清運30,000元）。嗣兩造於107年9月15日合意終止系爭契約，雙方並已完成交接。惟被告迄今尚積欠伊自107年4月1日至107年9月15日止之服務費用（物業費）共計264,000元未給付。屢經催索，未予置理。為此，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語；並聲明：被告應給付原告264,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊對於兩造於106年9月21日簽立系爭契約，合

約期間自106年10月1日起至107年9月30日止，嗣兩造於107年9月15日合意終止系爭契約，及系爭契約所載之48,000元係總幹事之服務費，伊尚未給付原告264,000元服務費之事實不爭執。本件原告事實上自105年9月起至107年9月止即連續擔任被告社區保全業務，惟原告截至106年12月尚有954,500元逾期管理費未收取，且原告自107年1月至107年6月止，未收取逾期管理費計有283,800元。再原告於服務期間也無法提出詳細欠費住戶之明細資料，也無按時催收記錄，進而造成被告之財務產生重大疏漏。另系爭社區之83號85號2棟14間住戶，該14戶住戶與系爭社區均係同一區分所有權人，原告卻未按月對其等發放管理費繳費單據收取管理費，因而造成系爭社區管理費一年短收336,000元，顯見原告未盡善良管理人責任。被告雖屢次催促其加速催收，惟原告卻置若罔聞。甚且系爭社區75號5樓原住戶積欠伊50,000元管理費，被告於107年6月已取得確定支付命令。未料，原告竟遲未對該住戶聲請強制執行，反任令該住戶搬離，造成伊日後爭索討困難。再者，原告於107年間服務系爭社區期間，不斷更換總幹事，以致於無法按月提出月報表，此嚴重失職造成伊監督困難業務推動不易，致伊需另行支出費用，尋求其他專業人士整理社區財務報表。為此，爰依民法264條規定主張同時履行抗辯權，拒絕給付原告264,000元之，服務費用，另主張以原告應賠償予伊之損失，與原告所請求之服務費用互為抵銷等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張兩造於106年9月21日簽立系爭契約，合約期間自106年10月1日起至107年9月30日止，約定由原告對系爭社區提供管理維護服務，每月服務費為169,000元（含物業費48,000元、清潔91,000元、垃圾清運30,000元），嗣兩造於107年9月15日合意終止系爭契約，被告尚積欠自107

01 年1月1日起至107年9月15日止共264,000元服務費未為
02 給付之事實，業據提出大廈管理服務契約書、物業暨保全交
03 接清冊、管理室日哨公物品移交、總幹事交接清冊、及存證
04 信函等件為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主
05 張被告應給付上開積欠之服務費，則為被告所否認，並以前
06 揭情詞置辯。是本件之主要爭點厥為：被告得否行使同時履
07 行抗辯權，拒絕給付本件服務費？被告抵銷之抗辯有無理由
08 ？茲敘述如下：

09 (一) 被告得否行使同時履行抗辯權，拒絕給付本件服務費？

10 本件有無同時履行抗辯之適用？

11 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
12 拒絕自己之給付。民法第264條第1項定有明文。又所謂
13 同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債
14 務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
15 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
16 生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待
17 給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。最高法院89
18 年台上字第970號著有裁判要旨可參。而所謂之雙務契約
19 係雙方當事人所為給付，在主觀上互為依存，互為因果而
20 有報償關係之債務契約。

21 2.被告固抗辯原告截至107年6月尚有逾百萬元管理費未收
22 取，原告無法提出詳細欠費住戶之明細資料及按時催收記
23 錄、且原告不斷更換總幹事，以致於無法按月提出月報表
24 ，伊為此需另行支出費用尋求其他專業人士整理社區財務
25 報表，此與其給付管理服務費之債務有對待給付之關係，
26 得主張同時履行抗辯權云云，此為原告所否認。查本件依
27 兩造所簽訂之管理服務契約，原告之主給付義務為提供公
28 寓大廈一般事務管理服務，被告之主給付義務則為給付管
29 理服務費，而所謂之管理服務，依兩造所簽訂之管理服務
30 契約附件一規定為：「1.大樓（社區）管理服務中心所屬
31 員工之管理整合、督導、考核等事宜。2.各項計劃之擬搞

、呈核、印發、記錄及文書行政事務處理與保管。3.召開「區分所有權人大會」、「管理委員會」，並執行其決議事項及管理委員之交辦事項。4.管理委員會所用各項物品之申請採購事宜。5.連繫協調整合大樓（社區）內外公共管理服務事宜。6.本大樓（社區）所有公共設備、器材、財產之保管、維護及列帳建檔管理。7.每日檢查本大樓（社區）公共設施1警衛安全門禁管制及本大樓（社區）內外環境清潔。8.每日批閱「勤務交接簿」，並於每星期一呈主任委員核閱後，於月底彙送本公司列檔備查。9.每月管理費收（催）繳，並呈財務委員核對。10.公共事務之興革與改善建議。11.緊急事故之應變處理，並立即回報主任委員及公司。12.監督及簽認保養維修廠商之保養維護檢查事項之執行狀況是否確實、零件換修是否屬實。13.行政主任值勤時段為10:00-19:00，依政府規定休假。14.其他相關之事務性工作。」（見本院卷第189頁）

及附件二：「公共事務服務：1.通知事項之公佈。2.電話接聽。3.郵件、物品之代收及交付。4.失物招領。5.各項定期檢查報告之提出。6.緊急事件之聯絡及報告。7.會議召開之準備事項。8.與政府單位聯繫。9.訪客接待。公共設施管理：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.共用部份鑰匙之保管。檢查修繕監督：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.共用部份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。人員督導指揮：1.管理服務中心配置。2.人員勤務管理。其他：其他管理委員會委託事項，但費用由管理委員會另行支付。」（見本院卷第190頁），是依上附件一規第9項規定原告固確有為被告收催繳系爭社區每月管理費，並呈財務委員核對之義務，然所謂之「收（催）繳」並不同於「收得」之意思，雖管理費之收取為原告之主要服務項目之一，對於未繳管理

費之住戶進行催討工作屬原告之職責，而本件原告主張其已盡收（催）繳管理費之善良管理人義務之事實，已據原告提出管委會收支明細、欠繳管理費名單、管理費催繳通知、管委會會議紀錄、催繳通知、未繳明細等件為證據（見本院卷第83-145、160-175頁），依一般通常情形，已足認原告以盡系爭社區每月管理費收（催）繳，並呈財務委員核對之義務。況依公寓大廈管理條例第21條規定：區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息等語可知，關於管理費之催收，實際上仍屬管理委員會之權責，若住戶通知催繳仍不願給付管理費，自得由管理委員會向法院對該住戶提起給付管理費之訴為之，如已取得執行名義，並得據以對該欠繳住戶向法院聲請強制執行。是關於系爭社區因住戶欠繳管理費所造成之財務失衡問題，自難苛責於原告，是被告據此拒絕給付服務費云云，殊非可採。

3. 綜上，系爭契約業經兩造於107年9月15日合意終止，雙方並已完成交接事宜，為兩造所不爭執，換言之，原告之主給付義務已提供完畢，原告是否已收取全部管理費完成、有無對欠繳住戶聲請強制執行、是否更換總幹事、終止契約後補送財務報表與被告給付管理費之義務，並無在主觀上互為依存，互為因果而有報償關係，揆諸前揭說明，被告於此自無主張同時履行抗辯權之餘地，是被告以該等事由，與其給付管理費之義務主張同時履行抗辯，並無理由。

（二）被告抵銷之抗辯有無理由？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又同法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證

01 責任。本件被告對於其尚積欠原告264,000元服務費之事
02 實並不爭執，惟以原告未收取完全部管理費、對系爭社區
03 欠繳管理費住戶催收效果及資料不明、未對以取得執行名
04 義之積欠管理費住戶聲請強制執行、總幹事更換頻繁、於
05 契約終止後始補送財務報表為由，認其對原告有損害賠償
06 債權，並得主張抵銷云云置辯，依法自應就其對原告有前
07 開債權之存在負舉證責任，且無論被告係依債務不履行或
08 侵權行為之規定對原告主張抵銷，且均需證明原告上開行
09 為事實，造成其受有損害，始有損害賠償債權之存在。惟
10 被告對於原告上開仍為，究竟有何債務不履行或不法侵害
11 其權利，乃至於造成其受有何損害等事實，並未舉證以明
12 。是被告據此抗辯其對原告有損害賠償債權存在云云，並
13 無理由，自無從主張抵銷之。

14 四、據上論斷，本件原告依兩造間管理服務契約之法律關係，請
15 求被告給付積欠之264,000元服務費，及自起訴狀繕本送達
16 翌日（即108年2月13日）起至清償日止，按年息百分之5
17 計算之利息，為有理由，應予准許。

18 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
19 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

20 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
21 敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
22 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執
23 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。並依職權確
24 定訴訟費用額為2,870元（第一審裁判費），應由被告負擔
25 。

26 中 華 民 國 108 年 5 月 10 日
27 士林簡易庭法官 張明儀

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（台北市○○○路
30 ○○段○○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

31 中 華 民 國 108 年 5 月 10 日

