

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第3287號

原告 創思國際物業管理顧問股份有限公司

法定代理人 鄒美淑

訴訟代理人 汪性安

被告 聽樹唱歌社區管理委員會

法定代理人 羅小玲

訴訟代理人 花詩穎

李彥龍

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年4月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟捌佰捌拾伍元，及自民國一百零
八年七月十一日起至清償日止，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由被告負擔百分之四十五，餘由原告負擔
。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣肆萬貳仟捌佰捌
拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人於起訴時原為李彥龍，嗣於訴訟中變
更為羅小玲，並具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國107年9月1日簽訂安全管理綜合服
務契約書（下稱系爭契約），約定由被告委託原告管理聽樹
唱歌社區（下稱系爭社區）之管理維護及駐衛安全業務，被
告則應給付原告每月服務費用新臺幣（下同）94,660元，期
間自107年9月1日起至107年11月30日止，系爭契約性質
屬僱傭契約，且依系爭契約第8條第1項約定，兩造於契約
期間得終止系爭契約，契約期間屆滿之前1個月，原告應以
書面通知被告系爭契約之終止或延續，若被告未決定續約或

終止，則系爭契約自動延長3個月。詎原告於108年3月間依約履行上開管理業務後，被告仍積欠108年3月份之服務費94,660元，屢經催討，均未獲置理。又被告雖主張原告尚積欠相關款項，並藉此主張抵銷，然原告相關款項均有核實收入支出，斯時財務報表也經過被告第1屆管理委員會簽認通過，並無帳目不清之情，被告以此主張抵銷並不合理等語，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94,660元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告前與原告簽訂系爭契約，委託原告管理系爭社區之管理維護及駐衛安全業務，被告確尚未給付原告108年3月份之服務費94,660元。然被告於107年2月間因尚未成立，故由訴外人冠輝建設股份有限公司與原告簽訂服務契約，契約期間約自107年2月至107年5月31日。嗣被告第1屆管理委員會於107年6月成立後，分別與原告簽訂第1次服務契約及系爭契約，契約期間則分別為107年5月31日起至107年8月31日止、107年9月1日至108年11月30日止。又被告第2屆管理委員會於108年2月成立後，對原告製作之帳務報表及帳冊進行審查，發現原告處理公共事務方式不當，亦有帳務不清之處，故於108年3月31日依系爭契約第8條第1項約定，提前1個月發函通知原告系爭契約至108年4月30日終止，詎原告收受上開通知後，即於108年4月1日以通訊軟體LINE告知自108年4月1日起即不再派員至系爭社區服務。再被告依系爭契約約定，係將系爭社區之管理維護及駐衛安全業務全權委託原告管理，故系爭契約應屬委任契約，並非僱傭契約，而原告於107年3月至108年3月間，陸續以被告名義向住戶收取裝潢清潔費後，尚有49,775元未予交付於被告，且原告曾向系爭社區住戶收取機車押金共11,000元，然僅存入其中8,500元至系爭社區帳戶，尚餘2,500元未予存入，又原告就部分支出項目，僅以現

01 金收支簿記錄，而未核實檢附發票或收據，即向被告請領款
02 項共 7,547 元，故被告應給付原告共計 59,822 元（計算式：
03 49,775 元 + 2,500 元 + 7,547 元 = 59,822 元），被告自得就
04 此與本件原告請求之服務費金額互為抵銷等語，資為抗辯，
05 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
06 免為假執行。

07 四、得心證之理由：

08 （一）查原告主張兩造前曾簽訂系爭契約，委託原告管理系爭社區
09 之管理維護及駐衛安全業務，每月服務費用 94,660 元，且被
10 告尚未給付原告 108 年 3 月份之服務費 94,660 元等情，業據
11 提出與其所述相符之系爭契約書及存證信函等件為證，且為
12 被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

13 （二）按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
14 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
15 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第 334
16 條第 1 項定有明文。經查，被告主張原告尚積欠裝潢清潔費
17 49,775 元、機車遙控器押金 2,500 及未核實檢附發票或收據
18 所請領之款項 7,547 元，共計為 59,822 元等節，為原告執前
19 詞為由所否認，故本件應審究者為被告請求原告給付上開款
20 項，有無理由？茲分述如下：

21 1. 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允
22 為處理之契約，民法第 528 條定有明文，故委任契約之目的
23 重在一定事務之處理（最高法院 83 年度台上字第 1018 號判決
24 意旨參照）。查原告與被告簽訂之系爭契約，係由原告提供
25 被告社區管理維護及駐衛安全業務。被告則按月給付原告一
26 定金額之管理服務費，性質上屬於有償之勞務給付契約。而
27 此公寓大廈管理服務業務涉及專業知識，對於如何防護標的
28 物安全，如何實施環境巡邏、系統監視、情況處理等等事項
29 ，依管理維護公司之專業而施行，不受委託客戶之指揮；且
30 以履行管理服務內容，而非以完成一定工作，作為按期請求
31 給付服務費之對價。此與以單純供給勞務本身為目的，受僱

人並無自主性之僱傭契約不同；亦與以工作之完成為目的，而以供給勞務為手段之承攬關係有異。此外，公寓大廈管理服務，所涉及之事務繁多，非持續一段相當時間，不足以竟其功，性質上屬於繼續性之勞務供給契約，亦與由受任人處理一定事務之單純委任關係不盡相同，應認系爭契約之性質，屬於繼續性勞務給付之無名契約。系爭契約之性質既屬繼續性勞務給付之無名契約，依民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。準此，本件關於系爭契約所生之爭執，應適用民法關於委任之規定，合先敘明。

2. 按受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第540條、第541條第1項、第544條分別定有明文。次按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有19年上字第2345號可資參照。查被告主張原告於系爭契約終止後，尚應給付原告共計59,822元，茲就被告所主張之各項金額，分別審酌如下：

(1) 裝潢清潔費：

查被告主張原告曾陸續收受裝潢清潔費共56,000元乙節，業據被告提出清潔費收據及系爭社區107年裝潢施工清潔費收支明細表（下稱系爭收支明細表）等件為證，且為原告所不爭執，審酌上開清潔費收據及收支明細表均為原告所製作，而原告於系爭社區第1屆管理委員會成立前收取各該裝潢清潔費時，即在裝潢清潔費上載明被告之名義，故被告主張原告曾以被告名義陸續收受此部分裝潢清潔費共50,000元，堪信為實在。至原告雖另主張上開裝潢清潔費中，除住戶1D、3B之裝潢清潔費各3,000元外，其餘均已按系爭社區需要支

出完畢等節，然為被告所否認，揆諸前揭法條及判例意旨，自應由原告就此有利於己之事實舉證以實其說，而原告就此雖曾提出系爭收支明細表為證，然其中除費用6,225元部分業經原告提出收據或發票以佐，而為被告所不爭執外，原告就其餘支出部分或未提出相符之發票或收據以資核對，或未就相關支出項目記載在系爭收支明細表上，且原告所提出之現金收支簿（下稱系爭收支簿）亦係自107年7月4日開始記載，而無107年7月4日前之收支簿明細資料可資核對，則原告就前開裝潢清潔費50,000元部分均已因公支用完畢此一有利於己之事實，既未能舉證以實其說，自難逕採為實，故被告主張原告尚應給付原告裝潢清潔費49,775元（計算式：50,000元+6,000元-6,225元=49,775元），尚為可採。

(2)機車遙控器押金：

查被告主張原告曾陸續收受住戶繳交之機車遙控器押金共21,500元乙節，業據被告提出系爭社區機車位管理名冊及系爭收支簿等件為證，審酌上開機車位管理名冊及系爭收支簿所載收受押金之金額、日期等內容互核相符，故被告主張原告陸續收受此部分機車遙控器押金共21,000元乙節，堪信為實在。至被告雖另主張上開機車遙控器押金中，原告僅將其中8,500元存入系爭社區帳戶外，而須返還剩餘款項2,500元等節，然稽之原告收受上開機車遙控器押金後，均有核實記載在現金收支簿上，而現金收支簿上亦有逐筆記載各項收入及支出之項目及金額，而原告所製作之系爭社區107年9月財務報告表上，已明確記載機車遙控器押金1,000元轉為管理室零用金帳，仍分別經系爭社區斯時主任委員、財務委員及監察委員所分別簽核，故被告所執上開押金部分未存入系爭社區帳戶乙節縱令為實，亦難憑此即認上開押金未經充作零用金以供社區支出，自難單憑被告所執上開押金部分未存入系爭社區帳戶乙節，即認原告有未實際支出或挪用上開押金；至原告所收108年3月7日遙控器押金500元部分，因據該收支簿下已無後續相應支出用途之記載，亦無原告就此

將之存入帳戶之相關事證，而難逕認原告已支出該500元，故被告就此請求原告給付500元部分，尚屬有據，逾此範圍之請求，洵非可採。

(3) 未核實檢據請領之款項：

查被告雖主張原告未核實請領款項共7,457元，然為原告所否認，參諸原告確曾購買其中公告欄、手推車、普渡用品及消毒水共5,047元，且上開用品現放置在被告處等情，為被告所不爭執，故被告所執上開用品發票未登打被告統一編號乙節縱令屬實，亦難認原告未曾為被告購買上開物品而有請領款項不實情事。再被告雖指原告就107年9月份之機車遙控器押金1,000元未曾存入系爭社區帳戶，然經互核上開機車位管理名冊及系爭收支簿等後，被告所指此部分機車遙控器押金即屬上開押金之範疇，而被告並未舉證原告有何未實際支出108年2月前所收遙控器押金之情事，業據認定如前。至被告所指原告溢付107年8月份公共區域清潔費乙事，業據提出107年8月份請款單及清潔員工簽到簿為證，參諸訴外人即清潔員工胡淑惠於該月份僅曾於107年8月3日、107年8月10日、107年8月17日在簽到簿上簽名，而請款單上則記載清潔費用為4次，每次單價為1,500元，而原告就此亦未聲請傳訊證人或提出其他事證以佐，故被告主張原告就此有溢付款項而向原告請款乙事，尚非無憑，故被告就此請求原告給付1,500元部分，尚屬有據，逾此範圍之請求，洵非有據。

(4) 從而，被告抗辯其得依系爭契約之法律關係，請求原告給付51,775元（計算式：49,775元+500元+1,500元=51,775元），洵屬有據，逾此範圍之請求，則非可採，故本件經抵銷後原告得請求被告給付之金額為42,885元（計算式：94,660元-51,775元=42,885元）。

(三) 未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延

01 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
02 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
03 第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告
04 請求被告給付之服務費，係以支付金錢為標的，故原告請求
05 被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年7月11日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息，併應准許。

07 四、綜上所述，原告本於系爭契約之法律關係，請求被告給付
08 42,885元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月11日起至
09 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
10 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
12 決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

13 六、本件原告勝訴部分，係適用小額程序所為被告敗訴之判決，
14 依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。又
15 被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相
16 當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
17 所附麗，不應准許，併予駁回。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。按適用小額訴訟
19 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
20 訴訟法第436條之19定有明文，爰確定本件訴訟費用額如主
21 文第3項所示。

22 中 華 民 國 109 年 5 月 15 日
23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
24 法 官 李 宇 銘

25 以上正本係照原本作成。

26 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
27 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
28 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
29 上訴理由，表明下列各款事項：

30 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

31 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

01 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
02 上訴。

03 中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

04 書 記 官 呂 亞 馨