臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第2330號

原　　告　家和公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　張永康
訴訟代理人　管聯明
被　　告　上北大社區管理委員會
法定代理人　錢國欣
訴訟代理人　林光堯
　　李弘裕律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬零參佰貳拾柒元，及自民國一百零八年七月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬零參佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造訂有綜合管理維護服務契約書，契約有效期間為民國107年3月14日至108年3月14日止，每月服務費為新臺幣（下同）299,500元（下稱系爭契約）；原告108年3月份契約履行完竣後，開立發票請領服務費，請領期間為108年3月1日至108年3月14日，請領金額為135,258元，詎被告屆期不為支付，經原告催告，均置之不理；被告已違反系爭契約第5條及第12條第3項之約定，應賠償原告1個月服務費299,500元，以上總計434,758元。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434,758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、被告則以：

㈠ 被告就其社區整體環境清潔及秩序管理維護等事宜，曾以一年一約之方式，自99年3月14日19時起至105年3月14日19時止，委託原告提供公寓大廈一般事務管理服務及清潔、環境衛生之維持事項等管理服務，期滿後雙方因故未續約，直至106年2月間被告再次委託原告提供社區管理維護服務，雙方並於次年續約，是以本次原告服務期間自106年3月14日19時起至108年3月14日19時止，每月服務費用為299,500元（含營業稅），被告應於次月10日前給付。惟於契約期滿前，因原告執意調漲次一年度之服務費，被告無法接受，故雙方未能再度續約，被告因而與訴外人馥笙公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱馥笙公司）簽約，委託其自108年3月14日19時起提供被告社區目前之一般事務管理服務等事項。原告得知未能續約後，即展現消極、敷衍之服務態度，社區住戶迭生不滿，原告甚至於108年2月間，未依系爭契約派駐財務秘書，致雙方曾發生扣減服務費之爭議，雖此爭議嗣後解決，惟雙方關係已生齟齬。

㈡ 原告與被告、馥笙公司於系爭契約期滿日108年3月14日完成社區維護管理事務之交接工作，惟交接後馥笙公司依原告所交付之欠繳管理費明細，逐筆向欠費住戶催繳時，發現原告登載之內容錯誤，被告因此檢視原告所製作之管理費明細及其他支出項目，比對銀行帳戶存簿收入，發覺原告過往相關管理費收入及財務報表之登載亦有不實，並於馥笙公司之協助查核下，發現原告至少有以下之疏失及錯誤：

1. 108年2月份管理費欠繳明細表記載被告社區住戶戶號C208曾文明欠繳107年12月份管理費2,202元，然經查核，該住戶已於108年1月18日繳費，原告卻於108年2月份之管理費欠繳明細表為錯誤之欠繳登載。

2. 系爭契約期滿終止時，原告將住戶戶號F604簡盡忠及F804黃勝夫溢繳金額各1,176元列於注意事項中，交接予被告及馥笙公司。惟經查核，發現戶號F604簡盡忠應繳之管理費為每月2,542元，該住戶採預繳1年12期管理費方式實繳29,894元

，依被告社區規約規定得享2%折扣其應繳29,894元（計算式：2,542元x 12× 0.98＝29,894元），該住戶並無溢繳，原告竟於108年2月份收支月報表登載為溢繳1,176元；戶號F804黃勝夫應繳之管理費為每月2,219元，該住戶採預繳1年12期管理費方式實繳26,905元，依社區規約規定年繳得享2%折扣，其應繳26,095元（計算式：2,219元x 12× 0.98＝26,095元），該住戶溢繳810元，惟原告於108年2月份收支月報表登載為溢繳1,986元。

3. 被告社區管理費繳款方式分為當月15日前即期繳納及預繳6期以上未滿12期及預繳1年12期等3種方式，原則上由原告按月送交或寄發當月之繳費單予各住戶，如欲採預繳方式，則由原告於填寫住戶、繳交月份、計算方式、折扣後應繳費用等單據後，交由該預繳住戶自行匯款至被告開設於臺灣銀行之帳戶。住戶戶號C614劉王金珠等34戶，於106年9月至108年2月間均係以預繳1年12期管理費方式繳納管理費，惟其先前已分別逾期繳納管理費1至3個月，依被告社區規約規定，縱住戶於逾期後採預繳方式，逾期管理費部分仍不予折扣優惠，惟原告派駐被告社區之主任及財務秘書，竟完全無視於被告社區規約第10條第5項之規定，對上開管理費逾期且欲採預繳方式之住戶已逾期部分亦給予預繳1年12期之折扣優惠，並以折扣後之金額填發單據，同意由上開住戶依該單據所載之折扣後金額繳費，致使上開住戶就已逾期之管理費額外享有2%之折扣利益，未到期之預繳部分（即扣除逾期月份所餘預繳超過6期之全部月份）則額外享有1%之折扣利益，造成被告社區管理費短收共計9,982元。

4. 依原告製作之欠繳管理費明細，被告社區住戶戶號E107周家偉及F113孫尚鉉分別積欠106年1月份管理費2,109元及106年5月份管理費2,442元，原告未依系爭契約約定及被告社區規約即上北大社區住戶管理費催收管理辦法之規定，執行電話催繳、寄發催繳單、寄發存證信函等程序，任由住戶之管理費積欠約達2年之久，亦從未向被告報告住戶長期欠繳之緣

由，時隔過久造成被告與各該住戶就已否繳費問題徒生爭執。

5. 原告依系爭契約約定，應回饋被告社區管理費超商繳款手續費，回饋之方式均係於次月將上一月統計後之手續費，由原告以現金存入被告所開設之華南商業銀行帳戶，惟被告於系爭契約期滿終止後，查核該帳戶存簿及財務報表時，發覺原告未依約於108年2月將108年1月份應回饋之管理費超商繳款手續費2,350元存入帳戶，且未給付108年3月份應回饋之管理費超商繳款手續費1,090元，致被告社區短收超商繳款手續費回饋金3,440元（計算式：2,350元＋1,090元）。

6. 被告曾決議對於107年底召開當年度之區分所有權人大會之出席住戶每戶發放出席費1,000元，並依系爭契約之約定，將出席簽到與發放費用等事宜交由原告執行，惟被告嗣查核原告製作之出席簽到簿及出席費領取名冊等相關帳務，發現住戶戶別F1-10F李政芳、E1-8F陳苡柔、E6-4F李正芳、李正青等3戶，有出席簽到卻未發給出席費，而住戶戶別C3-9F陳秀婷、C4-5F林芳如、F8-8F呂秀珍、杜汝明等3戶，未出席簽到卻發給出席費各1,000元，共計溢發3,000元。

㈢ 因原告提供之財報有前開不明與異常之處，經被告全體委員同意於原告提出說明前，暫時不給付3月份服務費，並於108年4月8日發函通知原告延後給付服務費，要求釐清財務不清之部分，原告總經理張永康於108年4月中旬至被告社區開會，表示如帳務有錯誤，被告得自行檢查校正，溢發及欠繳金額，由被告逕行對各該住戶返還及追繳即可，並稱縱使帳務有誤，相關金錢之差額亦非原告侵吞入己，自認無疏失，雙方未能達成共識，原告對於被告提出之財務疑義，未能釐清，以明雙方責任歸屬。

㈣ 觀諸系爭契約之內容，係由原告提供被告社區之一般事務管理維護服務及清潔及環境衛生之維持事項，被告則按月給付原告一定金額之服務費。原告對於社區整體之管理維護係依其專業而施行，非以單純供給勞務本身為目的，亦與由受任

人處理一定事務之單純委任關係不盡相同，應認系爭契約性質為有償之繼續性勞務供給契約，且不屬於法律所定其他契約種類，而為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，本件系爭契約所生之爭執，應適用民法關於委任之規定。本件依系爭契約第6條第4項第12款、契約附件一第3項、第21項及附件三第15點、第22點之約定，原告對於管理費負有依被告社區規約收、催、存及對管委會交辦事項配合指示辦理等義務，應以善良管理人之注意處理委任事務並對於所派駐被告社區之人員善盡監督之責。被告社區規約第10條第5項規定：「區分所有權人在期初一次繳交一年度之12期管理費，應給予管理費2%的折扣，若在期初一次繳交6期（含）以上未滿12期管理費，給予管理費1%折扣，唯預繳管理費應以當期及未到期管理費計算之，逾期管理費部份不予優惠」，惟原告派駐於被告社區之主任及秘書，於執行管理費之收繳時，竟完全無視上開規約規定，對社區戶號C614劉王金珠等34戶管理費逾期住戶，擅自決定給予如前開折扣利益，造成被告社區管理費短收共計9,982元；另原告依系爭契約附件一第21項、附件三第15點約定執行被告交辦之區分所有權人會議出席費發放事務，原告派駐被告社區人員讓住戶C3-9F陳秀婷等3戶，未簽到出席卻分別領取出席費各1,000元，致被告社區因此受有3,000元之損害。由出席費領取名冊之記載觀之，出席費係於區分所有權人會議後發放，親自出席或委託出席者之欄位會記載1000之數字，表示住戶得為領取，惟上述未簽到出席卻領取出席費之住戶欄位均無1000數字之記載，此一望即知之事項，原告卻仍恣意發給，顯見若非原告故意圖利某些住戶，即為逾越權限，或對於相關表冊之製作、登載不實具重大過失。原告就系爭契約之履行，確有因所派駐之人員未盡善良管理人注意義務而生上開管理費差額或錯誤發放出席費之故意或過失，致使被告社區受有財產上損害，而原告所派駐社區

人員既屬原告履行系爭契約之使用人，原告自應就其等之故意或過失負同一責任，對被告依民法第544條規定負損害賠償責任。而該損害既為因原告之過失而造成被告社區之錯誤給付，或短收，或需額外支出之成本，是在原告行為發生時，被告即已取得對原告之債務不履行損害賠償請求權或對上開住戶之不當得利請求權，被告擇一行使選擇請求原告就此負損害賠償責任，實非無據。至於原告賠償後，應如何向各該住戶為請求，則屬另一法律關係，原告尚難以此對抗被告。是原告上開所為，致被告受損害金額合計12,982元（計算式：9,982元＋3,000元＝12,982元）。

㈤ 被告為依公寓大廈管理條例之規定，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，組成委員之職務係屬義務、無償性質，缺乏專業知識及能力以親自處理性質繁雜之公寓大廈管理維護事務，且尚有任期限制，無法累積專業知識及經驗，可認為被告係一結構鬆散之管理組織，而原告乃係以提供公寓大廈管理維護服務為營業之專業企業組織，兩者處理帳務事務之專業能力顯然不對等，因此原告既受任提供被告社區一般事務管理維護服務，並依系爭契約附件一第3項約定為被告社區管理費之財務管理，製作相關收入及支出之財務報表，是系爭契約期滿終止時，原告即應將委任事務進行之狀況及其顛末報告被告。原告交接予被告相關財務報表，難以苛責被告應於辦理交接當時立即查核有無錯誤或疏漏，惟被告既於事後明確指出錯誤與缺失，對財務報表之正確性已生疑義時，原告自應對於未交付正確之財務報表一事，依民法第541條第1項規定負有提出相對應之說明報告以詳實澄清帳務之義務，此亦應屬原告依系爭契約之主給付義務，確保被告契約上之利益能獲致最大滿足，而非謂原告僅需提供勞務及有製作相關財務報表，即認其已履行法定之報告義務或已提出合於契約本旨之給付。

㈥ 原告於管理被告社區期間，除有住戶已繳或欠繳管理費月份登載錯誤、是否溢繳管理費及其金額登載錯誤、對於管理費

逾繳之住戶怠於依社區規約催繳，致使住戶應知而未知需繳管理費，任由其長期拖欠、原告派駐於社區人員擅自給予逾繳管理費之住戶折扣優惠，造成社區管理費短收、區分所有權人會議之出席費濫行發放，致未簽到出席之住戶仍得領取出席費，造成社區之錯誤給付、未依系爭契約回饋管理費超商繳款手續費等缺失，使被告社區住戶權益及財務正確性遭受嚴重損害外，尚有前述未於系爭契約終止後履行澄清帳務之報告顛末義務，足徵原告未盡善良管理人注意義務，致所提供之財務管理服務未具通常交易之品質，及具有與原約定給付內容不符之瑕疵，其給付未依債之本旨且均係可歸責於原告，應屬不完全給付，而上開瑕疵性質上非不能補正，惟原告迄今拒絕補正，依民法第227條第1項、第231條第1項規定，被告自得以金錢給付請求債務不履行之損害賠償。

㈦ 本件原告應負之損害賠償金額，除擅自給予住戶管理費之折扣優惠9,982元及溢發出席費3,000元等得為確定外，其餘如前開欠繳及溢繳管理費明細表登載不實、未履行管理費之催繳義務致住戶長期欠繳、未依約回饋超商手續費、以及未履行澄清帳務之報告顛末義務等瑕疵，使被告社區之財務陷於不正確之情形，被告為查核上開帳務不清之疏失，確已耗費勞力、時間、精神等額外成本，惟所受損害顯難以金錢評價數額，被告證明損害數額顯有重大困難，故一併請求由鈞院審酌一切情況依所得心證酌定原告因此應負之損害賠償數額。

㈧ 系爭契約第5條第3項、第6項固約定催告給付服務費後之違約賠償，惟原告就系爭契約履行中所生帳務管理上之過失，當具可歸責事由，難謂原告已盡善良管理人之注意義務，提出之給付合於債之本旨，原告自應就此不完全給付負債務不履行責任。該不合契約本旨之給付，僅需原告派員協助查核對帳，爭議之帳務問題與責任歸屬即得澄清，性質上非不能補正，於原告未補正前，被告自得主張同時履行抗辯權，並拒絕自己之給付。被告早於108年4月8日即發函通知原告延

後給付服務費，同時要求原告釐清管理疏失及財務不清等情，其已有行使同時履行抗辯之意思，被告拒絕自己之給付，尚非遲延給付服務費。原告除未依被告要求補正給付之瑕疵外，並遲至108年6月5日始以存證信函催告被告給付服務費，依前述說明應無所謂被告違約之可言，原告自不得向被告請求賠償違約金。

㈨ 系爭契約第19條第3款之約定，原告應回饋被告社區管理費超商繳款手續費，惟原告並未依約給付共計3,440元之超商繳款手續費，此金額應由原告負擔，被告非不得主張抵銷。基此，本件原告得請求被告給付106年3月份尚未給付之服務報酬為固為135,258元，然原告因債務不履行應賠償被告之金額為12,982元、應回饋被告社區108年1月及3月份手續費為3,440元，合計16,422元（計算式：12,982元＋3,440元），二者均屬金錢債務，亦均屆清償期，被告得依上揭規定主張抵銷，溯及原告損害賠償責任發生時按數額抵銷，二者經抵銷後，原告對於被告所得請求之服務費金額至多為118,836元（計算式：135,258元－16,422元）。

㈩ 縱鈞院認被告應依約賠償違約金，系爭契約所約定賠償1個月之服務費實嫌過高，蓋被告已就服務費之給付為部分履行，未給付之服務費為135,258元，僅約為每月服務費299,500元之45%（計算式：135,258÷ 299,500＝0.4516），更僅占系爭契約全年度服務費總額之0.0376左右【計算式：135,258÷(299,500× 12）＝0.03763】，且原告已因系爭契約期滿而終止服務，並無額外之服務成本付出或其他損害，故被告縱應賠償違約金，將原告請求之違約金299,500元，酌減為11,126元較為適宜（計算式：299,500元x 0.0376＝11,126.2元）。

㈪ 並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張兩造簽訂系爭契約，契約有效期間為107年3月14日

至108年3月14日，每月服務費為299,500元，被告依約應於次月10日前給付服務費用，被告迄今尚積欠108年3月1日至同年3月14日服務費135,258元未給付等情，業據提出系爭契約及統一發票為證（見支付命令卷第11至23頁），且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主張被告應給付原告服務費135,258元及違約金299,500元，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：㈠原告提出之給付有無瑕疵？㈡原告請求被告給付服務費及違約金，有無理由？㈢被告主張抵銷有無理由？若有理由，得主張抵銷之金額為若干？原告得請求被告給付之金額為若干？茲判斷如下：

㈠ 原告提出之給付有無瑕疵？

1. 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文，故委任契約之目的重在一定事務之處理（最高法院83年度台上字第1018號判決意旨參照）。查兩造簽訂系爭契約，約定由被告委託原告就被告社區為一定之管理，被告則按月給付原告服務費299,500元，核其性質屬委任契約無訛。

2. 又系爭契約第2條第1、2項約定，原告同意提供被告公寓大廈一般事務管理服務事項、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項，而系爭契約附件一第3點、第4點、第21點分別約定公寓大廈一般事務管理服務事項包括「財務管理：管理費之收催存等」、「預算結算報告：全社區財務收支結果」、「管委會交辦事項：配合管委會指示辦理」，另系爭契約第6條第4項第12款約定，被告同意與原告簽約後，立即由原告建列下列各項社區基本管理資料，俾利規劃各項管理辦法：「管理費欠繳戶需按規約規定程序追繳」（見本院卷第97頁、第111頁），是以，堪認被告已委託原告處理被告社區管理費之收取、催繳及財務收支報告等事務且應依被告社區管委會之指示處理事務。

3. 被告主張原告於108年2月份之管理費欠繳明細表誤載被告社區曾文明欠繳管理費2,202元，且於系爭契約終止時，交與

被告之注意事項中誤載被告社區住戶簡盡忠、黃勝夫分別溢繳管理費1,176元，原告復未依被告社區規約第10條第5項「區分所有權人在期初一次繳交一年度的12期管理費，應給予管理費2%的折扣，若在期初一次繳交六期（含）以上未滿12期管理費，給予管理費1%折扣，唯預繳管理費應以當期及未到期管理費計算之，逾期管理費部分不予優惠」之約定核算住戶劉王金珠等34戶應繳納之管理費，對於逾期繳納管理費住戶之已逾期部分溢給予1年12期之折扣優惠即享有2%之折扣、未到期之預繳部分則額外享有1%之折扣，致被告社區短收管理費共9,982元等節，業據提出繳費清冊、繳費單、注意事項、欠繳明細表、存證內頁交易明細、財務收支月報表及被告社區規約為證（見本院卷第143至193頁、第209頁），且為原告所不爭執，堪以認定為真實。

4. 又依系爭契約第19條之約定，可見兩造約定原告應回饋被告社區管理費超商繳款手續費（見本院卷第109頁），被告主張108年1月份應回饋被告社區管理費超商繳款手續費2,350元、108年3月份應回饋被告社區管理費超商繳款手續費1,090元，並提出超商手續明細表為佐證（見本院卷第231頁），且未據原告爭執，應可採信。而觀諸被告提出之被告社區存摺內頁交易明細，確未見原告將108年1月份、同年3月份之應回饋被告社區管理費超商繳款手續費存入被告帳戶（見本院卷第223至230頁），足見被告主張原告未依前開約定給付被告應回饋被告社區管理費超商繳款手續費共計3,440元（計算式：2,350元+1,090元），洵為可採。原告雖主張係由超商逕行將回饋金匯入被告社區帳戶（見本院卷第297至298頁），然其此部分主張顯與被告社區存摺內頁交易明細顯示係以「現金存超商手續」之情不符（見本院225至229頁），是原告此部分之主張，要屬無據，委不足採。

5. 被告主張原告受任處理107年底區分所有權人會議出席住戶領取出席費之事宜，出席住戶每月可領取出席費1,000元，原告漏未發予被告社區住戶李政芳、陳苡柔、李正芳、李正

青等3戶出席費用，並發給未出席之住戶陳秀婷、林芳如、呂秀珍、杜汝明等3戶出席費用共計3,000元等情，已提出簽到表、出席費名冊為證（見本院卷第241至263頁），且原告亦未予爭執，堪認屬實。原告雖主張前開出席之住戶事後應會領取出席費、被告同意發予前開未出席住戶出席費等情（見本院卷第298頁），然其未能提出任何證據為憑，其空言主張，自難採信。

6. 被告雖主張原告未依被告社區管理費催收管理辦法以電話催繳、寄發催繳單、寄發存證信函等方式，對被告社區住戶周家偉催繳其積欠之106年1月份管理費2,109元、孫尚鉉積欠之106年5月份管理費2,442元，然為原告所否認，並對此陳稱：原告每個月都會提出管理費欠繳明細，經過電話通知與書面通知，再經委員會指示進行存證信函催告，並進入催繳程序（見本院卷第247頁），而被告既未提出證據證明原告確未依被告社區管理費催收管理辦法催繳，則其此部分之主張，尚難認可採。

7. 綜前所述，堪認原告確未依系爭契約之約定提供服務，其所提出之給付顯有誤載被告社區住戶曾文明欠繳管理費2,202元、住戶簡盡忠、黃勝夫分別溢繳管理費1,176元、誤算住戶劉王金珠等34戶應繳納管理費之金額，致被告社區短收管理費共9,982元、未給付應回饋被告社區管理費超商繳款手續費共計3,440元、漏未發予被告社區住戶李政芳、陳苡柔、李正芳、李正青等3戶出席費用，卻發給未出席之住戶陳秀婷、林芳如、呂秀珍、杜汝明等3戶出席費用共計3,000元等瑕疵。

㈡ 原告請求被告給付服務費及違約金，有無理由？

1. 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，民法第540條定有明文。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年台上字第850號判例意旨參照）。又於債之關係中，債務人之義務可分為主給付義務、從給付義務及附隨義務三類，而所謂的給付義務則包括主給付義務與從給付義務在內，給付義務可藉由履行請求權，透過給付之訴或不作為之訴達到履行之目的。而所謂從給付義務係為了準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立附隨義務，又被稱為「與給付有關之附隨義務」。因僅持有或得支配主給付義務之內容，通常無法滿足債權人普遍性及持續性對待給付結果之需求，因而債務人常同時負有穩定給付過程之從給付義務。簡言之，從給付義務未被履行時，可能導致主給付成為不正確或是無意義之履行，是從給付義務存在之目的，乃為確保債權人之利益能獲得最大之滿足。

2. 被告雖辯稱原告未派員協助查核對帳，以澄清爭議帳務及責任歸屬，此給付之瑕疵非不能補正，於原告未補正前，被告得主張同時履行抗辯權，拒絕給付原告服務費，惟此為原告所否認，並陳稱其已向被告釐清帳務，且與馥笙公司進行書面交接（見本院卷第299頁），而被告就此亦未能提出其他證據以佐，殊難信實。再者，觀諸系爭契約第5條第2項：「前項服務費用，乙方（即原告）於次月5日前完成財報經乙方財務稽核後，交由財務委員簽核併同發票及請款單送交甲方（即被告），甲方依雙方議定付款方式支付乙方，並應於次月10日轉帳至乙方帳戶」，並未約定原告向被告請領服務費須以經雙方查核管理費帳務無訛為前提，是縱該報告義務具有雙務契約上之獨立性，其僅係使被告之給付利益獲得最大可能合理的滿足目的之從給付義務，依前揭意旨，即使原告未履行其報告義務，被告僅得訴請原告為一定行為或不行為，尚不得據此行使同時履行抗辯權，拒絕給付服務費。

3. 又系爭契約第5條第2項約定被告應於次月10日前給付原告服務費用，另系爭契約第5條第6項約定：「甲、乙雙方任何一

方違反本條第2、3項規定，經雙方協商未果，均以1個月服務費賠償為限」，被告未依系爭契約第5條第2項之約定，於108年4月5日前給付原告108年3月1日至同年3月14日服務費135,258元，且被告不得以原告未履行其報告義務為由，據此行使同時履行抗辯權，已如前述，是以，原告依系爭契約第5條第6項之約定，請求被告給付違約金，即屬有據。

4. 再按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807號判例可資參照）。查系爭契約第5條第6項雖約定被告未依約給付服務費者，原告得請求被告1個月之服務費，然本院審酌原告所受損害為14日之服務費135,258元，僅占1個月服務費之45%（計算式；135,258元÷ 299,500元≒0.45），被告果依約履行，原告所得利益不過係全年之服務報酬之38%【計算式：135,258元÷(299,500元x 12）≒0.038】，而系爭契約既已因期滿而終止，即難謂原告於被告未依約給付服務費期間，受有何額外支出人事、設備成本之損害，認原告依系爭契約第5條第6項之約定，請求被告賠償1個月服務費299,500元顯屬過高，應酌減至1個月服務費之17%（計算式：45%× 38%≒0.17）即50,915元（計算式：299,500元x 17%）為適當。

㈢ 被告主張抵銷有無理由？若有理由，得主張抵銷之金額為若干？原告得請求被告給付之金額為若干？

1. 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意。其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；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535條、第544條分別定有明文。查被告委任原告處理被告社區管理費之收取、催繳及財務收支報告等事務，原告每月得向被告收取服務費299,500元，揆諸前開規定，原告處理前開委任事務

即應負善良管理人之注意義務，若有過失致被告受有損害者，應負損害賠償責任。

2. 再按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。又當事人已證明受有損害而不能證明損害之數額時，法院應斟酌損害之原因及其他一切情事，作自由心證定其數額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求（最高法院21年上字第972號判例意旨參照）。

⑴ 查原告誤算住戶劉王金珠等34戶應繳納管理費之金額，且發給未出席之住戶陳秀婷、林芳如、呂秀珍、杜汝明等3戶出席費用，已如前述，堪認原告確未盡其善良管理人之注意義務，致被告因而短收管理費9,982元、溢發出席費用3,000元，然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2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」、同條例第36條第7款規定：「管理委員會之職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用」，可知關於管理費之催收、出席費之發放，實際上仍屬管理委員會之權責，被告非不得向法院對該等住戶請求給付短收之管理費及返還溢領之出席費，是被告主張其受有之損失係短收管理費9,982元、溢發出席費用3,000元，難以憑採。然原告未盡善良管理人之注意義務，誤算住戶劉王金珠等34戶應繳納管理費之金額，且發給未出席之住戶陳秀婷、林芳如、呂秀珍、杜汝明等3戶出席費用，致被告嗣後需額外支出勞力、時間、費用向該等住戶請求給付短收管理費及返還溢領之出席費，堪認被告確因而受有損害，而此部分勞費支出雖非具體財產付出或減少，然非不得以金錢作評價，核此類無形之勞費付出損害範圍本難事後以客觀金錢支付為證，被告舉證證明其損害金額應有重大困難，揆諸前開說明，被告縱未提出具體損害數額，仍得請求原告賠償，參以系爭契約第

18條載明原告提供之社區秘書人數為2人，費用共計76,000元（見本院卷第107頁），而關於系爭契約所約定公寓大廈一般事務管理服務事項共計26項，前開管理費之收取及出席費之發放分別屬於第2項「財務管理：管理費之收催存等」、「管委會交辦事項：配合管委會指示辦理」等事項（見本院卷第111頁），是以，本院認被告得請求原告賠償之金額應以5,846元（計算式：76,000元÷ 26× 2＝5,846元，元以下四捨五入）計算為適當，逾此範圍之主張，難謂有據。

⑶ 至關於原告誤載被告社區住戶曾文明欠繳管理費2,202元、住戶簡盡忠、黃勝夫分別溢繳管理費1,176元、漏未發予被告社區住戶李政芳、陳苡柔、李正芳、李正青等3戶出席費用之部分，因被告未舉證其因此受有何損害，則其據此請求原告負損害賠償責任，尚難認可採。

3. 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條定有明文。查原告得請求被告給付服務費135,258元及違約金50,915元，而被告依民法第544條規定，得請求原告賠償之金額為5,846元，業經認定於前，本件被告據以主張抵銷，應屬可採。綜上，本件經被告主張抵銷後，原告得請求被告給付之金額應為請求被告給付180,327元（計算式：135,258元+50,915元－5,846元）。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付180,327元及自支付命令送達翌日即108年7月3日起至清償日，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，則屬無憑，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　27　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

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表明上訴理由，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　　27　　日

書記官　吳昌穆