臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

108年度板簡字第400號

原　　告　龍邦公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　吳皓天
訴訟代理人　謝錫源
被　　告　山河戀社區管理委員會
法定代理人　謝明芳
訴訟代理人　邵麗莉

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國108 年6 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造簽有公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約（下稱系爭契約），服務期間自民國106 年10月1 日起至107 年9 月30日止，每月服務費新臺幣（下同）126,000 元，於次月10日前付款。詎被告未依約給付，尚積欠107 年7 月至9 月之服務費尚未繳納，共計378,000 元，經原告於107 年9 月12日及107 年10月12日以存證信函催繳未果。為此，爰依兩造間系爭管理維護契約提起本訴。

（二）對於被告抗辯之陳述：

1、被告所提出回饋項目，本來就是雙方合意由原告無償所作的事情，但是不屬於合約內容，是備註欄加註的，但被告履約的情形不佳，所以最後一次原告拒絕回饋，我們的回饋項目每一次都有做，只有KTV 的部分沒有回饋，其他都有，後來是因為他們積欠服務費才沒有回饋中秋晚會KTV 。至於被告提出信件APP 的部分，信件APP 不需費用，被告所提之APP 報價有載明免費提供，2 組鏡頭的部分，是當初兩造約定等其他線路安置好才一起做，是天花板更新計畫，但後來更換成現任的主任委員，而伊沒有把這部

分列進施作，原告才沒有做，這部分不用錢原告沒理由不做。

2、總幹事疏失部分，系爭契約第7條、第8條是原告應盡的義務，但合約有其精神，第12條亦有規範若原告不履行義務而違反第7條、第8條，被告可以終止契約。被告主張之缺失，並沒有造成被告社區實質上的損失，要求扣款不合理。回收商回饋金部分，有詢問過最後的總幹事，有收錢並入帳，如果沒入帳願意賠償被告。

3、被告主張應賠償聘請無證照之總幹事4萬元，係曲解法令，公寓大廈管理條例第50條係針對原告之公司為規定，而原告係合法經營的公司，所以沒有這個問題，另關於罰鍰部分，是政府裁處，並非被告可以主張。

4、又被告要求原告針對每一個缺失賠償百分之5之損害賠償，但是被告所提之總幹事行政缺失只能證明被告不滿意總幹事的表現，並沒有造成社區實質損失，每一項要扣百分之5是過度請求。且回收廠商的回收價金，係對方不願意收受，並非如被告所說是總幹事將錢拿走，並沒有貪污枉法，不是總幹事的缺失，這部分要扣百分之5，更是不合理。再被告主張107年收據遺失4張，共短少1,082元，亦要求原告賠償百分之5，已過度解釋百分之5之損害賠償意涵，況收據遺失，但移交時已將帳目算清。停車證原告亦有印200張送給被告，是被告抗辯應無理由。

（三）聲明：被告應給付原告378,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱：

（一）原告主張被告積欠107年7月至9月共3個月份之管理服務費，並請求被告應給付378,000元，然原告於前次調解期日已自承被告業於107年11月7日給付107年7、8月份之管理服務費，故爭議金額應僅餘1個月之管理服務費，即126,000元，又依兩造所簽定之系爭管理維護契約附件一回饋事項第7點，原告應自行吸收每月超商手續費2,

990 元，故僅餘123,010 元。

（二）按系爭契約第7 條規定，原告應善盡善良管理人之注意義務，並遵守誠信原則等語，原告若有違反前開約定造成被告損失則應負擔損害賠償之責。又原告所提供之服務具有瑕疵，依民法第347 條準用第359 條，應予減價。且原告未盡系爭契約第7 條所約定之善良管理人注意義務，依系爭契約第10條及民法第544 條應對委任人負損害賠償責任。另原告之給付不符債之本旨，應依民法第277 條不完全給付之規定，負損害賠償責任。被告自得就服務費主張減價或抵銷。

（三）原告指派之事務管理人員即總幹事（下稱總幹事）失職事項如下，且總幹事為原告之使用人，其失職依民法第224 條，原告應負賠償責任：

1、被告社區規模約300 戶，原告公司所指派之總幹事並無管理大型社區之經驗，且原告公司更換新任總幹事過於頻繁，未妥善交接，導致社區事務無法正常進行，原告依系爭契約第10條約定應賠償被告以服務費126,000 元之百分之5 即6,300 元。

2、且因上述未妥善交接之情事，而未告知被告社區之意外險將屆期，導致社區意外險產生空窗期，而違反公寓大廈管理條例第17條，遭主管機關命限期改善，期間若發生社區意外則全體住戶恐遭受鉅額賠償，後果不堪設想，原告依系爭契約第10條約定應賠償被告以服務費126,000 元之百分之5 即6,300 元。

3、又自原告進駐以來，總幹事從未依規定寄發存證信函催繳管理費且對帳處理不當，致被告社區收入銳減，且有繳交管理費之住戶亦抱怨連連，並拒繳管理費，原告已違反系爭管理維護契約第6 條第3 項之規定。原告依系爭契約第10條約定應賠償被告以服務費126,000 元之百分之5 即6,300 元。

4、原告指派之總幹事於製作匯款申請單時不但經常遲誤付款

期限，且時常填錯單子（匯款填成領現、金額填載完全不符、大寫數字書寫錯字等等），以致社區因遲延付款而遭廠商寄發存證信函向被告進行警告，甚至原告原爭議之7、8月份之管理服務費之遲延付款，亦係由於總幹事遲至107年9月18日始完成匯款申請單之製作。原告依系爭契約第10條約定應賠償被告以服務費126,000元之百分之5即6,300元。

5、總幹事因不擅財務，遲遲無法製作正確之財務報表，皆需被告協助始得完成，使社區無法定期公告財務報表而違反公寓大廈管理條例第20條規定，被告須不斷寄發存證信函催促原告將相關帳務處理完成。原告依系爭契約第10條約定應賠償被告以服務費126,000元之百分之5即6,300元。

6、原告聘用之總幹事未經被告同意自行與回收商協議將於本每月3,200元回饋金降為3,100元，於107年8月及9月回收商表示景氣不佳而僅交予總幹事2,500元現金，亦未告知被告即擅自收受，且未依正確項目入帳，致被告每月仍受有損失，自107年5月至9月共計短少1,700元，原告應負完全之賠償責任，並依系爭契約第10條約定賠償被告以服務費126,000元之百分之5即6,300元，合計8,000元。

7、原告聘用之總幹事107年7月份零用金支出收據遺失4張，總計1,082元，原告應負完全之賠償責任，並依系爭契約第10條約定賠償被告以服務費126,000元之百分之5即6,300元，合計1,136元。

8、原告聘請證照過期之無證照總幹事，依公寓大廈條例第42條：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、第43條：「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有

中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。三、應依業務執行規範執行業務。」、第50條：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其具不遵從者，得按次連續處罰。」之規定，原告所提供之服務確實具有重大瑕疵，應賠償被告4 萬元。

（四）原告就系爭契約附件一所列回饋事項，有多項未實現，顯已違反契約本旨。回饋事項係為補充系爭契約附件一之制式表格而新增之項目，自屬雙方於系爭契約中合意之項目，且被告與原告公司締約時亦有評估回饋事項，故回饋事項業已成為契約內容，況系爭契約第13頁中，雙方亦將回饋事項再次列出，原告公司亦用印確認，是原告公司就此等事項應具有給付義務。然原告尚有下列項目未履行，致被告須自行聘員承做，所受之損害，應自管理服務費中扣除：

⑴社區廊道採光罩清洗，餘1次，費用為8,000元。

⑵中秋節卡拉OK，費用6,000元

⑶社區園藝美化，1年1次，費用9,000元。

⑷信件APP，費用53,000元

⑸遠端監控機，費用12,500元

⑹107年度汽機車停車證，費用5,000元

⑺總計93,500元。

（五）綜上，被告得主張減價或賠償之金額為174,136 元，並與原告之服務費主張抵銷。。

三、法院之判斷：

（一）原告主張兩造簽立系爭契約，約定服務期間自106年10月1日起至107年9月30日止，每月服務費126,000元，被告尚欠107年7月至9月之服務費378,000元等語，被告則抗辯其已繳納7、8月服務費已繳納，應僅餘1個月之管理服務費，並扣除原告依系爭契約附件一回饋事項第7點應吸收之每月超商手續費2,990元，僅123,010元等語，且為原告不爭執，自堪採信，應認原告主張被告尚欠服務費123,010元，洵屬有據，逾此部分，則屬無據。

（二）被告另抗辯原告所提供服務有瑕疵，未盡善良管理人之注意義務及不完全給付之情事，應予減價或損害賠償，並與尚欠服務費主張抵銷等語，查：

1、依系爭契約第2條、第7條約定，原告應提供被告公寓大廈管理服務事項、清潔及環境衛生之維持事項，且應善盡管理人之注意義務，遵守誠信原則，不得有不正行為或廢弛職務，對於各項管理維護配合防範注意事項，應對被告盡告知說明之義務，足認系爭契約約定之內容皆屬提供勞務給付，且不屬法律所定其他契約種類，從而，系爭契約應依民法第529條規定適用關於委任之規定。又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，同法第535條定有明文，再按「本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限。」，同法第347條亦有明文，本件原告提供管理維護勞務之給付，被告給付報酬，應認屬有償委任之契約，是故，民法關於買賣之規定，於系爭契約亦應準用。另按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，同法第359條亦著有規定，準此，原告所提供之給付如有瑕疵，被告自得請求減少報酬。

2、被告主張原告所派總幹事證照逾期，更換頻繁，未妥善交

接，導致社區事務無法正常進行，未告知被告社區之意外險將屆期，導致社區意外險產生空窗期，而違反公寓大廈管理條例第17條，遭主管機關命限期改善，又從未依規定寄發存證信函催繳管理費且對帳處理不當，致被告社區收入銳減，且有繳交管理費之住戶亦抱怨連連，並拒繳管理費，並於製作匯款申請單時不但經常遲誤付款期限，且時常填錯單子（匯款填成領現、金額填載完全不符、大寫數字書寫錯字等等），以致社區因遲延付款而遭廠商寄發存證信函向被告進行警告，並因不擅財務，遲遲無法製作正確之財務報表，皆需被告協助始得完成，使社區無法定期公告財務報表而違反公寓大廈管理條例第20條規定，且擅自與回收商簽約將回饋金3,200 元降為3,100 元，並於107 年8 月及9 月因回收商表示景氣不佳而僅交予總幹事2,500 元現金，亦未入帳於報表，致被告107 年5 月至9 月之回饋金短少1,700 元，又遺失107 年7 月份零用金支出收據4 張，收據金額1,082 元等給付瑕疵情事，為原告不爭執，僅以未造成被告實際損害為辯，是被告主張原告所提供之管理維護服務未具通常交易之品質而有瑕疵，洵屬有據。

3、又被告主張系爭契約附件一所列回饋事項亦為原告之管理維護服務項目，然原告有下列項目未履行：⑴社區廊道採光罩清洗，餘1 次，⑵中秋節卡拉OK，⑶社區園藝美化，1 年1 次，⑷信件APP ，⑸遠端監控機，⑹107 年度汽機車停車證等語，則為原告抗辯：回饋事項為雙方合意由原告無償提供，不屬於合約內容，且被告履約情形不佳，原告才拒絕部分回饋，其中⑴社區廊道採光罩已由派駐現場之清潔人員清洗，⑵107 年9 月24日中秋節卡拉OK，因社區積欠三個月服務費未付，故拒絕回饋，⑶社區園藝美化，107 年4 月25日已施作，⑷信件APP ，並無成本負擔，且系統需使用社區網路，適逢社區管理中心進行修繕，前主委要求等整體規劃好再行增設，之後未接獲進一步指令

，非原告問題，⑸遠端監控機組，系統需使用社區網路，適逢社區管理中心進行修繕，前主委要求等整體規劃好再行增設，之後未接獲進一步指令，非原告問題，⑹107 年度汽機車停車證，已於106 年12月27日製作送達社區等語，查：

①依系爭契約第2 條所約定原告應提供之管理維護服務內容，確包含契約附件一所列舉之服務事項及回饋事項，此有契約影本在卷可稽，自屬原告依系爭契約應為給付之服務項目，原告抗辯非屬契約內容，要無可採。

②原告抗辯已完成其中⑴社區廊道採光罩、⑶社區園藝美化、⑹107 年度汽機車停車證等語，雖提出彩色影印照片5 幀、山河戀社區停車證及發票等件為證，惟為被告所否認，原告就此並未能更舉證以實其說，原告抗辯已完成上開回饋項目，要無可採。

③原告抗辯其中⑷信件APP 及⑸遠端監控機組，係因系統需使用社區網路，適逢社區管理中心進行修繕，前主委要求等整體規劃好再行增設，之後未接獲進一步指令，非原告問題等語，亦為被告所否認，原告就此並未能更舉證以實其說，其抗辯，亦無可採。

④是以，被告主張原告提供之管理維護服務有與原約定給付內容不符之瑕疵，亦屬有據。

4、本件原告所提供之管理維護服務既有上開未具通常交易之品質及與原約定付內容不符之瑕疵，被告請求減少報酬，自屬有據。又被告所請求減少報酬之金額，係以總幹事之各項缺失依系爭契約第10條、公寓大廈管理條例第50條課處罰鍰規定、短收回饋金1,700 元及遺失收據金額1,082元等為依據計算所受損害為80,636元（即40,000元+31,500 元+8,000元+1,136元），另就未履行回饋項目部分，則以各該項⑴社區廊道採光罩清洗8,000 元，⑵中秋節卡拉OK費用6,000 元，⑶社區園藝美化9,000 元，⑷信件APP費用53,000元，⑸遠端監控機12,500元，⑹107 年度汽機

車停車證5,000 元之履行費用共93,500元為據，並提出⑴至⑸之報價單、合約書等件影本為證（停車證部分費用則乏所據），本院審酌原告於服務期間所約定之服務報酬共計1,512,000 元（每月126,000 元，期間一年），而其上開給付瑕疵情節對服務品質之影響，認被告請求減少報酬126,000 元，應屬適當，逾此部分，則不應准許。

5、綜上，被告得請求減少報酬126,000 元，扣抵原告所主張被告之尚欠服務費123,010 元，應認被告已無積欠原告服務費。

6、末按，民法第227 條規定之不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任，與物的瑕疵擔保責任，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責任，二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標的。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之。關於原告應負擔系爭契約給付瑕疵之擔保責任，而得由被告請求減少報酬12,600元，並扣抵原告得請求之本件尚欠服務費殆盡，已如前述，是被告另依民法第277 條、系爭契約第10條及民法第544 條規定請求原告負債務不履行之損害賠償責任，自無庸再予審究，附此敘明。

（三）從而，原告依系爭契約請求被告給付378,000 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。

（四）本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之

證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　葉靜芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　劉芷寧