臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第2868號

原　　告　中華公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　陳俊忠
訴訟代理人　劉順南
被　　告　青城桔市公寓大廈管理委員會
法定代理人　郭曜禎

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣17,806元，及自民國109年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年間簽訂青城桔市公寓大廈管理維護定型化契約書（下稱系爭契約），約定由原告提供被告社區建築物行政綜合管理維護服務，合約期間為108年1月1日至108年12月31日，被告每月應給付服務費新臺幣（下同）46,000元，惟被告於108年12月12日提前終止契約，尚積欠108年12月1日至108年12月12日之服務費未清償，共計17,806元，為此，爰依系爭契約之約定，請求被告給付服務費等語。並聲明：被告應給付原告17,806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對於被告尚未給付服務費17,806元不爭執，惟原告交付帳務不清，違反系爭契約第2條第1項第3、4、5款之約定，被告依系爭契約第10條之約定，得請求原告負損害賠償責任，並以被告對原告之損害賠償請求權主張抵銷：

1.被告社區住戶105年至108年度機車停放費為21,360元，然原告向被告社區住戶表示不用繳納，亦有部分被告社區住戶已繳納，原告派駐總幹事未列印帳目，被告亦未收到款項，被

告社區住戶表示係兩造間問題，拒絕再繳納機車停放費。

2. 原告派駐總幹事於102年至107年期間，因行政作業疏失，將四戶每月應收之汽車清潔費450元誤植成300元，致被告社區短收汽車清潔費合計36,150元。

3. 被告社區住戶之管理費及機車及汽車機械清潔費等費用都必須收取清楚，不可表示不用收取。另原告亦有帳目不清、收據作廢不見、收據中間突然有些號碼不連號等情形，致金錢數字不清不楚，無法入被告帳戶戶頭，被告社區住戶也都質疑錢的流向。

4. 原告工作人員打錯被告社區住戶大會決議過之條例或規約或區權會決議事項等，擅自決定住戶不用繳費或不用繳機車費用或住戶繳費後又再次向住戶收取。

5. 原告服務人員若有工作態度不佳，言行不端等情事，被告得要求予以糾正、改善或調換。原告服務人員如有不法行為損壞被告社區之設備、侵吞公款等行為，原告應負賠償之責。被告得隨時終止系爭契約，原告不得有議。

㈡ 原告指派之總幹事及保全不停洩漏被告資料及機密且偽造文書，區權會委託書只有11份，同意份數只有2至3份，如何有76人同意，而原告謊稱有40至50份乃委託書，現場人員大都皆已離席，如何可能有76票同意，被告要求原告派駐之總幹事提出委託書，原告卻無法提出40至50份委託書，故決議事項即被告社區住戶不必繳納36,150元，實屬不實且為無效。再者，原告派駐之總幹事私自將被告所有資料帶走，偽造不實內容，造成社區動盪不安，實屬違背合約之宗旨，故須賠償被告所受實際損失與精神上之損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠ 原告與被告簽訂系爭契約，約定由原告提供被告社區建築物行政綜合管理維護服務，契約期間為108年1月1日至108年12月31日，被告每月應給付服務費46,000元；被告於108年12月12日提前終止契約，迄今尚未給付108年12月1日至同年12

月12日之服務費17,806元等情，業據原告提出系爭契約、請款單及存證信函為證，且為被告所不爭執，堪信為真。

㈡ 被告抗辯原告違反系爭契約第2條第1項第3、4、5款之義務，依系爭契約第10條之約定，應負損害賠償責任，有無理由？

1. 按系爭契約第2條第1項第3、4、5款分別約定：「第貳條：乙方（即原告）物業綜合管理服務之作法：一、行政管理服務事項（派駐社區總幹事1人）3.代辦管委會費用之收取及協助製作帳冊。4.代為執行管委會交辦及各項決議事項。5.住戶資料之建立與保管」；另系爭契約第10條約定：「乙方服務人員若有工作態度不佳、言行不端等情事，甲方（即被告）得要求乙方予以糾正、改善或調換。乙方服務人員如有不當不法損壞甲方社區之設備、侵占公款等行為，乙方應負賠償之責」，是以，原告依系爭契約之約定，負有代辦管委會費用之收取及協助製作帳冊、建立與保管住戶資料之義務，若原告服務人員不法損壞被告社區之設備、侵占公款者，原告應負損害賠償責任。

2. 被告抗辯原告向被告社區住戶表示毋庸繳納105年至108年度機車停放費21,360元；且因其行政作業疏失，致被告社區短收汽車清潔費36,150元，復未釐清帳務、洩漏被告資料及機密、偽造文書，並擅將被告所有資料帶走，然為原告所否認，陳稱：系爭社區規約未定明雙車位一權狀清潔費300元、二權狀450元，因雙車位有的僅有一權狀，故無法收取二權狀費用；系爭社區108年12月1日區分所有權人會議決議該社區108年1月1日前欠收之機車停車費、子母機械車位停車費，無須向住戶催繳；被告未清楚指明帳務不清部分為何，原告並未洩漏被告社區資料及機密，亦未偽造文書及攜離被告社區資料等語，並提出總幹事交接清單為憑，參以被告未否認社區上開決議事項，僅係抗辯該次決議違法無效，而被告復未能提出任何證據證明該次決議違法無效，原告確有未依合法規約收取管理費，且洩漏被告社區資料機密、偽造文書

或攜離被告社區資料、未釐清帳務之情事，則其抗辯原告違反系爭契約第2條第1項第3、4、5款所約定之給付義務，應負損害賠償責任，要屬無據。

3. 再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，實際上仍屬管理委員會之權責，若被告社區住戶確有積欠105年至108年度機車停放費21,360元、103年至108年子母機械車位36,150元之情事，被告非不得向法院對該等住戶請求給付短收之管理費，是被告主張其受有之損失為短收管理費即105年至108年度機車停放費21,360元、103年至108年子母機械車位36,150元，亦難以憑採。

4. 況系爭契約第10條係約定於原告服務人員如有不法損壞被告社區之設備或侵占公款之行為，原告應負損害賠償責任，而被告所執原告短收105年至108年度機車停放費21,360元、汽車清潔費36,150元及原告未釐清帳務等節，核非系爭契約第10條約定所稱損壞被告社區設備抑或侵占公款之情，是以，被告執上情依系爭契約第10條之約定，主張原告應負損害賠償責任，洵不可採。

四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付17,806元，及自支付命令送達翌日即109年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、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。

六、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並確定本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　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　　11　　月　　27　　日

書記官　吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。