

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924號

原告 三盈公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 簡立明

被告 新北市中和尊爵富邑公寓大廈管理委員會

法定代理人 楊駿偉

訴訟代理人 李靖

上列當事人間請求給付服務費等事件，於民國109年8月24日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國108年3月28日就新北市中和尊爵富邑社區（下稱系爭社區）之管理維護事項簽立物業管理服務契約書（下稱系爭契約），合約期間自108年6月1日起至108年12月31日止，而依系爭契約書第5條約定，被告應向原告給付之108年7月份管理費用為新臺幣（下同）122,325元，然被告僅支付96,862元，尚積欠原告25,463元未付。另原告派駐於系爭社區之總幹事曾於108年5月間為系爭社區代墊購買燈泡一箱1,160元、燈管一箱1,200元，共計2,360元之費用，被告亦未清償該筆款項，又被告任意向該總幹事扣款機車遙控器800元、系爭社區刻印848元等費用，共計1,648元，以上合計29,471元。為此，依兩造間系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告29,471元，及自108年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

（一）緣原告派駐系爭社區之總幹事即訴外人王龍未能善盡管理服务職責，自108年7月起即拒絕執行系爭合約內第2條第1項第1款之服務內容，經被告再三勸導、提醒警告皆無效，被告乃於108年7月16日正式發函原告公司，請原

01 告公司即刻汰換不適任總幹事，並就其所引發之違約事件
02 處理善後，並於同年8月3日再次要求原告公司就總幹事
03 王龍不履行系爭合約服務內容事宜至系爭社區進行商議，
04 原告公司總經理簡立明允諾於同年8月8日前解決總幹事
05 王龍移交系爭社區資產之問題，被告並將該次商議結果紀
06 錄於當日之管委會臨時會議紀錄內，並對總幹事王龍進行
07 提出業務侵占告訴。

08 (二) 原告公司派駐系爭社區之總幹事即訴外人王龍違約行為如
09 列：

- 10 1、於108年7月18日被告會議決議，要求王龍於同年7月22
11 日下班前將系爭社區資產編列清冊以利移交，王龍卻再三
12 拖延拒不移交，在未完成資產交接清冊及交接之情形下，
13 即擅自卸除系爭社區總幹事職務。
- 14 2、王龍至原告公司退出系爭社區時，誣稱為系爭社區代墊款
15 項金額達3萬餘元，經被告追查相關財務帳冊、會計憑證
16 後，發現自108年5月起至8月止，有疑慮帳款高達10萬
17 餘元，而系爭社區每月依據社區實際需求而給予總幹事使
18 用之零用金為10,000元。於同年9月及10月管委會例會中
19 經委員逐筆討論決議，其中「5月零用金」中有2筆燈管
20 採購支出共計2,360元，然並無5月份採買收據以資憑證
21 ，且王龍所謂代系爭社區購買之新燈管燈泡，就被告察視
22 皆為舊有的，或是不符合系爭社區使用規格，被告乃決議
23 不予支付，且王龍於後欲以9月份發票報帳取款，明顯意
24 圖造假。
- 25 3、系爭社區門禁磁扣、遙控器等備品，以及系爭社區重要文
26 件資產、總幹事工作用印章，向來存放於系爭社區管理中
27 心辦公室，並由總幹事負責管理，系爭社區108年8月份
28 財務報表由王龍於108年9月10日製作完成，其中非固定
29 收入類之機車道遙控器項，備註欄明確記載「餘3只」，
30 然至原告公司移交管理維護工作予接任之廣源物管公司，
31 卻僅移交2只機車道遙控器，所丟失之1只理應由負責保

01 管之總幹事負責賠償，另總幹事工作上所使用之印章丟失
02 部分亦同理應由總幹事負責賠償，而為了讓新接任之總幹
03 事得以順利辦公，被告已先自行刻印5顆印章予新總幹事
04 。且被告已就王龍於任職期間丟失所代為保管之系爭社區
05 財報帳冊、印章及文件資產另提起訴訟，原告公司實無權
06 代為向被告索取相關費用。

07 4、總幹事即訴外人王龍並於108年7月間出勤狀況異常，當
08 月正常工作天數應為23日，然就其打卡資料顯示其僅出勤
09 13天，王龍多次任意曠職、怠忽職守，且提不出當月有效
10 工作日誌。

11 (三) 由於原告公司毀諾棄約，對於上開事宜並未妥善處理，又
12 未依約派任新一任總幹事到職，被告遂求助於行政院消費
13 者保護會（下稱消保會），消保會乃於108年8月28日及
14 同年9月4日兩度招集兩造進行協商調解，然原告公司仍
15 未就上開事宜進行改善或處理。

16 (四) 被告不得已而依照系爭契約第8條第3項約定，對系爭社
17 區之總幹事即訴外人王龍違約即拒絕執行被告交辦事項、
18 帳務及帳款管理不善、虛報零用金支出、未提供有效收據
19 及發票核銷費用等行為進行罰款，茲詳敘如列：

20 1、於108年7月間，王龍拒絕依照系爭契約約定執行管理服
21 務事項製作系爭社區會議紀錄、函文、公告等文書作業，
22 相關文書製作皆係由被告無給職委員及住戶志工協力完成
23 ，就如附表所示之違約行為，被告依照系爭契約附件四罰
24 則表執行罰款金額為38,000元。

25 2、於108年8月間，因原告公司遲未派駐適當人選擔任系爭
26 社區總幹事，兩造因此同意解除系爭契約，並於同年9月
27 19日於系爭社區例行會議中通過決議，依系爭契約附件一
28 約定，因王龍於同年7月起即有怠惰之情事，因與系爭契
29 約第2條第1項第1款約定不符，遂而進行罰款，然針對
30 原告公司違約罰款金額，僅以系爭契約中總幹事服務費用
31 百分之50即25,463元為限，而其餘服務費用則如數支付。

01 三、本院之判斷：

02 (一) 關於原告主張被告就系爭社區管理維護委任原告公司並依
03 約應給付服務費乙節：

04 兩造於108年3月28日就系爭社區之管理維護事項簽立系
05 爭契約書，合約期間自108年6月1日起至108年12月31
06 日止，依系爭契約第5條約定：一、甲方（即被告）每月
07 應給付乙方（即原告）服務費用新臺幣壹拾貳萬貳仟參佰
08 貳拾伍元（含稅）。二、前項服務費用，甲方（即被告）
09 應於每月十五日前支付，被告應於每月15日前支付服務費
10 用122,325元，此業已為兩造所不爭執，並有兩造分別提
11 出之系爭契約書（見本院108年度司促字第33807號支付
12 命令案卷第21至31頁、本案卷第77至89頁）在卷可稽，自
13 堪以認定。

14 (二) 關於兩造已終止系爭委任關係乙節：

15 被告抗辯兩造間系爭契約已於108年8月底終止，並提出
16 系爭社區第8屆管理委員會108年9月份例行會會議紀錄
17 為證（見本案卷第105至109頁），並為原告所不爭執，
18 可認兩造間系爭契約業已終止。

19 (三) 原告請求被告給付原告公司派駐於系爭社區之總幹事代墊
20 費用4,008元是否有理由？

- 21 1、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第19
22 9條第1項定有明文。是債權契約為特定人間之權利義務
23 關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約
24 以外之第三人，此即債之相對性原則。本件原告雖主張被
25 告應給付原告公司派駐於系爭社區總幹事代墊之4,008元
26 部分，原告代原告公司派駐系爭社區之總幹事即訴外人王
27 龍向被告進行追討云云，然依原告之主張，該筆費用係由
28 訴外人王龍個人代墊，可知該筆代墊費用之權利義務係存
29 在於總幹事即訴外人王龍與被告之間，即法律關係乃獨立
30 存在於被告與訴外人王龍之間，本於債之相對性原則，原
31 告並非債權債務之主體，是被告與訴外人王龍間之債權債

01 務關係之請求權主體應為訴外人王龍，原告就此部分既非
02 請求權主體，其向被告請求給付該4,008元部分，即屬無
03 據。

04 2、至原告雖另主張其係基於代位求償而提起此部分請求云云
05 然原告究竟基於何種法律規定主張其所謂之代位求償？
06 又何以具備其所主張之代位求償之原因事實？此均未據原
07 告具體表明，自無從認為原告此一主張可採。

08 (四) 原告請求被告給付服務費用25,463元是否有理由？

09 1、按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自
10 己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之
11 注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限
12 之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第
13 535條、第544條分別定有明文。再按「本節規定，於買
14 賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者
15 不在此限。」，同法第347條亦有明文，本件原告提供
16 管理維護勞務之給付，被告給付報酬，應認屬有償委任之
17 契約，是故，民法關於買賣之規定，於系爭契約亦應準用
18 。另按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應
19 負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。
20 但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
21 金。」，同法第359條亦著有規定，準此，原告所提供之
22 給付如有瑕疵，被告自得請求減少報酬。末按當事人主張
23 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法
24 第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
25 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
26 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院
28 17年上字第917號判決意旨可參。

29 2、被告就108年7月份之服務費用給付情形：
30 依系爭契約第5條約定，被告按月有給付服務費用122,32
31 5元之義務，然就108年7月份之服務費用被告僅支付96

01 ,862元，尚餘原告25,463元未付等情，業經原告陳明在卷
02 ，並為被告所不爭執，自堪以認定。

03 3、被告有拒絕給付剩餘之25,463元之正當理由：

04 關於被告未完全支付108年7月份服務費用之原因，據被
05 告抗辯原告派駐系爭社區之總幹事即訴外人王龍有如附表
06 所示之服務上缺失，被告係依系爭契約附件四所定之罰則
07 表，計算應扣除之違約罰款共計38,000元，但只扣除25,
08 463元之事實，並提出被告致原告公司108年7月16日邑
09 （管）字第108071601號函、系爭社區第8屆管理委員會
10 108年8月份第一次臨時會議會議紀錄、108年7月份社
11 區管委會委員、志工自力完成文書列表明細總幹事即訴外
12 人王龍相關缺失行為明細、系爭社區第8屆管理委員會10
13 8年9月份例行會會議紀錄、總幹事違犯合約附件四罰則
14 明細與被證六之關聯表、被告108年7月財務收支財務報
15 表、總幹事即訴外人王龍於108年7月份出勤卡紀錄等件
16 為證（見本案卷第91至94頁、第101至108頁、第185至
17 191頁），經核對系爭契約附件四所定罰則表，應認原告
18 所述，核屬有據。至原告對此雖稱當時因系爭社區新舊委
19 員交替，而前屆主任委員遭被告管委會委員罷免，以致總
20 幹事即訴外人王龍不知要聽從前任主任委員或現任主任委
21 員之指示，且總幹事即訴外人王龍並無被告所指稱之違約
22 情形云云，然揆諸前開說明，原告對此僅空言主張，並未
23 再提出相關事證供本院審酌以生心證，是原告此部分主張
24 尚難憑採，其所為本節之請求，容屬無據。

25 四、從而，原告本於系爭契約之法律關係，請求被告給付29,471
26 元，及自108年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計
27 算之利息，為無理由，應予駁回。

28 五、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
29 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
30 併此敘明。

31 六、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項

規定，併依職權確定本件訴訟費用為1,000元（即第一審裁判費），由敗訴之原告負擔。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 9 月 28 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法官 郭光興

以上為正本係照原本作成。

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。

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上訴。

中華民國 109 年 9 月 29 日
書記官 劉芷寧

附表：

7月份總幹事王龍違反事件	罰則項目	罰款金額 (新臺幣)
拒絕管委會製作7月6日會議紀錄	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕管委會製作7月8日會議紀錄	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕管委會製作7月18日會議紀錄	系爭契約 附件四第8項	2,000元

(續上頁)

拒絕承諾被告會議決議事項	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕公告第8屆管委會管理委員補 任及解任相關事宜	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕公告解除葉昭良主任委員職務	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕公告管委會主任委員印鑑大章 更換	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕辦理主任委員楊駿偉核備作業	系爭契約 附件四第8項	2,000元
遺失保管之印章，卻拒絕報案	系爭契約 附件四第8項	2,000元
於7月22日拒絕管委會行文予原告 公司	系爭契約 附件四第8項	2,000元
於7月22日拒絕管委會行文予新北 市工務局	系爭契約 附件四第8項	2,000元
於7月22日拒絕管委會行文予陳昱 婷	系爭契約 附件四第8項	2,000元
拒絕公告管委會財委職位異動	系爭契約 附件四第8項	2,000元
未經管委會同意，擅自更換社區佈	系爭契約	1,000元

(續上頁)

告欄鎖頭	附件四第14項	
拒絕製作管委會資產交接清冊	系爭契約 附件四第10項	1,000元
拒絕補呈5月份財報帳務各式電腦表單	系爭契約 附件四第10項	1,000元
拒絕補呈6月份財報帳務各式電腦表單	系爭契約 附件四第10項	1,000元
迄今未呈報7月財報帳冊	系爭契約 附件四第10項	1,000元
拒絕提供零用金支出明細單據	系爭契約 附件四第10項	1,000元
拒絕提供總幹事7月工作日誌	系爭契約 附件四第10項	1,000元
拒絕提供總幹事交接清冊	系爭契約 附件四第10項	1,000元
與住戶發生糾紛衝突	系爭契約 附件四第9項	2,000元
遺失108年3月至5月重要會議紀錄、錄音影檔	系爭契約 附件四第18項	2,000元
總計：38,000元		

