

臺灣桃園地方法院小額民事判決

107年度桃小字第1871號

原告 順安公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 范揚淇

被告 竹城輕井澤社區管理委員會

法定代理人 楊金城

訴訟代理人 何秉閔

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年5月1日言

詞辯論終結，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、原告主張：原告於民國106年9月1日起至107年3月31日止為被告提供公寓大廈一般事務管理服務，兩造並簽訂物業管理服務契約書（下稱系爭契約），約定每月服務費為新臺幣（下同）87,650元，嗣原告已依約提供管理服務，被告迄仍積欠107年3月份服務費之餘款18,000元，爰依系爭契約提起本訴，並聲明：被告應給付原告18,000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：兩造約定原告應於107年3月31日撤哨前提出107年3月份財務報表，惟原告所提出之107年3月份財務報表有諸多錯誤，如「管理費欠繳累計」欄位所記載「344,290元」、「預繳合計」欄位所記載「340,390元」均非正確金額，且多名住戶已繳納管理費，原告卻將之列為未繳款住戶，或有沖銷錯誤之情形。嗣被告於107年4月17日以函文催告原告應於文到3日內提出完整財務差額說明報告，然原告並未提出，被告為清查帳務，乃委請訴外人桀創物業有限公司（下稱桀創公司）查核原告所提財務報表，為此支出查帳費用18,000元，且查帳結果亦確有多處錯誤情形，故原告所提出之財務報表自屬不完全給付，致原告受有損害，被告自得主張原告應負債務不履行之損害賠償責任，並賠償18,000元。

01 是被告以此18,000元扣抵107年3月份服務費餘款後，自無須
02 再為給付等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本件原告主張其於106年9月1日起至107年3月31日止為被告
04 提供公寓大廈一般事務管理服務，每月服務費為87,650元，
05 被告尚未給付107年3月份服務費餘款18,000元等情，業據原
06 告提出系爭契約影本為證，被告不爭執其未給付上述服務費
07 之事實，然以前揭情詞置辯。是本院應審酌者厥為：被告主
08 張原告有債務不履行情事而扣抵上開服務費餘款，有無理由
09 ？茲析述如下：

10 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
11 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延
12 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
13 第1項、第231條第1項分別定有明文。次按所謂不完全給付
14 ，係指債務人向債權人提出之給付，不符合債務本旨而言，
15 如其瑕疵給付可能補正者，應依給付遲延之規定行使其權利
16 ，且其補正給付無確定期限者，應先依民法第229條第2項或
17 第3項規定進行催告補正仍不為給付，債務人即應負給付遲
18 延之賠償責任。

19 (二)經查，依照兩造間系爭契約約定，原告負有製作每月財務報
20 表、帳冊，並提出於被告之義務，且原告所提出之107年3月
21 份財務報表並未經被告審核簽章通過等節，為兩造所不爭執
22 。次查，被告主張原告所製作107年3月份財務報表關於住戶
23 管理費收入部分，有諸多記載錯誤之情形，業據被告提出聯
24 邦銀行管理費明細查詢、代收統計明細表、桀創公司查核報
25 告等件為證，而觀之原告製作107年3月份管理費欠繳狀況表
26 （結帳日期為107年3月26日），以及被告所提出聯邦銀行管
27 理費明細查詢互核可知，其中原告於管理費欠款狀況表上記
28 載住戶盧宏松欠繳1至3月份管理費（見本院卷第223頁），
29 但實際上盧宏松於107年3月11日至超商繳款2期管理費，款
30 項已於107年3月12日入帳，其應係僅欠繳107年3月份管理費
31 （見本院卷第230頁）；另原告於管理費欠款狀況表上記載

01 住戶許合健、連昭晴、劉芳君、陳梅梅欠繳3月份管理費（
02 見本院卷第223頁），然其等已於107年3月25日至超商繳款
03 ，款項已於107年3月26日入帳（見本院卷第225至228頁），
04 則原告既係以107年3月26日作為結帳日，理應將上述住戶所
05 繳納款項如實記入。再參以本院函詢築創公司關於原告所製
06 作107年3月份財務報表有何疏失之處，經該公司函覆以：原
07 告製作之報表有日報對不上月報，同時造成每月報表無法接
08 續等問題，且確有住戶繳納管理費沖銷錯誤月份情形等語（
09 見本院卷第249頁），顯見原告所製作並提出之107年3月份
10 財務報表確有諸多錯誤及缺漏之情形，可認原告所提出107
11 年3月份財務報表之給付已不符合兩造所約定債之本旨，且
12 原告就此應具可歸責事由。而被告已於107年4月17日以函文
13 催告原告於文到3日內提出完整之財務報表報告，原告經催
14 告補正仍不為給付，則原告自應就此不完全給付之債務不履
15 行對被告所造成之損害負賠償責任。又被告為清查原告所提
16 出財務報表之缺失，另委請築創公司查帳而額外支出查帳費
17 18,000元，有被告提出支出憑證及收據可佐（見本院卷第25
18 頁），此部分自屬被告因原告之債務不履行所受損害，被告
19 自得主張原告應賠償此部分損害。從而，被告以上開債務不
20 履行損害賠償債權18,000元扣抵107年3月份服務費餘款後，
21 已無須再給付服務費，故原告本件服務費之請求，即屬無理
22 由。

23 四、綜上所述，原告系爭契約請求被告給付18,000元及自支付命
24 令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
25 無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
27 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436
29 條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日
31 桃園簡易庭 法官 彭怡蓁

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日

07 書記官 詹于君

08 附錄：

09 一、民事訴訟法第436之18條（小額訴訟程序）：

10 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
11 項，於必要時得加記理由要領。

12 二、民事訴訟法第436條之24第2項（第一審判決之上訴）：

13 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
14 理由，不得為之。

15 三、民事訴訟法第436條之25（上訴狀之記載事項）：

16 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各項：

17 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

18 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

19 四、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
20 小額事件之上訴程序準用之）：

21 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
22 ，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
23 由原第二審法院以裁定駁回之。