

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第665號

原告 安聯公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 孫佩蘭

訴訟代理人 常震宇

林俊逸

被告 竹城代官山社區管理委員會

法定代理人 符惠文

訴訟代理人 季雨金

朱珮瑛

于雅惠

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國108年11月15日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人原為朱珮瑛，於本院審理中變更為符惠文，業據被告提出桃園市蘆竹區公所108年7月25日桃市蘆工字第1080028329號函可稽（見本院卷第151頁），其聲明承受訴訟，合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告原起訴請求：「被告未依約給付107年3月份物業管理勞務費新臺幣（下同）11萬450元整，自起訴日起，追溯自107年3月31日起至清償日止，加計延遲給付年息5%利息」，嗣於民國108年8月8日變更聲明為：被告應給付原告100,450元，及自民國107年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第152頁），核原告所為係屬更正法律上之陳述，依上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前於106年12月5日簽立公寓大廈管理服務契約書（下稱系爭管理契約），契約期間自107年1月1日起至107年12月31日止，依約原告應提供竹城代官山社區（下稱被告社區）各種事務管理服務之維護事項，被告則應於次月15日給付原告服務費用100,450元，嗣系爭契約因期滿終止。詎被告尚積107年3月份之服務費100,450元未給付，經原告屢次催討，仍置之不理。為此，爰依系爭管理服務契約之法律關係，請求被告給付上開金額，並聲明：被告應給付原告100,450元，及自107年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告社區與訴外人謝志隆間之大廳天花板接水盤、採光罩溝通水管含落水頭等安裝工程（下稱系爭工程）中，原告派駐之社區經理潘孝龍有向謝志隆收取佣金15,000元，被告依系爭管理服務契約第13條，扣款一個月的服務費。另原告雖聲稱此為潘孝龍與謝志隆間長期合作，案場開發之「讓利」行為，而非收受回扣云云，然謝志隆無論以何理由將其自社區取得之報酬中之一定比例之金錢再轉予潘孝龍，即屬收受回扣之行為等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告主張：兩造前簽立系爭管理服務契約，依約原告應提供被告社區各種事務管理服務之維護事項，被告則應於次月15日給付原告服務費用100,450元，惟被告尚積欠107年3月份之服務費100,450元未給付等情，業據原告提出系爭契約為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張被告應給付107年3月份之服務費100,450元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）按系爭管理服務契約第4條第2項前段約定：「在本契約有效契間內，甲方（即被告）應按月給付乙方（即原告）100,450元整（含稅），當月之上述費用應於次月15日付款……」、第13約定：「合約期間甲方（即被告）、乙方（即原告）雙方不得有收受及提供佣金等不當行為，如經查屬實且相

01 關責任釐清後，違反方須支付一個月服務費。」等語（見本
02 院卷第7頁、9頁、10頁）。又「債務人之代理人或使用人
03 ，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或
04 過失負同一責任。」，民法第224條前段定有明文。

05 (二)被告辯稱原告之代理人或使用人即潘孝龍，利用被告社區與
06 謝志隆間系爭工程中，向謝志隆收取佣金15,000元，違反系
07 爭管理服務契約第13條之約定，被告得扣款一個月服務費等
08 語，則為原告所否認，辯稱此為潘孝龍與謝志隆間長期合作
09 ，案場開發之「讓利」行為，而非收受回扣云云。經查，觀
10 之被告所提出朱珮瑛與謝志隆談話錄音譯文內容略以：「謝
11 （指謝志隆，以下同）……他跟我講說，漏水漏很久了天花
12 板都爛掉啦，他找廠商來廠商地說不願意做啦，我說不是不
13 願意做是很難去做一個估價，因為這漏水估太低的話，做的
14 不好他可能要花可能會虧錢，所以他就跟我講就是言明說他
15 來接嘛給他回扣，我說好啊，多少錢給你回扣，這是我跟他
16 兩個人合意的事情啊。」、「朱（指朱珮瑛，以下同）：那
17 報多少錢回扣多少錢」、「謝：一萬五啊」、「朱：報多少
18 錢啊」、「謝：報四萬多塊」、「朱：報四萬多你給他一萬
19 五你會虧錢嗎」、「謝：我會虧錢，因為這個都是工，我光
20 買那個鷹架就五萬多塊，他說我那個水晶燈不要做不是這樣
21 ，我水晶燈本來排五月，我還跟他講說不然我的鷹架已經在
22 那邊，那我就順把水晶燈給洗乾淨，我是這樣跟他講的」、「
23 「朱：所以現在你跟我們社區請款四萬多塊，給他一萬五你
24 三萬你夠工嗎」、「謝：夠啊，夠，因為那個本西的價錢，
25 因為是高空……反正跟他談就是他要拿多少錢啦」、「朱：
26 所以他是一萬五拿走了」、「謝：對啊，他拿是什麼時候呢
27 ，我剛好在月底元月三十一號做完的時候，他就跟我講說我
28 已經幫你誰請款了，但我的款什麼時候請，我說你明天來公
29 司拿，所以他第二天就來，第二天九點的時候我就把一萬五
30 寄給我們小姐，因為我都是在外面做事，就交給我們小姐，
31 跟他講這是那個潘孝龍他會來拿的回扣，我有講這些話路啊

，這話也有錄音，錄音檔會聽的到」、「朱：那他那個清潔的回扣又要給他多少」、「謝：沒有清潔沒有回扣，清潔一般我們介紹一個案場，就是第一個月的10%，這是介紹獎金，還沒有給，因為他還欠我兩萬塊錢……」等語（見本院卷第110頁），參以證人謝志隆到庭具結證稱：「（當時申請大廳漏水工程款多少？）46000元，我確實有拿到這筆款項。」、「（後來管委會為何又扣你15000元？）因為該工程是當時被告社區的總幹事經理潘孝龍（原告公司的經理）介紹我去做，當時的狀況我已經用書面寫出來了。（庭呈書面資料）大致的情形是大廳漏水很久，潘孝龍說他已經找人來修很久找不到人修，問我有沒有意願要做該工程，我就有意願，報價46000元，我當時是有承諾他說因為是他介紹給我的，介紹獎金要給15000元（我是權衡潘孝龍介紹漏水工程及清潔工程一起）該工程是在1月底完工，潘孝龍於2月份請漏水的工程款，當時46000元的工程款還沒有下來，潘孝龍就急著跟我要介紹獎金15000元，我就請我們公司職員拿給他，是他來我公司拿的。」、「（《提示照片本院卷第114頁到第121頁》該照片是否是潘孝龍到公司去拿錢的照片？）是。」、「法官當庭勘驗光碟錄音內容《錄音時間是107年3月份》及提示錄音譯文內容）錄音的聲音是我沒有錯，是當時我打電話給于雅惠講的。電話錄音裡面也有朱佩瑛的聲音是因為原來我是跟環保委員談，後來又跟朱佩瑛談。譯文內容也是我講的，我講的內容是潘孝龍有拿我的錢。」等語（見本院卷第159頁反面、160頁）；以及證人即謝志隆之受僱人陳亞蔓到庭具結證稱：「（提示本院卷第134頁到第141頁，是否認識此人，上載地點為何？）在沅泰保全公司，是潘孝龍到公司去，是因為老闆謝志隆叫我通知潘孝龍到公司去領15000元，老闆並沒有講錢的內容是什麼，但是他是說是他們協議的內容，15,000元不是借款，潘孝龍說如果有需要的話要幫忙介紹業務。」、「（潘孝龍是否有跟謝志隆借過錢？）那是比較早之前的事。」、「（15000元如

何做帳？）不是我們這間公司出去的所以不是我做帳的，是沅泰企業社（負責人是老闆娘）出去的，所以是另一個公司做帳的。因為企業社是跟代官山管委會簽合約，我的部分只是代轉錢，跟企業社無關。」、「（是否確定有拿15,000元給潘孝龍？）確定當天有拿錢給潘孝龍，但是他跟老闆之間有何協議不清楚」、「（潘孝龍跟企業社是否一直有介紹業務關係？）有做，但是代官山社區之前沒有成案過。」、「（沒有成案所以代表沒有領到佣金的錢是嗎？）是，所以代官山是第一筆。」等語（見本院卷第186頁反面至第187頁），復有被告提出之支出請款單、匯款申請單、鳳新工程行申請款單、被告社區管理中心簽呈、監視畫面等件在卷可憑（見本院卷第131頁至141頁），再佐以原告107年5月2日（107）安鋒字第0080號函說明欄載明：「……三、107年3月22日管委會本公司營運長列席時知悉沅漆公司謝先生與管委會委員通話內容之錄音，極為震撼與錯愕，潘員似有違反合約第十三條之疑慮……」等語（見本院卷第143頁），依上開證人證述情節及證物互核以觀，足認被告社區與謝志隆（即鳳新工程行）間關於被告社區大廳天花板接水盤安裝工程、大廳採光罩溝通水管含落水頭安裝等工程中，謝志隆確已收受被告社區工程款46,000元，且依謝志隆辦公室之監視畫面及陳亞蔓證稱情節可知，潘孝龍確於107年2月2日11時58分左右至謝志隆前開辦公室領取陳亞蔓所交付之15,000元，再依謝志隆表示介紹清潔工作沒有回扣，只有介紹獎金，潘孝龍前曾經跟他借2萬元，後來也沒有還，那2萬元就當作潘孝龍介紹清潔工作之介紹獎金，是潘孝龍所收受這15,000元確係謝志隆前開被告社區大廳天花板接水盤安裝工程、大廳採光罩溝通水管含落水頭安裝等工程價款之佣金回扣，應堪認定。從而，被告抗辯原告所派駐被告社區經理潘孝龍，利用被告社區與謝志隆間系爭工程中，向謝志隆收取佣金15,000元，違反系爭管理服務契約第13條之約定，依約被告得扣款一個月服務費等語，洵屬有據。原告主張此為潘

孝龍與謝志隆間長期合作，案場開發之「讓利」行為，而非收受回扣云云，要非可取。至證人謝志隆雖到庭證稱該15,000元係介紹獎金，以及證人潘孝龍到庭證稱：當天去謝志隆辦公室是去陳述清潔問題，沒有拿謝志隆15,000元云云，均與事實不符，殊非可採。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告100,450元之本息，為無理由，應駁回之。

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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 6 日
桃園簡易庭 法官 汪智陽

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）。

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 12 月 6 日
書記官 柯思妤