臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第855號

原　　告　平安公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　陳志中
被　　告　竹城靜崗社區管理委員會
法定代理人　江凌純
訴訟代理人　陳建成

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國109 年4 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬玖仟零捌拾貳元，及自民國一〇八年四月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。如被告以新臺幣壹拾玖萬玖仟零捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，取得代理權之法定代理人應即為承受之聲明，此為民事訴訟法第170 條及第175 條第1 項所明定。查被告之法定代理人原為林霈承，嗣於本院審理中變更為江凌純，並聲明承受訴訟（見本院卷第200 頁），與法核無不合，先予敘明。

二、次按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436 條第2 項、第255 條第1 項第3 款定有明文。經查，原告本起訴請求：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）480,000 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行；嗣於本院審理中更正假執行之聲請為請求本院依職權宣告之，再以言詞確認其第1 項聲明請求之本金為240,000 元（見本院卷第145 頁、第180 頁反面），核屬減縮應受判決事項

之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國106年3月間簽立管理維護業務契約（下稱系爭契約），約定由原告就被告所屬社區即門牌號碼桃園市○○區○○路○巷○○號1樓之竹城靜崗社區（下稱系爭社區）之共用及約定共用部分提供一般事務管理維護及維持清潔、環境衛生等服務，期間則自106年3月31日19時起至107年3月31日19時止，每月服務費80,000元，並應由被告按月於次月10日前給付。詎被告迄今仍欠107年1月起至同年3月止，共計3個月之服務費240,000元未償，為此，爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告240,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

二、被告則以：被告確未給付原告上開3月份之服務費240,000元，惟被告前自105年4月1日起即委託原告為系爭社區之管理維護，然原告派駐系爭社區之總幹事於自105年4月1日起至107年3月31日止之服務期間有諸多怠忽職守之情事，致被告受有如附表編號1至編號11所示共計85,543元之損害，故應以此與原告請求之金額抵銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告請求被告給付服務費240,000元，有無理由？

經查，兩造前於105年3月間簽訂管理維護業務契約，約定由原告提供系爭社區之公寓大廈一般事務管理服務、清潔及環境衛生維持服務，期間自105年4月1日起至106年3月31日止，被告並應於每月10日前給付原告前一月之服務費80,000元；嗣兩造復於106年3月間簽訂內容相同、服務期間為自106年3月31日19時起至107年3月31日19時止之系爭契約，而系爭契約因未經兩造再為續約，已於107年3月31日19時屆期終止，被告現仍有107年1月起至同年3月止之服務費240,000元

尚未給付原告等情，有系爭契約書附卷可證（見本院卷第8至15頁、第169至170頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實，則原告依系爭契約請求被告給付未付之服務費240,000元，自屬有據。

㈡被告所為抵銷抗辯，有無理由？

1.按2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條定有明文。準此，債務之抵銷，當應以雙方當事人互負債務為其要件，倘一方對他方並無債務存在，即無抵銷之可言。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，又同法第400第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任（最高法院95年度台上字第1225號判決意旨參照）。

2.查兩造簽認之系爭契約第7條第1項、第10條第1項載明：乙方（即本件原告，下同）對於本約所訂應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務；乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方（即本件被告，下同）權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責任等語（見本院卷第10至11頁）；又原告依系爭契約應提供之一般事務管理服務，包括系爭社區之財務管理即管理費之收催存，及保管被告委託代管之物品乙節，亦經其等於系爭契約附件二約定明確（見本院卷第169頁），且為兩造所是認，則原告若有未依債之本旨完成管理維護服務之情事，自應對被告負賠償責任，而被告既執此為抵銷之抗辯，依上說明，就其抵銷債權及數額存在之事實，倘經原告否認者，即應由被告負舉證之責。

3.如附表編號1至編號4所示部分：

被告抗辯原告於系爭契約服務期間，未依該契約第17條提供清洗水塔、環境消毒及負擔超商手續費等回饋項目，致被告受有

如附表編號1至編號3所示共15,535元之損害；又訴外人即原告派駐之總幹事鄭傑元未遵時為系爭社區向桃園市立圖書館辦理106年度圖書補助款之申請，造成被告未能領得經申請必獲核發之圖書補助款，且該年度之最低補助金額為21,553元等節，有系爭契約在卷可佐（見本院卷第13頁），並經被告提出系爭社區總幹事工作日誌、桃園市立圖書館108年10月18日桃市圖知字第1080006492號函足稽（見本院卷第92頁、第177頁），且皆為原告所不爭執（見本院卷第146頁、第181頁、第203頁反面），則被告抗辯其得以上開對原告之債權共37,088元（計算式：15,535元＋21,553元＝37,088元）抵銷，自堪採取。

4.如附表編號5至編號9所示部分：

⑴被告稱原告依系爭契約負有物品保管之義務，惟被告於107年3月31日系爭契約服務期間屆滿之日清點委託原告保管之財產時，發現共有如附表編號5至編號9所示之財產因原告人員保管不善而遺失等語，有系爭契約附件二在卷可考（見本院卷第169頁），復經被告提出系爭社區圖書室、電腦區設備移交明細、垃圾儲藏室設備移交明細、財務移交明細及磁扣採購銷售明細為證（見本院卷第94頁、第96頁、第98頁、第100頁），核與證人即原告於107年1月至3月間派駐至系爭社區之總幹事賈國楨之證述大致相符（見本院卷第173頁反面），且為原告所不爭執（見本院卷第182頁、第203頁反面），堪信非虛，則被告請求原告負此部分之賠償責任，當足採信。

⑵按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。被告主張系爭社區所有如附表編號5至編號9所示之物品因原告未盡保管義務而遺失乙情，雖僅能提出於105年8月間以每個85元之單價購入門禁磁扣之收據為佐（見本院卷第99頁），而未能提出清潔工作車、捕蚊燈、BenQ數位相機及大同護貝機之實際購買證明，然上開物品均因可歸責原告之事由滅失此節，既為原告所不爭執，揆諸前述

，本院自得參衡一切情況，依自由心證定其數額。是審酌上揭磁扣經被告於105 年8 月間購買後未經使用、且尚能供系爭社區住戶繼續利用；清潔工作車則不具保值性，復因使用於住戶眾多之社區易生耗損；另捕蚊燈、數位相機及護貝機則概屬電子類產品，於現今市場多因技術提升而遭快速汰換，並均應折舊等一切因素，認被告就上開物品費用即門禁磁扣29個、清潔工作車、捕蚊燈、BenQ數位相機及大同護貝機之請求，依序於2,030 元、250 元、150 元、900 元及500 元之範圍內，尚屬合理。

5.如附表編號10至編號11所示部分：

⑴被告固另以系爭社區之管理費繳費及欠費明細與其自行核對銀行帳戶明細之結果、管理費繳款通知單為據（見本院卷第60至80頁、第183 頁），主張原告派駐人員自105 年4 月1 日起至107 年3 月31日止之服務期間未如實登載系爭社區住戶管理費繳納情形、亦未依系爭社區規約進行催繳，致被告受有短收管理費31,490元之損害，且被告共耗時5 日始將系爭社區住戶前揭欠繳管理費數額清查完畢，以被告總幹事之薪資即每日1,700 元計，另受有8,500 元之工資損失等語。

⑵經查，觀諸上揭系爭社區之管理費繳款通知單（見本院卷第183 頁），其收執聯之收訖戳記旁確經註明：「收據請保留一年」等語，堪認被告陳以：系爭社區住戶依該社區規定，僅有保管管理費繳費收據1 年之義務，是於各期管理費所定繳款期限屆滿1 年後，未繳納管理費之住戶即可佯稱其已繳清但未留存收據，拒不繳付所欠管理費等語，固非無稽；然系爭社區住戶本即有按規約向被告繳納管理費之義務，此觀公寓大廈管理條例第10條第2 項前段自明，則縱因原告管理存有疏失，致有住戶應繳管理費而未繳，被告亦不當然喪失對該等住戶之管理費債權，而僅須再向其等收取管理費即可實現，況住戶是否以未留存收據另為抗辯，亦全然繫諸各住戶之意願，殊難遽認此為被告所受之損害額，是被告逕謂其受有之損害即為原告未催繳收回之管理費總額31,490元，委非可採。至被告雖再以為確認

管理費短收情形，致其為清查而另受有工資8,500 元之損害等語，惟就其所花日數、每日工資數額等計算依據咸未能提出相應證據以佐，則其此部分主張，同難信取；又被告除受有前開主張之管理費及工資損失外，是否尚有其他損害一節，亦未再有何主張或證據供本院審酌，準此，被告以對原告如附表編號10至編號11所示之債權為抵銷抗辯，尚乏所憑。

6.綜上所述，原告得請求被告給付之金額，於扣除前開抵銷金額後，總計應為199,082 元【計算式：240,000 元－（37,088元＋2,030 元＋250 元＋150 元＋900 元＋500 元）＝199,082 元】。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項前段及第203 條分別定有明文。經查，本件原告對被告之服務費債權，定有給付期限，被告逾期未為給付，自應負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，僅併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108 年4 月17日起（於108 年4 月16日送達，見本院卷第44頁）至清償日止，按年息5 %計算之利息，核無不合，應予准許。

五、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1 項所示，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第436 條第2 項準用第392 條第2 項規定，依被告之聲請，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　22　　日

桃園簡易庭　法　官　郭于嘉

附表：

編號	項目		被告為抵銷抗辯之金額（新臺幣）	本院認定被告得為抵銷抗辯之金額（新臺幣）
1	清洗水塔費用		8,000元	8,000元
2	環境消毒費用		4,000元	4,000元
3	超商繳費手續費及郵資		3,535元	3,535元
4	圖書補助款		21,553元	21,553元
5	原告應移交而未移交之財產	門禁磁扣29個	2,465元	2,030元
6		清潔工作車1 台	1,000元	250元
7		捕蚊燈1台	500元	150元
8		BenQ數位相機1 台	3,000元	900元
9		大同護貝機1 台	1,500元	500元
10	原告未向系爭社區住戶催繳管理費	短收管理費	31,490元	0元
11		被告為清查帳目所費工資	8,500元	0元

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）。

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　　109　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　王冠雁