

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第6280號

原告 大席公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 劉台中

訴訟代理人 朱李心

楊振毅

顏龍權

被告 四季芳庭大廈管理委員會

法定代理人 王美珠

訴訟代理人 吳君婷律師

彭聖超律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年2月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬零肆佰元，及自民國一百零七年
七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸拾伍萬零肆佰元為原告預
供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人於起訴時原為廖宜立，嗣於本院審理中，
其法定代理人變更為王美珠，被告並以書狀聲明由王美珠承
受訴訟（見本院卷第262至265頁），核與民事訴訟法第17
5條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，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255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：被告應給
付原告新臺幣（下同）65萬0,400元，及自民國107年4月
10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷
第1頁）。嗣訴狀送達後變更聲明為：被告應給付原告65萬
0,400元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率

5 % 計算之利息（見本院卷第 117 頁）。經核原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於 106 年 3 月 7 日簽訂公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約（下稱系爭契約），約定自 106 年 4 月 1 日起至 107 年 3 月 31 日止，由原告為被告提供管理維護服務，管理維護之標的物為址設臺北市○○區○○路○段○○巷○○○○號之四季芳庭大廈（下稱四季芳庭大廈）之公共區域，被告應按月給付原告服務費，嗣系爭契約於 107 年 3 月 31 日屆期，被告未與原告續約，原告已如期與被告新委任之訴外人國華公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱國華公司）完成交接手續，交接清冊亦經兩造及國華公司三方會簽，並未提及原告有被告所指之管理維護缺失，然被告卻遲未將 107 年 3 月之服務費 65 萬 0,400 元給付原告，而被告所稱四季芳庭大廈住戶欠繳之管理費應由國華公司接續進行催繳即可，被告並未提出原告派駐於四季芳庭大廈之總幹事即原告訴訟代理人楊振毅有何侵占管理費之事證，又四季芳庭大廈於 78 年 5 月興建完成即備有緊急發電機 2 臺，迄今已設備老舊，原告管理期間，均有定期啟動測試，被告指稱緊急發電機損壞，實與原告無關，修繕費用不應由原告負擔，另原告否認其人員有將四季芳庭大廈停車場電源負載錯接，且原告未承包四季芳庭大廈垃圾及廢棄物清運業務，亦不知悉被告所稱公共空間垃圾是何時出現，是被告所為抵銷抗辯，並無理由，自應依約將 107 年 3 月之服務費全額給付原告，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 65 萬 0,400 元，及自起訴狀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：原告未能確實履行其依系爭契約應提供之管理維護服務，致四季芳庭大廈受有損失，其缺失分述如下：(1) 住戶管理費帳務管理缺失：依系爭契約第六條第(一)款約定、系

01 爭契約附件總幹事工作職掌第7點規定及社區管理費繳納流
02 程，可知原告派駐四季芳庭大廈之總幹事工作職掌包括管理
03 費之經收及催繳，如遇住戶未按期繳納管理費時，總幹事應
04 依規定發催繳單或存證信函，然楊振毅於任職四季芳庭大廈
05 總幹事期間，未依規定向欠繳管理費之住戶進行催繳程序，
06 亦未及時採取適當之應對措施，被告嗣後請國華公司逐一向
07 欠繳管理費住戶確認，有多位住戶表示已將管理費以現金交
08 付予楊振毅，收據因時日過久無法提出，拒絕繳付管理費，
09 造成被告就107年3月31日以前住戶欠繳之管理費仍有13萬
10 4,778元無法收足，受有損害，另四季芳庭大廈住戶即訴外
11 人張簡秀美提出楊振毅所開立之收據，表明其已於107年3
12 月30日預繳107年4月之管理費5,330元予楊振毅，惟被告
13 未見該筆款項存入被告帳戶之紀錄，原告於交接時亦未將該
14 筆款項交付被告或國華公司，顯然違反系爭契約之約定，原
15 告亦應就此部分負損害賠償責任；(2)發電機設備部分：依系
16 爭契約第六條第(三)款約定，原告負有機電設備管理維護服務
17 之義務，且依系爭契約附件機電人員巡檢工作範圍之規定，
18 原告派駐四季芳庭大廈之機電人員工作範圍包括發電機及其
19 附屬設備操作及測試、保持緊急發電設備與緊急供電系統之
20 正常運作，另系爭契約附件機電設備巡檢維護規劃亦明定每
21 月上旬應進行發電機無載運轉測試，惟原告派駐四季芳庭大
22 廈之機電人員即訴外人王友富於107年3月31日與國華公司
23 人員進行移交時，當場表明四季芳庭大廈之2臺緊急發電機
24 均無法正常運作，嗣被告委託專業技師檢查後，始知四季芳
25 庭大廈商場專用之600KW柴油發電機因缺乏定期保養及測試
26 ，致發電機水泵浦損壞後引擎進水，四季芳庭大廈之發電機
27 於104年5月31日由廠商保養並進行運轉測試後，迄系爭契
28 約於107年3月31日期滿為止，並無任何測試運轉紀錄，原
29 告顯未盡系爭契約所定義義務，致發電機故障，使被告花費維
30 修費用17萬8,072元，受有損害；(3)停車場電源錯接部分：
31 王友富於不詳時間，將四季芳庭大廈停車場之電源錯接至商

場消防專用配電盤，致訴外人欣欣百貨商場消防系統恐因負載過高而故障，迄至107年4月間四季芳庭大廈所屬欣欣百貨商場進行消防系統測試時，始發現上情，被告乃委請國華公司派工將電源復歸至正確之配電盤，被告因此支出費用3,570元，受有損害；(4)環境清潔部分：依系爭契約第六條第(五)款約定，原告負有環境清潔維護服務（含3樓小公清潔維護）之義務，原告派駐至四季芳庭大廈之清潔人員依系爭契約附件工作職掌之規定，四季芳庭大廈之安全梯、各樓層公共廊道之清潔維護及公共區域垃圾處理，均屬原告應負責之事務，然原告任由廢棄物恣意堆置在樓梯間等公共空間，遲未加以清理，致被告需額外支出2萬5,000元垃圾清運費清理該等廢棄物，受有損害。原告履行系爭契約而有前述缺失，致被告受有損害共計34萬6,750元（計算式：13萬4,778元＋5,330元＋17萬8,072元＋3,570元＋2萬5,000元＝34萬6,750元），被告自得依民法第227條之規定，請求原告負損害賠償責任，故被告主張以該損害賠償債權額34萬6,750元與原告請求被告給付之107年3月服務費互為抵銷，被告僅願就抵銷後之餘額給付原告云云，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造間簽訂系爭契約，約定自106年4月1日起至107年3月31日止，由原告為被告提供管理維護服務，管理維護之標的物為四季芳庭大廈，被告並應按月給付原告服務費，嗣系爭契約於107年3月31日屆期，被告未與原告續約，改委請國華公司為被告提供管理維護服務，原告乃與國華公司於107年3月31日辦理移交完畢，惟被告迄未將107年3月之服務費65萬0,400元給付原告等情，業據原告提出原告107年2月27日（107）席字第1070227號函、被告107年2月23日函、系爭契約、物業管理公司移交清冊等件影本附卷可稽（見本院卷第2至3、120至147頁），且為被告

01 所不爭執，自堪信為真實。

02 (二)至被告雖提出上開抵銷抗辯而拒絕給付原告107年3月之服
03 務費，惟查，被告辯稱其對原告有前揭債務不履行之損害賠
04 償債權，難認有據，茲就被告主張原告應負債務不履行損害
05 賠償責任之各項缺失分述如下：

06 (1)住戶管理費帳務管理缺失部分：

07 四季芳庭大廈部分住戶雖出具切結書表明依四季芳庭大廈財
08 務報表所示尚未繳納之管理費實際已經繳納，惟因時日過久
09 ，無法提出收據為憑，有被告提出之該等切結書影本存卷可
10 佐（見本院卷第211至214頁），惟該等出具切結書之住戶
11 既未能提供已繳交管理費之收據或其他證明，尚難逕認該等
12 住戶所出具之切結書內容必然屬實，被告亦未舉出其他積極
13 證據足認包括楊振毅在內之原告人員有何人侵吞上開切結書
14 內容所提及之管理費，自無從僅以該等切結書遽認原告需就
15 此部分短少之管理費負賠償責任。又被告雖指摘楊振毅未依
16 系爭契約約定向欠繳管理費之住戶催繳管理費，造成被告受
17 有管理費未能收足之損害云云，惟楊振毅否認其有未落實催
18 繳管理費缺失之情事，縱認被告所述屬實，然住戶是否繳納
19 管理費與楊振毅有無進行催繳動作實無相當因果關係，且被
20 告得對該等住戶請求給付管理費之債權亦不因此受有影響，
21 故楊振毅即便有被告所稱未積極催繳管理費之缺失，亦不能
22 認住戶未繳納管理費係屬該缺失所致被告之損害，是被告請
23 求原告賠償107年3月31日以前住戶欠繳之管理費共計13萬
24 4,778元，並無理由。而被告另指稱原告派駐之總幹事楊振
25 毅侵吞住戶張簡秀美所繳納之107年4月份管理費5,330元
26 云云，固提出張簡秀美出具之聲明及雜項收入傳票（兼收據
27 ）等件影本為憑（見本院卷第257頁），然楊振毅陳稱其於
28 系爭契約終止前曾與被告之財務委員對帳，發現其於106年
29 間有重複存入張簡秀美之管理費，其當時詢問財務委員得否
30 取回該筆重複存入之款項，財務委員表示不行，待被告確定
31 系爭契約期滿不再續約時，財務委員要其去跟張簡秀美商量

，其才會向張簡秀美拿現金5,330元，並開立107年4月之管理費收據交付張簡秀美等語（詳見本院卷第261頁反面），復參以原告所提之住戶（張簡秀美）管理繳款明細表影本（見本院卷第244頁），可知張簡秀美所應繳之106年10月份管理費先於106年10月23日透過便利商店繳款，於同年11月6日入帳，嗣於同年11月14日楊振毅又於玉山銀行臨櫃代墊繳款，核與楊振毅上開所述其就張簡秀美之管理費有重複繳款之情形相符，被告亦不否認106年11月14日有現金存入5,330元至被告帳戶內之事實，被告既不清楚該筆現金存入5,330元款項之原因為何，且未能具體指出該筆5,330元款項係被告應取得之其他收入，則楊振毅所述上情，尚非不可採信，是楊振毅雖未將張簡秀美以現金交付其之107年4月份管理費5,330元直接交付予被告或國華公司人員，然此筆管理費收入得以106年11月14日楊振毅重複存入被告帳戶內之5,330元抵扣，故被告就此並無損失，楊振毅亦無侵占之事實，是被告主張原告未將張簡秀美所繳納之管理費5,330元交付被告，違反系爭契約約定，應給付被告5,330元之損害賠償金云云，亦難認有據。

(2) 發電機設備部分：

雖證人即國華公司派駐四季芳庭大廈之機電人員劉世鑫於本院言詞辯論時證稱：原告與國華公司進行交接時，由伊負責機電部分之交接，包括消防設備、發電機設備、燈具、安全門鑰匙等事項，伊有要求原告派駐四季芳庭大廈之機電人員就發電機作運轉測試，但對方表示發電機有問題，不知原因為何，沒辦法進行測試，對方沒有具體說明發電機有何問題，伊光看發電機外觀，沒有什麼異常，但發電機一定要運轉才會知道有無問題云云（詳見本院卷第252頁反面至第253頁反面），然原告否認有證人劉世鑫所述原告之機電人員於交接時表示四季芳庭大廈之發電機有問題無法進行測試之情事，且衡情既然發電機一定要運轉才能確認有無問題，若原告之機電人員以發電機有問題為由拒絕進行運轉測試，為釐

清前、後任管理維護服務公司之責任，證人劉世鑫或國華公司理應將該重要事項記載在移交清冊中，並請原告之機電人員簽名或請被告參與交接之管理委員見證為憑，然移交清冊就此節卻未有任何註記，有物業管理公司移交清冊影本在卷可按（見本院卷第125至147頁），則證人劉世鑫所為前揭證述，其真實性顯非無疑，而上開移交清冊固留存有拍攝發電機之照片（見本院卷第143頁），惟單就照片觀之，無從判定移交當時發電機已為無法運轉之狀態，是被告指稱四季芳庭大廈之發電機於國華公司接手管理維護服務前，即已發生問題而無法運轉，並據此推論原告未依系爭契約約定定期就發電機進行運轉檢測云云，尚嫌無據。又被告雖提出報價單（見本院卷第101至102頁）證明四季芳庭大廈之發電機確有損壞需維修之事實，然觀之該等報價單，並未記載發電機損壞之原因係原告管理維護不當之行為所致，且證人劉世鑫於本院言詞辯論時亦證稱：國華公司接手四季芳庭大廈之管理維護服務工作後，有請發電機廠商進行檢查，初步看是發電機之機油乳化，進一步詳細檢查，確認是發電機進水，更換相關零件後，發電機才能發動，伊不知道發電機進水之原因為何等語明確（詳見本院卷第253頁反面），況四季芳庭大廈自興建完畢初始即設置發電機，故發電機使用迄今已有約30年左右之期間乙節，業經被告自承在卷（詳見本院卷第182頁反面），可知四季芳庭大廈之發電機實屬老舊，故以被告所舉事證，難以遽認四季芳庭大廈之發電機損壞之原因係原告管理維護不當所致，是被告認其對原告有請求賠償發電機維修費用之債權云云，並非正當。

(3) 停車場電源錯接部分：

被告固指稱係原告派駐四季芳庭大廈之機電人員王友富將四季芳庭大廈停車場之電源錯接至商場消防專用配電盤云云，惟原告否認之，而證人劉世鑫於本院言詞辯論時證稱：欣欣百貨機電人員於107年4月間進行消防燈具斷電測試時，四季芳庭大廈監視器電源就斷掉，經伊檢查才發現四季芳庭大

廈監視器電源與欣欣百貨消防燈具電源接在一起，伊不知為何會這樣，也不知是何時接在一起的等語綦詳（詳見本院卷第254頁及反面），則由證人劉世鑫所述，僅能得知有電源錯接之事實，然無從知悉電源錯接之原因及發生時間為何，被告復未能提出其他具體事證足佐將上開電源錯接者乃原告派駐四季芳庭大廈之人員，是被告空言指摘電源錯接乙事乃原告人員所為云云，實屬無稽，原告自毋庸為此對被告負何損害賠償之責。

(4) 環境清潔部分：

被告雖認原告未依系爭契約約定提環境清潔維護服務，致四季芳庭大廈公共梯間堆置廢棄物，造成被告支出垃圾清運費用受有損害云云，並提出拍攝廢棄物堆置情形之照片為證（見本院卷第203頁至第210頁反面），然原告否認被告所稱廢棄物堆置之情事，而觀諸被告所提上開照片，無從判斷該等廢棄物係何人所堆置，亦不能確定堆置時間及地點，已難判定該等廢棄物確實係於系爭契約存續期間，即已堆置在原告負有環境清潔維護責任之管理區域範圍內，況上開照片中所拍攝之廢棄物若於系爭契約存續期間即已存在，且屬原告應負清運責任之範圍，何以參與業務移交之國華公司或被告均未於移交清冊上加以註明或於辦理移交程序時拍照存證，有物業管理公司移交清冊影本附卷可考（見本院卷第125至147頁），實悖於常情，故被告主張原告就上開照片中之廢棄物負有清運處理之責，無從遽信之。又系爭契約第六條第(五)款固有約定原告之義務包括環境清潔維護服務（含3樓小公清潔維護）（見本院卷第121頁），然該條約定所謂環境清潔維護並未載明包括清運廢棄物部分，此由原告提供管理維護服務期間，被告曾提撥經費委託環保公司承包清運四季芳庭大廈公共區域堆置之廢棄物乙節，亦可見一斑，有簽呈、報價單、修繕工程驗收表、付款支出傳票、免用統一發票收據等件影本在卷可考（見本院卷第269至274頁），足認系爭契約所定原告應提供之環境清潔維護服務並不包括廢棄

01 物清運部分，是系爭契約存續期間，四季芳庭大廈公共區域
02 縱有廢棄物堆置之情形，在無證據證明該等廢棄物係原告人
03 員所棄置之前提下，原告就該等廢棄物並無清運之責，是被
04 告主張原告就四季芳庭大廈公共空間堆置之廢棄物未加以清
05 運，致被告需自行花費清除費用而受有損害，原告應賠償被
06 告該等清運費用云云，難謂正當。

07 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
08 ；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
12 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
13 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
15 前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之服務費債
16 權，經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責
17 任。是原告請求自起訴狀送達被告之翌日即107年7月19日
18 （見本院卷第14至15頁）起至清償日止，按週年利率5%計
19 算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

20 四、綜上所述，被告所提抵銷抗辯，並非可採，自應將107年3
21 月之服務費65萬0,400元全額給付原告。從而，原告依據系
22 爭契約之法律關係，請求被告給付65萬0,400元，及自107
23 年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
24 有理由，應予准許。

25 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為
26 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應
27 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假
28 執行，合於法律規定，爰依同法第392條第2項之規定，酌
29 定相當之擔保金額宣告之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
31 ，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日

03 臺北簡易庭 法 官 黃珮如

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路

06 ○段○○○巷○號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日

09 書記官 李易融