臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第786號

原　　告　東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　吉田裕幸
訴訟代理人　陳馨強
被　　告　水立方社區公寓大廈管理委員會
法定代理人　鄭默
訴訟代理人　陳盈壽律師
複　代理人　廖珮羽
　　賴祺元律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108 年4 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬肆仟玖佰貳拾陸元，及自民國一0七年五月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬肆仟玖佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告之法定代理人原為李聖才，嗣於訴訟繫屬中變更為鄭默，有新北市淡水區公所民國107 年6 月13日新北淡工字第1072259035號函在卷可憑（見本院卷第32頁至第33頁）。茲由鄭默具狀聲明承受訴訟（見本院卷第30頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造間訂有水立方社區公寓大廈委任契約書（下稱系爭契約），由原告受託管理該社區下列事項：㈠行政事務工作企畫、執行、監督；㈡設備、共用及約定共用部分建物維護工作之企畫、執行、監督；㈢環境美護工作企畫、執

行、監督。兩造約定系爭契約期間自106 年2 月28日晚上7 時起至107 年2 月28日晚上7 時止，被告並應於次月25日前給付每月服務報酬新臺幣（下同）51萬4,926 元。系爭契約期間屆滿後，雙方不再續約，原告已完成報告顛末義務及後續交接事宜，惟被告迄未給付107 年2 月份之服務報酬51萬4,926 元。為此，爰依系爭契約第4 條、民法委任關係等規定，請求被告給付上開服務報酬，並請擇一為原告勝訴之判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告51萬4,926 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告管理水立方社區期間有諸多缺失，就委任事務未盡善良管理人注意義務，使該社區有如附表編號1 至9 所示之資產損毀情形，被告因而受有共計10萬元之損害；另原告派駐於水立方社區之員工，有如附表編號10、11所示之人員缺失情形，被告自得以夜間保全員薪水6 萬3,000 元、財務秘書薪水4 萬1,500 元作為計算損害賠償之依據，是就附表編號10、11部分，被告亦受有共計10萬4,500 元之損害。再其中附表編號10所示人員缺失，雖係訴外人東京都保全股份有限公司（下稱東京都保全公司）所屬之夜班保全員所為，然原告、東京都保全公司名稱均有「東京都」，且法定代理人同一、資金互有流通，二者具有實體上同一性，被告自得對原告主張夜間保全之人員缺失及請求損害賠償；又縱原告及東京都保全公司屬不同法人格，然106 年12月21日東京都保全公司員工帶信號彈至水立方社區尋仇，原告所派駐點人員亦有未立即告知管委會之嚴重失職行為。至系爭契約第9 條雖約定原告應負損害賠償責任之最高賠償金額，不得超過每月服務費用之10%，然系爭契約為原告預定用於物業管理等同類契約，此條款限制被告主張損害賠償上限，有顯失公平之情形，依民法第247 條之1 第3 款規定自屬無效。是依民法第544 條規定，被告自得請求原告賠償共計20萬4,500 元之損害，且此部分債務已屆清償期，併依民法第334

條主張抵銷等語，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、兩造不爭執之事實（見本院卷第97頁反面）：

㈠、兩造定有系爭契約，被告委託原告管理事項如下：1.行政事務工作企畫、執行、監督；2.設備、共用及約定共用部分建物維護工作之企畫、執行、監督；3.環境美護工作企畫、執行、監督；系爭契約期間自106年2月28日晚上7時起至107年2月28日晚上7時止，被告應於次月25日前將每月服務報酬51萬4,926元給付原告。

㈡、被告迄未給付107年2月份之服務報酬51萬4,926元予原告。

四、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點為（見本院卷第97頁反面）：

㈠、原告請求被告給付服務報酬51萬4,926元，有無理由？

㈡、被告以原告處理委任事務有過失，依民法第544條請求原告賠償20萬4,500元，並主張抵銷，是否有理由？

五、本院得心證之理由：

㈠、原告請求被告給付服務報酬51萬4,926元，有無理由？

按兩造委託管理費用每月為51萬4,926元（營業稅金5％內含），原告應於每月5日以前將當月發票交付被告，被告則於次月25日將合約金額全額一次以即期禁止背書轉讓並劃線之支票支付原告，或直接匯入原告玉山商業銀行城中分行帳戶，系爭契約第4條定有明文（見本院卷第14頁）。查，兩造於107年2月28日系爭契約期滿後不再續約，惟被告迄未給付107年2月份之服務報酬51萬4,926元予原告等情，為兩造所不爭（見不爭執事項㈠、㈡），是原告依系爭契約第4條規定，請求被告給付107年2月份之服務報酬51萬4,926元，自屬有據。

㈡、被告以原告處理委任事務有過失，依民法第544條請求原告賠償20萬4,500元，並主張抵銷，是否有理由？

1.按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己

事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535 條及第544 條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有明定。準此，被告主張原告管理水立方社區期間，處理委任事務有過失，致該社區有如附表所示之資產損毀及人員缺失等情形，既為原告所否認，自應由被告就該有利於己之事實負舉證責任。

2.被告主張因原告未盡善良管理人之注意義務，致水立方社區有如附表編號1 至9 所示之資產損毀情形，無非係以原告前派駐於水立方社區擔任社區經理之證人王作鋒所為證述為據。查，證人王作鋒固於本院審理時證稱：曾將附表編號1 、2 、4 、7 至9 所示情形回報予原告，然原告未為處理；附表編號5 、6 部分則經社區新任管理公司處理完畢等語（見本院卷第96頁反面），惟其亦明確證稱：附表編號1 至9 部分之資產毀損，不是在我任職期間內發生的。原告在社區經管3 年，是住戶及委員要我將這些項目寫上去，說是之前發生的，因為原告不再續約，要跟原告結算費用；附表編號3 部分我沒有經手；就前揭資產毀損情形，都沒有拍照存證等語（見本院卷第96頁反面）。足見就水立方社區是否確有如附表編號1 至9 所示之資產損毀情形、損害發生原因為何、原告受任處理事務有無過失，或與損害發生間是否具備相當因果關係等各節，證人王作鋒均未親自見聞，僅係被動應社區住戶與管理委員會委員要求，而為後續處理事宜，是自無從僅憑證人王作鋒前開所述，而為對被告有利之認定。除此之外，被告復未提出其他證據以資證明確有損害之發生，是其空言辯稱原告應賠償前述資產損毀損害共計10萬元，自屬無據。

3.再就被告所指如附表編號10、11所示之人員缺失方面，業據證人王作鋒證稱：夜班維安保全朱家禾攜帶照明彈至社區一

事，我知情，當天我有在現場，當場我先壓制朱家禾，然後報警，立刻通知原告公司主管，朱家禾帶照明彈到社區，沒有造成社區硬體設施毀損，也沒有造成人員損傷；許芷菱有在休假期間在交誼廳慶生喧嘩，我看到便立刻制止，持續時間前後約10分鐘，主要是造成社區髒污，當下就請清潔人員協助清潔完畢等語（見本院卷第95頁正反面）。是由證人王作鋒所述情節，及原告所提之LINE對話紀錄、王作鋒所製作之現場主管工作日誌等觀之（見本院卷第43、44、46頁），縱客觀上確有被告所指附表編號10、11所示事實，仍難逕認被告實質上因而受有何損害，是被告以夜班保全、財務秘書之薪水6 萬3,000 元、4 萬1,500 元作為計算損害賠償之依據，要求原告賠償共10萬4,500 元，尚乏所據，並非可採。

4.是以，本件依被告所舉證據，尚不足認定其主張因原告處理委任事務有過失，致其受有如附表所示損害等情為真，其依民法第544 條規定，請求原告應賠償20萬4,500 元，並主張依民法第344 條規定，與前述應給付之服務報酬互為抵銷，即屬無據。再本件既經認定原告應負受任人損害賠償責任乙節為不可採，則就原告與東京都保全公司是否具實體上同一性，及系爭契約第9 條有無民法第247 條之1 第3 款所定無效事由等被告其餘所辯各節，即無庸贅為判斷，附此敘明。

㈢、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。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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查，就107 年2 月份服務報酬51萬4,926 元，被告依約本應於107 年3 月25日前給付，揆諸前開規定，原告就上開得請求之金額，請求自起訴狀繕本送達翌日即107 年5 月26日（見本院卷第22頁送達回證）起至清償日止，按年息5 ％計算之利息，自亦有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約第4 條規定，請求被告給付51萬

4,926 元，及自107 年5 月26日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又原告依系爭契約第4條規定請求被告給付服務報酬，既經准許，其就同一聲明併依民法委任關係而為請求，自無贅予論述必要。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　2　　日

民事第四庭審判長法　官　馬傲霜

法　官　絲鈺雲

法　官　林靖淳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　洪忠改

附表：

編號	類別	內容	被告主張之損害金額
1	資產損毀	公寓大廈管理組織報備證明正本遺失。	編號1 至10部分共計10萬元
2	資產損毀	社區初始郵箱遺失，經查詢為第二任總幹事鄭維陽私自綁定個人手機，經多次催索無回應。	
3	資產損毀	夜班維安吳蒼羽損壞社區原有甲士林交付電腦1 部，經北淡部曾穎章部長同意賠償1 部予社區卻又搬回。	
4	資產損毀	特勤中控室大推窗，經機電人員不當維修，導致支架損毀無法關閉。	

（續上頁）

5	資產損毀	書櫃臺多處損毀；櫃臺椅髒污損毀，無法回復。	
6	資產損毀	社區公設各洗手間洗手台落水頭遺失未處理。	
7	資產損毀	社區大門、側門金屬名牌保養不善導致電鍍脫落氧化。	
8	資產損毀	社區園藝多處植栽凋零枯萎。	
9	資產損毀	社區地面石材由協力廠商養護不佳。	
10	人員缺失	夜班維安保全朱家禾攜照明彈至社區大廳尋釁鬧事。	6萬3,000元
11	人員缺失	財務秘書許芷菱休假期間，糾眾至社區交誼廳慶生喧嘩。	4萬1,500元
		總計	20萬4,500 元