

臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第255號

上訴人 龍邦公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 吳皓天

訴訟代理人 謝錫源

被上訴人 山河戀社區管理委員會

法定代理人 邵麗莉

訴訟代理人 謝明芳

邱瑞興

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國108年6月24日臺灣新北地方法院板橋簡易庭108年度板簡字第400號第一審判決提起上訴，經本院於108年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾貳萬零貳佰貳拾捌元，及自民國一百零七年十二月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人原法定代理人謝明芳，於本院審理中變更為邵麗莉，有新北市鶯歌區公所民國108年7月3日新北鶯工字第1082523488號函可稽（見本院卷第137至138頁），並經邵麗莉於108年9月24日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第133頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於106年9月20日簽訂公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約（下稱系爭維護契約），約定伊為被上訴人社區提供公寓大廈管理服務事項、清潔及環境衛生之維

持事項（詳細內容如系爭維護契約附件一、二所載，下合稱管理維護事項），服務期間自106年10月1日至107年9月30日，被上訴人應按月給付服務費新臺幣（下同）12萬6千元。惟被上訴人就107年9月之服務費尚有12萬3,010元未為給付，迭經催討均未置理，爰依系爭維護契約約定，訴請被上訴人給付服務費12萬3,010元本息（上訴人超逾上開範圍之請求，經原審判決敗訴，經上訴人提起上訴後，復未據其聲明不服〈見本院卷第101頁〉，已告確定）。並上訴聲明：（一）原判決駁回後開請求部分廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人12萬3,010元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：伊固未給付上訴人107年9月服務費12萬3,010元。惟上訴人並未完成部分系爭維護契約附件一所列回饋事項，致伊受有如附表一所示之損害，損害金額共9萬3,500元；又上訴人指派執行事務管理人員即總幹事（下稱總幹事）執行系爭維護契約期間，有如附表二所示之失職情事，伊自得請求上訴人賠償損害合計8萬0,636元。綜上，上訴人提供之服務具有瑕疵，爰依民法第347條準用第359條，或依系爭維護契約第10條及民法第544條、第277條規定，就伊所受損害合計17萬4,136元為抵銷抗辯，則上訴人訴請伊給付服務費為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、經查，兩造於106年9月20日簽訂系爭維護契約，約定上訴人為被上訴人社區提供管理維護事項，服務期間自106年10月1日至107年9月30日，被上訴人應按月給付服務費12萬6千元，被上訴人就107年9月之服務費尚有12萬3,010元未為給付乙節，為兩造不爭執，並有系爭維護契約為證（見原審促字卷第11至23頁），是此部分事實堪以認定。上訴人依系爭維護契約請求被上訴人給付107年9月服務費12萬3,010元本息，為被上訴人否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：（一）被上訴人依民法第347條準用第359條為減少價金之抗辯，有無理由？（二）被上訴人依系爭維護契約第10條及民法第

544條、第277條規定，就伊所受損害合計17萬4,136元為抵銷抗辯，有無理由？爰析述如下。

四、就被上訴人依民法第347條準用第359條為減少價金之抗辯，有無理由部分：

(一)按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，但為其契約性質所不許者，不在此限，民法第347條定有明文；觀其立法意旨，謂有償契約中，以買賣契約最為重要，故於買賣設完全之規定，而準用於其他有償契約，以節繁雜，則倘有償契約中，已訂有異於民法關於買賣乙節規定者，自無上開規定之適用，其理自明。

(二)依系爭維護契約第2條、第7條約定，上訴人應提供被上訴人社區管理維護事項，且應善盡管理人之注意義務，遵守誠信原則，不得有不正行為或廢弛職務，對於各項管理維護配合防範注意事項，應對被上訴人盡告知說明之義務（見原審促字卷第11、13頁），足認系爭維護契約約定之內容皆屬提供勞務給付，且不屬法律所定其他契約種類，依民法第529條規定，系爭維護契約適用關於委任之規定，先予敘明。其次，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、第544條亦著有規定，則受任人處理委任事務違反上開注意義務而有過失者，即應依上開規定對委任人負賠償責任。深言之，受任人處理委任事務違反上開注意義務而有過失，其提供勞務內容即具有瑕疵，此等有償委任契約關於勞務給付瑕疵者，民法第544條已著有規定，令受任人應依上開規定負賠償之責，並未規定委任人得減少價金（或報酬），依明示其一排除其他之法理，再佐以買賣契約重在財產權移轉及價金支付，有償委任契約重在事務處理及報酬給付，兩者契約性質顯不相同，有償委任契約自無依民法第347條準用第366條減少價金規定之適用。準此，被上訴人以上訴人提供管理

維護事項之勞務給付具有如附表一、二所示之瑕疵，依民法第347條準用第359條為減少價金之抗辯，實屬無理，自不足取。

五、就被上訴人依系爭維護契約第10條及民法第544條，或依民法第277條不完全給付規定，就伊所受損害合計17萬4,136元為抵銷抗辯，有無理由部分：

(一) 接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；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；民法第544條、第227條分別定有明文。次依系爭維護契約第10條約定：上訴人未能善盡善良管理人注意義務，致被上訴人權益受侵害者，上訴人應負損害賠償責任，但賠償額度以不超過月服務費百分之五為限，但上訴人派駐人員代收各項費用時，如金額產生誤差或不符，上訴人需負完全賠償責任，不得異議（見原審促字卷第13頁）。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件；損害賠償請求權，以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言（參照最高法院48年台上字第481號、第680號、18年上字第363號裁判意旨）。另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條前段亦著有規定，則主張受有損害者，應就損害之發生負舉證責任。

(二) 被上訴人辯稱：上訴人並未完成部分系爭維護契約附件一所列回饋事項，致伊受有如附表一所示之損害乙節，為上訴人否認，主張：回饋事項係伊無償施作，非屬合約內容，且伊已完成社區廊道採光罩清洗、社區園藝美化、換發107年度汽機車停車證；兩造就信件APP、遠端監控機部分，係約定待網路線安置完成再一併施作，而伊尚未得被上訴人指示，故未施作，另因被上訴人履約情形不佳，故未回饋中秋節卡拉OK等語。經查：

- 01 1. 按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義
02 務與從給付義務）外，尚有附隨義務；所謂附隨義務，乃為
03 履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展
04 過程基於誠信原則而生之義務，倘債務人未盡此項義務，應
05 負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任；又附隨
06 義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，
07 債權人原則上僅得請求損害賠償（參照最高法院100年度台
08 上字第2號裁判意旨）。
- 09 2. 查，上訴人依系爭維護契約約定意旨，應提供契約附件一、
10 二所示之管理維護事項，業據系爭維護契約第2條約定明確
11 （見原審促字卷第11、17至19頁）。上訴人復於系爭維護契
12 約附件一公寓大廈一般事務管理服務事項欄下，另列載上訴
13 人之回饋事項，包括：社區水塔清洗一年2次、社區廊道採
14 光罩清洗一年2次、社區除草一年4次、社區園藝美化一年1
15 次、製作107年度汽、機車停車證、提供107年度中秋節卡拉
16 OK贊助、吸收每月超商手續費\$2990元、提供打卡鐘、信件
17 APP、遠端監控機組（鏡頭二套）不含安裝、區分所有權人
18 會議協助辦理等事項（下合稱系爭回饋事項，見原審促字卷
19 第17頁）。系爭回饋事項固係上訴人無償提供，此為兩造皆
20 未爭執，惟系爭回饋事項既係上訴人自願無償提供，且列明
21 於系爭維護契約並記載在上訴人應履行附件一公寓大廈一般
22 事務管理服務事項欄下，則系爭回饋事項即為上訴人依系爭
23 維護契約應提供之服務內容，而為履行系爭維護契約之附隨
24 義務，自不因上訴人係無償提供系爭回饋事項，即認此非系
25 爭維護契約之一部分，是上訴人上開主張，自不足取。
- 26 3. 次查，上訴人主張其已完成社區園藝美化乙節，業據提出修
27 剪草木照片為證（見原審卷第133至143頁、本院卷第37至39
28 頁），觀諸照片所示人員乃在修剪草木，工作內容核非上訴
29 人依系爭維護契約應提供之附件一、二所示管理維護事項，
30 則上訴人主張其已完成社區園藝美化，堪可憑採，則被上訴
31 人就此部分請求上訴人賠償所受損害9千元，即屬無據，不

應准許。

4. 又查：

(1) 上訴人稱其已完成社區廊道採光罩清洗，且已換發107年度汽機車停車證，並於106年12月27日送達被上訴人社區云云，惟上訴人自陳其無法舉證已完成社區廊道採光罩清洗（見本院卷第109頁），上訴人雖提出發票1紙，證明已完成換發107年度汽機車停車證（見原審卷第156、203頁），惟觀諸該發票買受人係「龍邦保全股份有限公司」，並非上訴人，且上訴人復未舉證107年度汽機車停車證已換發完成，並在106年12月27日送達被上訴人社區之事，則上訴人上開主張，即無可採。至上訴人未施作信件APP、遠端監控機、107年度中秋節卡拉OK回饋乙事，上訴人復未能舉證係不可歸責於己之事由所致而未能施作（參照最高法院82年台上字第267號裁判意旨），則被上訴人辯稱上訴人未完成社區廊道採光罩清洗、換發107年度汽機車停車證、施作信件APP、遠端監控機、107年度中秋節卡拉OK回饋等事項，而有系爭維護契約第10條、民法第544條、第227條之債務不履行情事，即為有理。

(2) 被上訴人辯稱其因上訴人未換發107年度汽機車停車證，致其受有損害5千元云云，惟被上訴人未舉證此部分之損害。被上訴人復辯上訴人未完成社區廊道採光罩清洗、施作信件APP、遠端監控機、107年度中秋節卡拉OK回饋等事項，致其受有附表一編號1至2、4至5之損害，固提出報價單、合約書等件為證（見原審卷第73至75、79至81頁），惟○於○區○道採光罩清洗、中秋節卡拉OK、遠端監控機等項，被上訴人僅提出報價單，實難逕認被上訴人業已支出此部分費用而受有損害，至信件APP費用5萬3千元部分，依被上訴人所舉之使用合約書內容（見原審第79頁），被上訴人毋庸給付該等服務費用，亦難認被上訴人受有5萬3千元之損害。綜上，雖上訴人並未完成前述回饋事項之服務，惟被上訴人未舉證其已另行支付費用完成前述回饋事項而實際受有損害，則被上

01 訴人請求被上訴人賠償8萬4,500元，為無理由，不應准許。

02 (二)被上訴人辯稱：上訴人指派執行事務之總幹事執行系爭維護
03 契約期間，有如附表二所示之失職情事，伊自得請求上訴人
04 賠償損害合計8萬0,636元等語。查：

05 1.被上訴人就其所辯：總幹事未經被上訴人同意，於107年5月
06 5日自行與回收商協議將原本每月回饋金3,200元降為3,100
07 元，107年8、9月間，回收商表示景氣不佳僅交予總幹事現
08 金2,500元，總幹事亦未告知被上訴人即擅自收受且未依正
09 確項目入帳，致被上訴人受有損失1,700元（即：〈3,200元
10 - 3,100元〉× 3月〈107年5至7月〉+ 〈3,200元 - 2,500元
11 〉× 2月〈107年8至9月〉= 1,700元），另總幹事遺失107年
12 7月份零用金支出收據4張，致被上訴人受有收據金額1,082
13 元之損害乙節，業據被上訴人提出資源回收服務契約書、被
14 上訴人社區107年6至9月報表、存摺影本、107年7月零用金
15 支出總表為證（見原審卷第107至121、199、195頁），且為
16 上訴人未爭執，則被上訴人主張其因此受有損害合計2,782
17 元（即附表二編號6.1、7.1），即屬有據。

18 2.被上訴人復辯稱：上訴人所派總幹事證照逾期，更換頻繁，
19 未妥善交接，導致社區事務無法正常進行，未告知被上訴人
20 社區之意外險將屆期，導致社區意外險產生空窗期，而違反
21 公寓大廈管理條例第17條，遭主管機關命限期改善，又從未
22 依規定寄發存證信函催繳管理費且對帳處理不當，致被上訴
23 人社區收入銳減，且有繳交管理費之住戶亦抱怨連連，並拒
24 繳管理費，並於製作匯款申請單時不但經常遲誤付款期限，
25 且時常填錯單子（匯款填成領現、金額填載完全不符、大寫
26 數字書寫錯字等等），以致社區因遲延付款而遭廠商寄發存
27 證信函向被上訴人進行警告，並因不擅財務，遲遲無法製作
28 正確之財務報表，皆需被上訴人協助始得完成，使社區無法
29 定期公告財務報表而違反公寓大廈管理條例第20條規定，上
30 訴人應負損害賠償責任云云（各項損害明細如附表二〈除編
31 號6.1、7.1外〉所載）。細繹系爭維護契約第10條約定：上

01 訴人未能善盡善良管理人注意義務，致被上訴人權益受侵害
02 者，上訴人應負損害賠償責任，但賠償額度以不超過月服務
03 費百分之五為限意旨（見上開五、(一)），係謂倘上訴人未能
04 善盡善良管理人注意義務，致被上訴人權益受侵害者，上訴
05 人應負損害賠償責任，僅其所負賠償額度為不超過月服務費
06 百分之五，非謂上訴人有前述債務不履行情事，被上訴人即
07 得請求月服務費百分之5之損害賠償，被上訴人仍應證明其
08 實際所受損害，始符事理。惟被上訴人並未舉證渠等因上訴
09 人指派總幹事有上開缺失而受有如附表二所述之實際損害，
10 則被上訴人據此請求上訴人賠償7萬7,854元，尚乏其據，不
11 應准許。

12 (四)綜上，上訴人請求被上訴人給付服務費12萬3,010元，被上
13 訴人以上訴人指派之總幹事執行職務有缺失，致其受有損害
14 2,782元（見上開五、(三)、1.），依系爭維護契約第10條、
15 民法第544條、第227條、第224條規定，上訴人應負損害賠
16 償責任，據此為抵銷抗辯，為有理由，應予准許，被上訴人
17 逾此範圍所為抵銷抗辯，即乏其據，並不可採。準此，上訴
18 人依系爭維護契約請求被上訴人給付服務費12萬0,228元（
19 即：12萬3,010元－2,782元＝12萬0,228元），為有理由，
20 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 六、從而，上訴人依系爭維護契約約定，請求被上訴人給付服務
22 費12萬0,228元，及支付命令送達之翌日即107年12月19日（
23 本件支付命令於107年12月18日送達於被上訴人，有送達證
24 書可稽，見原審促字卷第55頁）起至清償日止，按年息百分
25 之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
26 為無理由，應予駁回。原審（除確定部分外）就上開應准許
27 部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判
28 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
29 判如主文第2項所示。關於原審判決駁回上開不應准許部分
30 ，所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論則無二致
31 ，是此部分原判決仍應予以維持，上訴意旨指摘此部分原判

決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 4 日
民事第五庭 審判長法官 高文淵
法官 鄧雅心
法官 陳心婷

以上正本係照原本作成
本判決不得上訴。

中 華 民 國 108 年 12 月 5 日
書記官 郭德釗

附表一：

- 一、社區廊道採光罩清洗，餘1次，費用為8千元。
- 二、中秋節卡拉OK，費用6千元
- 三、社區園藝美化，1年1次，費用9千元。
- 四、信件APP，費用5萬3千元
- 五、遠端監控機，費用1萬2,500元
- 六、107年度汽機車停車證，費用5千元
- 七、總計9萬3,500元。

附表二：被上訴人指摘總幹事失職情事

編號	被上訴人指摘總幹事失職情事	被上訴人主張上訴人應賠償之金額
1.	被上訴人社區規模約300戶，上訴人指派之總幹事並無管理大型社區之經驗，且上訴人更換新任總幹事過於頻繁，未妥善交接，導致社區事務無法正常進行。	上訴人應依系爭維護契約第10條約定，賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。
2.	因上述未妥善交接之情事，而未告知被上訴人社區之意外險將屆期，導致社區意外險產生空窗期，而違反公寓大廈管理條例第17條，遭主管機關	上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。

(續上頁)

	命限期改善，期間若發生社區意外則全體住戶恐遭受鉅額賠償，後果不堪設想。	
3.	自上訴人進駐社區以來，總幹事從未依規定寄發存證信函催繳管理費且對帳處理不當，致被上訴人社區收入銳減，且有繳交管理費之住戶亦抱怨連連，並拒繳管理費，上訴人已違反系爭管理維護契約第6條第3項約定。	上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。
4.	上訴人指派之總幹事於製作匯款申請單時不但經常遲誤付款期限，且時常填錯單子（匯款填成領現、金額填載完全不符、大寫數字書寫錯字等等），以致社區因遲延付款而遭廠商寄發存證信函向被上訴人進行警告，甚至因總幹事遲至107年9月18日始完成匯款申請，始遲延給付上訴人107年7、8月份之服務費。	上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。
5.	總幹事因不擅財務，遲遲無法製作正確之財務報表，皆需被上訴人協助始得完成，使社區無法定期公告財務報表而違反公寓大廈管理條例第20條規定，被上訴人須不斷寄發存證信函催促上訴人將相關帳務處理完成。	上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。
6.	上訴人聘請之總幹事未經被上訴人同意自行與回收商協議將每月應給付3,200元之回饋金降為3,100元，於107年8月及9月回收商表示景氣不佳而僅交予總幹事2,500元現金，亦未告知被上訴人即擅自收受，且未依正確項目入帳，致被上訴人自107年5月至9月共計短少1,700元。	1.被上訴人短少收受之回饋金1,700元。 2.上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人服務費12萬6千元之百分之5即6,300元。 3.合計8千元。
7.	上訴人聘請之總幹事107年7月份零用金支出收據遺失4張，總計1,082元。	1.遺失收據4張之損害1,082元。 2.上訴人依系爭契約第10條約定應賠償被上訴人54元。 3.合計1,136元（見原審卷第163頁）。
8.	上訴人聘請證照過期之無證照總幹事，依公寓大廈條例第42條、第43條、第50條：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其具不遵從者，得按次連續處罰。」規定，上訴人所提供之服務確實具有重大瑕疵	上訴人應賠償被上訴人4萬元。

(續上頁)

	，應賠償被上訴人4萬元。	
合計：8萬0,636元		