

臺灣新竹地方法院民事小額判決

109年度竹小字第299號

原告 建經公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 胡瓊心

訴訟代理人 張廷圭

彭源榮

車玲惠

陳光松

被告 中華大學城公寓大廈管理委員會

法定代理人 吳聲相

訴訟代理人 孫鳳谷

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國109年8月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟陸佰元，及自民國一〇八年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張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。茲原告以被告於民國107年3月13日與原告簽立管理維護契約書（下稱系爭契約）之第5條約定，被告應按月給付原告新臺幣（下同）27,300元（含稅），並於次月10日以前以匯款方式支付，雖系爭契約於108年3月15日屆至，兩造無簽訂新約，但原告仍依照系爭契約履行義務。詎被告未依約給付108年5月份之服務費，為此請求被告給付服務費27,300元，及自108年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於調解程序中，就管理費用部分減縮為26,000元並追加請求加班費用5,600元，而聲明：被告應給付原告316,000元，及自108年6月11日

起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，有支付命令聲請狀、調解程序筆錄、民事準備書狀在卷可憑。經核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一) 兩造於107年3月13日訂立系爭契約，由原告為被告社區提供公寓大廈一般事務管理服務事項，期間自107年3月16日起至108年3月15日止，依系爭契約第5條約定，被告應按月給付原告26,000元，並於次月10日前以匯款方式支付。而原告依系爭契約派駐人員即彭源榮至被告社區擔任總幹事職務（以下稱彭總幹事），每日工作4小時，負責協助被告社區製作文書資料等行政工作。

(二) 經查，兩造於期限屆至後雖無簽訂新約，然依系爭契約第4條第2項約定，兩造合約到期後是否繼續續約，其決定權取決於被告，且原告方僅係「得」以書面通知被告是否辦理續約。亦言之，縱使原告未以書面通知被告是否辦理續約，亦不影響被告本就應積極注意雙方合約到期日及決定是否繼續續約之義務。且被告怠於行使其權利，造成雙方在無訂定新約之空窗期間，原告仍積極配合被告社區做好總幹事之職務，並未造成被告社區有行政作業空轉或帳務拖欠之情況。

(三) 再者，彭總幹事於被告社區擔任總幹事職務時，均有按時製作收支總表並於製表處用印後送交被告社區主委、監委、財委審核，況彭總幹事僅係負責協助被告社區製作文書資料等行政工作，有關帳務收支項目審核、費用提領及付款單據憑證之用印等，均係由被告社區主委、監委、財委審核用印後放行。倘若彭總幹事確如被告所言有荒廢職務之行為，何以被告社區每月支出費用均能如期支付無拖欠？再者，收支總表乃係將每個月各項收入支出單據及收據資料彙集整理而成之總表單，其目的僅係整合該月各項單據資料並彙整成冊以利後續翻閱及查帳使用。次查，因被

告社區委員（財委或監委）個人因素不願於收支總表用印，此情形並非可歸責於原告或彭總幹事之事由。然被告竟單憑彭總幹事所製作收支總表缺漏被告社區委員（財委或監委）用印，即否認訴外人彭源榮確實有製作收支總表之事實，顯然被告有蓄意拖欠原告服務費之事實。

（四）又，彭總幹事於被告社區每日工作時間為上午10時至下午14時，然因被告社區檔案分類及資料保管零散不齊，單就被告社區管委會會議紀錄整理歸檔即需耗費相當多時間，更何況是社區其他資料整理建檔，根本無法於4小時內整理完畢。故被告於107年11月、12月管理委員會會議中同意彭總幹事以加班之方式協助社區完成資料建檔，其加班費之計算方式以彭總幹事出勤打卡紀錄資料為準。彭總幹事於108年5月份總計加班時數共28小時，原告自得向被告請求另行給付加班費用5,600元。

（五）綜上所述，被告尚積欠原告108年5月份管理費26,000元及加班費5,600元，共計31,600元，經原告多次催討，被告迄今仍未給付。為此，提起本件訴訟等語。並於本院聲明：被告應給付原告31,600元，並自108年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

（一）雙方簽定系爭契約期間為107年3月16日至108年3月15日，為期12個月，原告原本應於約滿前1個月，以書面通知被告是否辦理續約，而原告違反約定，沒有在約滿提前1個月書面通知，致使被告無法及時做招標物業管理公司來銜接工作，被迫使不能讓管理委員會及社區事務在一個完全有合約制度下來運作至108年5月底，造成額外的2.5個月是在無正式合約下來繼續委任，因原告違反約定，應抵扣或補償被告每額外多出1個月應有該月服務費的百分之10做為損害賠償或不當得利之規定，計算其金額為6,500元（ $26,000 \times 10\% \times 2.5 = 6,500$ 元），應優先抵銷或抵償原告108年5月份之委任服務費。

01 (二) 108 年 6 月起由另一新簽約委任之物業管理公司開始接任  
02 被告社區事務，被告在 108 年 6 月初開始，查核相關資料  
03 中，發現從 107 年 9 月至 108 年 5 月間，原告派任被告社  
04 區的總幹事，應該要讓社區主任、監察、財務委員審核收  
05 支總表並用印，來確認每個月社區事務執行狀況的結果，  
06 竟然是連續長達有 9 個月之久都沒有用印，包括製表者也  
07 無用印，被告覺得茲事體大，立即通知原告情況，並請派  
08 人參加被告於 108 年 6 月 15 日召開之管委會會議，但原告  
09 當時未派人參與，爾後被告於同年 7 月 13 日再度請原告參  
10 與會議，原告派 1 位陳課長與會，被告在會議上除詳細告  
11 知陳課長情況外，並且也有告知暫緩支付 5 月份之服務費  
12 ，請原告回覆被告此情形的處理方式後，再來討論支付服  
13 務費之相關問題，爾後原告即無任何回覆消息。原告執行  
14 管理維護工作，已然未能善盡職責，違反合約工作事項，  
15 侵害被告權益，依系爭契約第 10 條約定，被告主張收支總  
16 表極其重要性之結果，比重至少占該月所有事務的百分之  
17 15 以上，而應以該月服務費的百分之 15 做為其損害賠償或  
18 不當得利之規定，計算其金額為 35,100 元 ( $26,000 \times 15\%$   
19  $\times 9 = 35,100$  元)，應抵銷或抵償原告 108 年 5 月份之服  
20 務費。

21 (三) 因原告長達有 9 個月的支出總表未能於當月做審核及簽名  
22 用印，致使被告的委員會委員在平常忙碌的生活中，只能  
23 利用多個晚上與假日來核對確認這 9 個月的收支總表內的  
24 各項收入與支出，犧牲個人的休息時間，來審查原本應該  
25 是原告的工作事項，其額外增加於被告的事務處理，被告  
26 主張應該補償或回饋於該月服務費的百分之 5 做為損害賠  
27 償，計算其金額為 11,700 元 ( $26,000 \times 5\% \times 9 = 11,700$  元  
28 )，應抵銷或抵償原告 108 年 5 月份之委任服務費。

29 (四) 被告於 108 年 6 月初開始查核相關資料中，意外發現被告  
30 合作金庫銀行存簿於 108 年 1 月 16 日有二筆金額各別為 10  
31 ,600 元與 6,500 元、108 年 1 月 31 日有一筆金額 5,600 元

以及108年5月13日有二筆金額各別為6,100元與4,600元，總計金額為33,400元匯出至原告，後再經詳查，原告是以加班費名目，以上述時間與金額分別轉帳匯款，而被告委員會之委員有疑惑，不知為何原告有請款加班費一事，並還多次匯款，又經由被告委員會議中詢問其他委員時，竟也無人知曉，也查無任何加班的工作事項內容。被告認為，原告與被告之契約是屬於委任關係，其報酬為契約內所明定，而加班費之性質是屬於勞動基準法的範疇，又勞動基準法是規範勞工與雇主間之權利與義務，所以原告於法無據向被告領取加班費，於理又無事前告知委員會，也查無任何加班的工作事項內容，於法於理皆不具備。被告主張原告有因不當得利之加班費共計33,400元，亦應抵銷原告108年5月份之服務費。

(五) 依107年10月份管理委員會會議紀錄中所記載總幹事加班條件，因區權會開會資料及現有文件未歸檔需準備與整理，期間107年10月17日至11月10日，並應再加上報備工作內容與時數，與獲得同意，始可支付加班費。被告除了彭總幹事107年10月份至108年5月份之出勤卡資料外，至今尚未看到彭總幹事的工作內容，更遑論有事先報備與同意。因此被告在無可了解彭總幹事的相關資料下，無法同意支付此加班費。

(六) 又彭總幹事在107年10月至108年5月任職社區事務以來，長達8個月從未在社區公告管委會會議紀錄，致使社區委員或住戶無從得知其紀錄內容，更無法知道是否有紀錄不詳實之情形及需要修正其紀錄之內容，此部分原告已違反契約約定或契約只一部分部份之履行，被告主張原告因有造成違約之損害賠償責任或有違反不當得利規定，比重為該月服務費之百分之10，依違約之損害或不當得利之規定，請求賠償或返還金額為20,800元（計算式 $26,000 \times 10\% \times 8 = 20,800$ 元），應優先抵銷或抵償原告主張之費用。

01 (七) 並於本院聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供  
02 擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、原告主張兩造於107年3月13日訂立系爭契約，由原告為被  
04 告社區提供公寓大廈一般事務管理服務事項，期間自107年  
05 3月16日起至108年3月15日止。原告於期間屆至後，仍提  
06 供管理服務直至108年5月止之事實，有管理維護契約書在  
07 卷可憑，並為兩造所不爭執。是本件本院所應審究者為：被  
08 告是否積欠原告108年5月份管理費及加班費？經查：

09 (一) 原告為被告社區提供公寓大廈一般事務管理服務事項，期  
10 間自107年3月16日起至108年3月15日止。原告於期間  
11 屆至後，仍提供管理服務直至108年5月止，另參以被告  
12 提出被告108年4月、5月收支總表（見本院卷第157-16  
13 1頁）記載關於原告服務務費用4月、5月份列支各26,0  
14 00元，且該4月份收支總表經被告主任委員簽認，且被告  
15 亦自承僅積欠原告108年5月份管理費用以觀，足見兩造  
16 簽訂系爭契約雖於108年3月15日到期，惟到期後原告仍  
17 繼續提供服務，並沿用前所簽訂管理維護契約之內容。

18 (二) 證人洪昇即當時主任委員於本院證述：107年10月6日會  
19 議提及同意總幹事加班到107年11月10日，之後彭總幹事  
20 偶爾有加班，之後彭總幹事加班部分有給加班費。之後加  
21 班費給予會議決議有些沒有寫進去，所以伊請彭總幹事有  
22 加班的時間要註記在打卡紀錄上，彭總幹事後來的加班管  
23 委會都知道。107年11月10日後關於彭總幹事之加班時數  
24 ，有經過管委會的財委、監委審核。出勤表上加班註記，  
25 是彭總幹事寫的，加班費是根據這些時數核給。管委會有  
26 開立帳戶，管委會保管存簿，彭總幹事負責執行。如果有  
27 費用支出或匯款，需要經過管委會同意才会有撥款的動作  
28 ，要先在管委會報告，說加班要做什麼事情，管委會知道  
29 後再經過委員同意。加班費財委、監委的印章會蓋在支付  
30 總表，總表會列出月份明細，憑證要他們蓋章，另外還有  
31 銀行匯款單。彭總幹事呈上每月請款資料、打卡單伊才知

01 道加班的日期，報備是開會時就有報備，如果文書資料沒  
02 有做完就會做到晚上，何時加班彭總幹事自己才會知道等  
03 語（見本院卷第178-180頁、第182頁）。

04 （三）參以被告於107年10月管理委員會召開會議中決議通過同  
05 意原告派遣至被告處擔任總幹事至107年11月10日以實際  
06 加班時數計算服務費，於上開期限後，彭總幹事仍有加班  
07 事實，被告亦陸續支付加班費直至108年4月止，亦有卷  
08 附被告合作金庫銀行交易明細、收支總表可按。可知被告  
09 對於107年11月10日後仍同意彭總幹事以實際加班時數計  
10 算服務費，並授權由彭總幹事自行在打卡單上註記，應無  
11 疑義。而依卷附彭總幹事108年5月份之打卡單所示，其  
12 108年5月加班費用為5,600元，亦堪認定。

13 （四）雖被告主張原告未於約滿前1個月中被告是否辦理續約，  
14 有違反約定等語。然查：前開約定僅係告知被告促其是否  
15 續約，與兩造債務履行實無相關，縱原告未為告知，亦不  
16 構成債務不履行。至被告主張原告有債務不履行之情形，  
17 均未提出相關證明，其請求已不可採。另其請求損害賠償  
18 ，亦未提出實際損害證明或計算依憑，同屬無據。另其主  
19 張被告並未同意107年11月10日關於加班費之支付，除與  
20 前開證人證詞不符外，亦與其提出收支總表記載相左，其  
21 主張請求損害賠償及返還以支付加班費不當得利，並主張  
22 與原請求服務費、加班費抵銷，即屬無稽。

23 （五）又兩造於簽訂之管理維護契約屆期後，仍予以沿用，而依  
24 系爭契約第5條約定，被告服務費應於次月10日前給附，  
25 屬有確定期限債務，原告依民法第229條第1項、第233  
26 條第1項、第203條規定，請求被告自108年6月11日起  
27 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據  
28 。

29 四、綜上所述，原告依管理維護契約約定請求被告給付管理費、  
30 加班費、遲延利息如主文第1項所示，為有理由，應予准許  
31 。

又本件係適用小額訴訟事件為被告敗訴之判決，依民事訴

01 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，併依同法第  
02 436條之23準用同法第436條第2項，再準用同法第392條  
03 第2項規定，酌情宣告被告預供相當之擔保金額後得免為假  
04 執行，並於判決時確定訴訟費用額如主文第2項所示之金額  
05 。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
07 審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

08 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23  
09 、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436條之  
10 20、第392條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 9 月 1 日  
12 新竹簡易庭 法 官 邱玉汝

13 以上正本證明與原本無異。

14 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決  
15 送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（須按他造當事  
16 人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審  
17 裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 9 月 1 日  
19 書記官 陳筱筑