

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第746號

原告

即反訴被告 燦安國際公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 傅懷恩

訴訟代理人 廖永隆

被告

即反訴原告 豐田大郡社區管理委員會

法定代理人 謝昆宏

訴訟代理人 呂宗達律師

李律民律師

官寧郁律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國109年1月20日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣柒拾伍萬壹仟貳佰參拾柒元，及自民國一〇八年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔二十分之十九，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事實

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。查原告依兩造契約關係請求被告給付服務報酬而提起本訴，被告則於本訴言詞辯論終結前，依兩造間契約關

01 係、民法第544條規定而提起反訴。經核上開本訴及反訴之
02 訴訟標的法律關係所發生之原因，均係本於同一契約關係而
03 生之爭議，兩訴之訴訟標的及攻擊防禦方法相互牽連，且訴
04 訟證據資料共通，可互為利用。是反訴原告提起本件反訴，
05 合於上揭規定，應予准許。

06 貳、次查，本訴原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同
07 ）69萬4875元，並自民國107年12月15日起至清償日止，按
08 週年利率10%計算之利息（詳司促卷第2頁）。嗣原告將前
09 開聲明之利息部分更正自支付命令送達翌日起按週年利率5
10 %計付（見本院卷第89頁）。上開聲明之變更，核屬減縮應
11 受判決事項之聲明，要與民事訴訟法第255條第1項第3款
12 規定相符。又本訴被告之法定代理人於訴訟繫屬中由邱柏棠
13 變更為謝昆宏，並經其具狀聲明承受訴訟（詳本院卷第283
14 頁），且提出108年12月7日豐田大郡社區第三屆管理委員會
15 委員職銜推選會議記錄、第二屆12月份第一次管理委員會
16 例行會議記錄為憑（見本院卷第285-289頁），合於同法第
17 170條、第176條之規定，均應准許。

18 乙、實體事項

19 壹、本訴部分：

20 一、原告主張：兩造於106年12月10日簽立「公寓大廈管理維護
21 服務契約」（下稱A契約），約定自106年12月1日至107
22 年11月30日止，由原告為被告提供管理維護服務，被告按月
23 支付16萬6000元予原告。另兩造於107年1月31日簽訂「建
24 築物公共設備委任驗收合約」（下稱B契約，與A契約，合
25 稱系爭契約），約定自107年2月1日至108年1月31日止
26 ，由原告為被告提供公共設備驗收及保養服務，被告應按月
27 給付3萬9375元。詎被告自107年9月1日起即未付款，共
28 積欠服務費用69萬4875元尚未給付，屢催均置之不理，爰提
29 起本訴等語。並聲明：被告應給付原告69萬4875元，及自支
30 付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
31 。

01 二、被告答辯略以：被告對於尚積欠原告服務費用共計69萬4875
02 元，均不爭執，惟被告已另對原告提起反訴請求給付78萬19
03 0元等語。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（詳本院卷第190、191頁，並依判決格式
05 修正或刪減文句）：

06 （一）兩造於106年12月10日簽訂A契約，約定自106年12月1
07 日至107年11月30日止，由原告為被告提供管理維護服務
08 ，每月費用16萬6000元，被告自107年9月1日起即未給
09 付上開費用，迄同年11月30日止，共3月費用未付，計49
10 萬8000元。

11 （二）兩造於107年1月31日簽定B契約，約定自107年2月1
12 日至108年1月31日止，由原告承攬豐田大郡社區公共設
13 備之管理及驗收事宜，報酬為47萬2500元（含稅），換算
14 每月費用為3萬9375元，被告自107年9月1日迄108年
15 1月31日止，未支付5月費用，計19萬6875元。

16 （三）豐田大郡社區機電消防設備檢修由原告負責，此部分原告
17 復委由林森數位科技工程有限公司（下稱林森公司）處理
18 。

19 （四）107年10月22日下午2時至4時許，林森公司員工游曉恩
20 有前往豐田大郡社區F棟進行地下室蓄水池浮球更換作業
21 。

22 四、按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
23 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第
24 279條第1項定有明文。訴訟上之自認，除依民事訴訟法第
25 279條第3項規定撤銷外，於辯論主義所行之範圍內有拘束
26 法院之效力，法院應認該當事人自認之事實為真，以之為裁
27 判之基礎（最高法院105年度台上字第1386號判決意旨參照
28 ）。經查，被告對於其尚積欠原告服務費用69萬4875元（計
29 算式：49萬8000元＋19萬6875元）並不爭執（詳本院卷第25
30 、190-191頁），則原告依系爭契約之約定請求被告給付服
31 務費用69萬4875元，及自支付命令送達翌日即108年3月21

日（見司促卷第68頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，即屬有據，應予准許。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：豐田大郡社區有關機電、消防設備之檢修，反訴被告委由訴外人林森公司提供服務，於107年10月22日，林森公司派員游曉恩至豐田大郡社區F棟進行地下室蓄水池浮球之更換，詎游曉恩為圖作業便利，枉顧屋頂水箱溢流管之排水速度遠不及揚水馬達之抽水速度，逕將地下室蓄水池內之儲水，強制抽至屋頂水箱，屋頂水箱因水流不及排出，大量水流遂滲進水箱蓋監控系統之管路，又流至屋頂弱電箱，致與其相通之各層公共弱電箱、各住戶之弱電箱滲水不斷，造成弱電箱、電梯機房及纜線與車廂、住戶住宅內部，有多處進水、滲水、淹水之損失。被告為維修上開設備，遂進行下列修復：(一)「清潔、電信配線箱、箱體打石拆除及更換水泥回填」136萬8255元；(二)「電梯主鋼索更新工程」10萬2060元；(三)「端子檯、無熔絲開關鏽蝕之更換」4750元，共計147萬5065元，上開損失應由反訴被告負擔。故此債權除與上開服務費用69萬4875元抵銷外，反訴被告尚應給付78萬190元（計算式：147萬5065元－69萬4875元）。為此，爰依民法第544條規定、A契約第2條第3項、B契約第3條第3項約定提起反訴等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告78萬190元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、反訴被告則以：依游曉恩所述，維修過程皆按更換該項設備標準作業進行，期間亦有被告管委會監察委員陪同作業，而事發後也積極配合進行善後處置未使災情擴大，但反訴原告後續之處置卻處處偏袒起造人及原水電廠商，並逕以誠佳建設（股）公司－誠字第107102401號函及10/22豐田大郡社區F棟住戶漏水報告內容，認定係游曉恩之責任，顯有不公。且反訴原告所列「清潔、電信配線箱、箱體打石拆除及更換水泥回填」之損失部分，係起因於起造人與營建水電廠商

01 偷工減料，當初就未按國家傳播通訊委員會規定材質設置或
02 是有其他壁面長期漏水、壁癌等相關因素造成；所列「電梯
03 主鋼索更新工程」之損失部分，係起因於機房長期處於滲水
04 、壁癌之關係；「端子檯、無熔絲開關鏽蝕之更換」之損失
05 部分，更換時間為108年3月13日，與本件事故相隔非短，
06 造成因素難以認定，況此部分維修將所有屋頂水塔重新配管
07 整修，更足證起造人誠佳建設公司與水電承包單位規劃設計
08 上有疏失等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項，與本訴部分相同。

10 四、爭執事項如下（詳本院卷第191頁，並依判決格式修正或刪
11 減文句）：

12 （一）游曉恩更換F棟地下室蓄水池浮球作業，是否逕將地下室
13 蓄水池之儲水，強制抽至屋頂水箱，水箱因水流不及排出
14 ，大量水流乃滲進水箱蓋監控系統之管路，管路內的水流
15 又流至屋頂弱電箱，造成與其相通各層公共弱電箱、各住
16 戶之弱電箱滲水不斷，致弱電箱、電機機房及其纜線與車
17 廂、住戶住宅內部，有多處進水、滲水、淹水的情形？

18 （二）若確有上開情形，修繕費用共計147萬5065元？

19 五、經查：

20 （一）按「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理
21 自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人
22 之注意為之」；「受任人因處理委任事務有過失，或因逾
23 越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」
24 ，民法第535條、第544條分別定有明文。

25 （二）系爭契約乃具有報酬之委任契約，依據前揭法律規定，反
26 訴被告就豐田大郡社區管理維護事務應負善良管理人之注
27 意義務。而豐田大郡社區地下室蓄水池及頂樓水塔漏水或
28 排水不順為反訴被告管理維護之範圍，亦為反訴被告所不
29 否認，是以反訴被告對地下室蓄水池及頂樓水塔漏水或排
30 水不順是否可能產生損害即應以善良管理人之注意義務加
31 以防止，應無疑義。而游曉恩於107年10月22日至系爭社

01 區F棟進行地下室蓄水池浮球時，須先將該蓄水池儲水排
02 出，然游曉恩以「開啟地下室蓄水池之排水」及「將揚水
03 馬達調整為手動模式，使地下室蓄水池之水流得抽引至頂
04 樓上水塔，並藉由溢流孔排出」之方式，作為將水流排出
05 之方法等情，業據證人游曉恩證述在卷（詳本院卷第213
06 -217頁），惟將揚水馬達以手動模式將水流引至頂樓水
07 塔，水流不會自動停止，僅能俟操作人員以手動將之關閉
08 ，水流方會停止乙節，亦經證人即系爭社區水電包商郭宗
09 宏證述詳實（詳本院卷第231、233頁），是將揚水馬達
10 立於手動模式時，操作人員自有隨時監控頂樓水塔水位高
11 度之注意義務。然事發當日林森公司僅指派游曉恩一人到
12 場維修，且游曉恩係在同一時間將系爭社區B、F兩棟建
13 物之揚水馬達切至手動模式，以抽引B棟及F棟地下室蓄
14 水池之水流至該2棟建物頂樓之上水塔，而游曉恩在B棟
15 地下室進行蓄水池浮球更換作業約5分鐘完成後，要去做
16 F棟地下室處理蓄水池浮球更換作業時，有住戶告訴游曉
17 恩，F棟頂樓在漏水等情節，亦據證人游曉恩結證在卷（
18 詳本院卷第213-218頁），足見游曉恩於系爭社區F棟揚
19 水馬達處於手動模式而持續抽水之際，並未在該棟頂樓監
20 控上水塔之水位狀況，終因上水塔之溢流孔排水速度不及
21 揚水馬達抽水速度，大量水流溢滿而出，而發生系爭社區
22 F棟淹水事件，是其就此維修顯有疏失，至為明灼。而游
23 曉恩為反訴被告之使用人，反訴被告應就其過失與自己過
24 失負同一責任，民法第224條規定甚明，是反訴被告自應
25 因就其使用人游曉恩未盡善良管理人之注意義務而負過失
26 責任。

27 （三）反訴被告固辯稱游曉恩維修過程皆按更換設備標準作業進
28 行，期間亦由被告管委會監察委員陪同作業云云。惟地下
29 室蓄水池浮球之更換、蓄水池與上水塔之水流進出控制乙
30 事，本有專業性，須由具備相關專業之人員或廠商方得完
31 成，縱有反訴原告監察委員在場，亦無從判定游曉恩操作

方式是否得當，要難以此推論游曉恩操作模式並無疏失。且若游曉恩維修過程有依照標準作業進行，則其在手動開啟揚水馬達引水至頂樓上水塔時，斷無不在頂樓水塔旁監控水流而前往他處修繕之理，是反訴被告前揭辯解，顯不足採。

六、反訴被告於處理委任事務時，既未盡善良管理人注意義務而有過失，自應對反訴原告負損害賠償責任。而反訴原告因此受有「清潔、電信配線箱、箱體打石拆除及更換水泥回填」136萬8255元、「電梯主鋼索更新工程」10萬2060元、「端子檯、無熔絲開關鏽蝕之更換」4750元，共計147萬5065元之損害乙節，業據其提出107年10月22日豐田大郡社區F棟住戶漏水報告、宏交電話器材有限公司報價單、永大機電工業股份有限公司工程維修單、和富機電工程有限公司請款單、和富機電工程有限公司108年10月27日108和富（工）字第1081127號函、技師勘查電梯主鋼索畫面、工程竣工驗收單與匯款回條（見本院卷第49-67、253-259、273頁）等件為憑，反訴被告固以前揭情詞置辯。然其僅空言指摘反訴原告偏袒起造人及原水電廠商、起造人與水電承包單位規劃設計有疏失、前開損失係起因於起造人與營建水電廠商偷工減料或機房長期處於滲水或造成因素難以認定云云，惟反訴原告業已提出前開證據以實其說，反訴被告並未提出具體反證以推翻反訴原告之主張，是反訴被告此部分辯解，亦不足採。

七、未按「二人互負債務，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」，民法第334條第1項定有明文。查本訴原告對本訴被告具有服務報酬69萬4875元，及自108年3月21日起至本件言詞辯論終結即109年1月20日止之法定遲延利息2萬8953元（ $000000 \times 5\% \times 10/12 = 28953$ ，元以下四捨五入）等債權存在，已如前述，而反訴原告對於反訴被告亦具有前揭債務不履行損害賠償債權147萬5065元存在，且均屆清償期，則本訴被告即反訴

原告以上開債務不履行損害賠償債權主張抵銷，於法自屬有據。經抵銷後本訴原告已無債權可向本訴被告請求，惟本诉被告即反訴原告就抵銷後之債權餘額75萬1237元（計算式：147萬5065元－69萬4875元－2萬8953元）請求反訴被告即本訴原告依法賠償，即屬有據。

參、綜上所述，本訴原告對於本訴被告所有之前開服務費用債權及法定遲延利息，因本诉被告即反訴原告以前述債務不履行損害賠償債權主張抵銷後，本訴原告對本诉被告已無債權可言，是本訴原告之訴即為無理由，應予駁回。而反訴原告即本诉被告訴請反訴被告即本訴原告給付抵銷後債權75萬1237元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即108年6月1日（見本院卷第77頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中華民國 109 年 2 月 24 日
民事第三庭 法官 吳為平

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 2 月 25 日
書記官 張詠芳