

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第295號

上訴人 遠雄龍岡2公寓大廈管理委員會

法定代理人 楊偉宏

被上訴人 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

上列當事人間給付服務費事件，上訴人對於民國109年8月26日
本院中壢簡易庭109年度壢簡字第686號判決提起上訴，本院於
110年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹拾萬陸仟元本息，及其假
執行之宣告，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用（確定部分除外）及第二審訴訟費用，由被上訴
人負擔二十五分之十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法
院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條分
別定有明文。查上訴人之法定代理人原為梁子謙，在訴訟繫
屬中變更法定代理人為楊偉宏，經楊偉宏於民國110年1月
22日具狀聲明承受訴訟，並經本院將民事聲明承受訴訟狀送
達被上訴人（本院卷第117頁），應認已合法承受訴訟。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於107年12月1日簽立「公寓大廈管理
維護服務契約」（下稱系爭服務契約），約定由被上訴人就
上訴人社區進行管理維護，期間自107年12月1日起至108
年12月10日止，共計1年又10天，每月服務費用為新臺幣（

下同) 148,000 元，上訴人應於每期次月10日前匯入被上訴人指定帳戶。又兩造提前於108年11月30日合意終止系爭服務契約，然上訴人於系爭服務契約終止後，未依約給付108年11月份之服務費118,000元(費用已扣除被上訴人贊助上訴人之超商手續費用30,000元)，為此，爰依系爭服務契約之約定提起本件訴訟等語。並於原審聲明求為上訴人應給付被上訴人118,000元，及自108年12月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息之判決。

二、上訴人則以：被上訴人在上訴人社區服務期間，未妥善保存每月社區會議紀錄，致兩造交接時發現有遺失會議紀錄紙本、電子檔、錄影錄音檔共計25筆，已嚴重影響上訴人社區事務推動，故依系爭服務契約所附社區行政人員管理督導罰則第6及第8項次規定計算扣款數額為25,000元(計算式：1,000 × 25 = 25,000元)，應從管理服務費用中扣除等語，資以抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝、敗判決，即判令上訴人應給付被上訴人118,000元，及自108年12月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執行；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人對原判決不利部分一部聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付逾93,000元本息及該部分假執行之宣告部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人第一審之訴應駁回(被上訴人就原審敗訴部分，未據聲明不服；上訴人就原審命其給付93,000元本息之部分未上訴，均已告確定，非本院審理範圍)。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、經查：被上訴人主張兩造前簽立系爭服務契約，期間自107年12月1日起至108年12月10日止，每期服務費用為148,000元，108年11月折扣後之服務費用為118,000元；兩造合意於108年11月30日提前終止系爭服務契約等情，業據其提出系爭服務契約、上訴人108年11月4日(108)榮安字第108110401號函、被上訴人108年11月8日龍岡2字第1081

107001號函、中壢環北866號存證信函各1份附卷可稽（見本院109年度司促字第413號卷【下稱司促卷】第4至19頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真實。被上訴人復主張上訴人應全額給付服務費用118,000元乙節，則為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：上訴人依據社區行政人員管理督導罰則第6及第8項次主張扣款，是否有理由？得扣款之金額為何？

五、查系爭服務契約第2條管理維護服務內容約定：「一、乙方（即被上訴人）同意提供甲方（即上訴人）下列服務項目：1．公寓大廈一般事務管理服務事項。2．公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。3．公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項。4．公寓大廈住戶之生活服務事項。5．社區公共設施管理事務。二、前款管理項目之具體內容，詳如附件」等語，系爭服務契約附件一之服務事項則包含：會議召開之準備事項，跟進至改善結案、管理服務中心配置等。另系爭服務契約附件之社區行政人員管理督導罰則第6項約定：「未確實督導各項設備維護、清潔美化工作：扣款金額1,000元」、第8項：「因監督不力、失察、過失而造成變故者：扣款金額1,000元」、「註：以上如有扣款為甲方對乙方之應付費用每月扣除」，有系爭服務契約及附件在卷可佐（見司促卷第5、12、13頁）。次按會議紀錄及有關文件之保管屬管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第36條第8款定有明文。無正當理由未執行上開職務，顯然影響住戶權益者，同條例第48條第4款更明定有罰則。被上訴人既應依系爭服務契約提供會議召開之準備事項，跟進至改善結案等公寓大廈一般事務管理服務事項，堪認會議紀錄及有關文件之保管亦屬被上訴人依約應負責之範圍，此觀被上訴人僱用之社區經理劉木金於108年11月30日交接時，尚有與接任之社區經理周賢侯會同逐一清點並製作交接清冊，就有、無及資料不全者均一一載明益徵（見本院卷第41、106頁）。上訴人抗辯兩造交接時發現有遺失會議紀錄紙本、電子檔、

錄影錄音檔共計25筆乙節，業據提出上開交接清冊為證，被
上訴人就此亦未爭執，僅辯稱已經協助尋獲部分資料，管理
中心之檔案保管權責非僅管理人員，當時主任委員及相關委
員均可自行取閱云云（見原審卷第27頁、本院卷第105頁）
，惟按債務人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免
責，乃債法之大原則；苟債務人之給付與債之內容不符，而
主張免責者，自應就其歸責事由不存在負舉證責任。被上訴
人就已尋獲部分資料及上開資料遺失不可歸責於己等節均未
能舉證以實其說，其所辯自難憑採。堪認被上訴人確實因監
督不力、失察、過失而造成上訴人社區會議紀錄等重要文件
檔案遺失，上訴人依系爭服務契約附件之社區行政人員管理
督導罰則第8項主張扣款，於約有據。惟就扣款金額計算之
方式，應以會議次數而非資料筆數計算，故自107年12月起
至108年11月共有12次會議之資料有所不全或遺失情事（見
本院卷第41、93頁），上訴人得據此扣款12,000元（計算式
： $1,000 \times 12 = 12,000$ ）。準此，被上訴人所得請求上訴人
給付之金額，即應以106,000元為可採（計算式： $118,000$
 $- 12,000 = 106,000$ 元）。

六、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、第203條分別定有明文。依系爭服
務契約第4條約定，上訴人應於次月10日前給付服務費（見
司促卷第6頁），是本件屬有確定期限之給付，上訴人既未
於108年12月10日前給付，應自108年12月11日起負遲延責
任。

七、從而，被上訴人本於系爭服務契約請求上訴人給付被上訴人
106,000元及自108年12月11日起至清償日止按年息5%計算
之利息，為有理由，應予准許；至被上訴人逾上開範圍之請
求，則為無理由，應予駁回。原審就逾越上開應准許之部分

為上訴人敗訴之判決及依職權所為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許。爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審判令上訴人給付，並依職權為假執行之宣告，經核並無違誤，上訴論旨就此部分，仍執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。
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450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	110	年	8	月	5	日
			民事第二庭		審判長	法官	魏于傑		
						法官	郭俊德		
						法官	游智棋		

上為正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中	華	民	國	110	年	8	月	5	日
						書記官	李韋樺		