臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第392號

原　　告　美麗華公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　蘇麗華
訴訟代理人　羅興章律師
被　　告　皇翔歡喜城管理委員會
法定代理人　徐國森
訴訟代理人　林秀香律師
複　代理人　林殷廷律師（訴訟中解除委任）

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國109 年9 月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣玖拾參萬壹仟肆佰柒拾伍元，及其中陸拾參萬壹仟肆佰柒拾伍元自民國一百零九年三月五日起至清償日止，按週年利率百分之十五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬零肆佰玖拾貳元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾參萬壹仟肆佰柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前於民國108 年3 月9 日簽立委任管理維護業務契約（下稱系爭服務契約），約定由原告提供公共事務服務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員監督指導等公寓大廈一般事務管理服務事項及督導檢查公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項，系爭服務契約第5 條第1 、2 項約定：被告每月應付原告服務費用新臺幣（下同）601,405 元，另加百分之5 營業稅30,070元，合計631,475 元；原告應於服

務提供當月25日前將收費憑證交付被告，被告應於服務提供次月10日前，一次付清予原告。嗣被告於108 年10月31日終止系爭服務契約、由原告辦理事務移交完畢，經原告依約提出收費憑證並通知被告給付均未果。又原告於簽約時以發票人慶豐保全股份有限公司、票據號碼：KA0000000 號、付款人：第一銀行埔墘分行、票面金額30萬元之支票（下稱系爭支票）1 紙，交付被告，以押標金轉履約保證金額，於系爭服務契約終止時應無息返還該筆金額予原告等語，爰依系爭服務契約之法律關係，並聲明：被告應給付原告931,475 元，及其中631,475 元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之15計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告固不否認尚積欠原告1 個月之服務費用631,475 元仍未給付，亦尚未返還履約保證金30萬元予原告，惟被告拒絕給付原因，係因原告有未辦妥移交業務、合約期間應收管理費而未收、帳務不清、會計帳務不清、違反物業合約招標作業、竊取其他同業說明決標未到場之信件、違反被告指示、疏於保管社區108 年5 月25日召開之區分所有權人大會之錄影（音）檔案，致該次區分所有權人大會之錄影（音）檔案遺失，及未依約以「新都興系統」E 化製作社區之財務報表等違反系爭服務契約第7 條注意義務事由、系爭契約附件一公寓大廈一般事物管理服務事項「公共事務服務」事項、附件二督導檢查公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項及皇翔歡喜城管理服務費用明細物管等相關約定，依系爭服務契約第10條約定，原告至少需賠償被告9 個月之服務費，故被告自得依法主張抵銷等語，置為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第15至16頁）

（一）兩造前於108 年3 月9 日簽立系爭服務契約，約定由原告提供公共事務服務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員監督指導等公寓大廈一般事務管理服務事項及督導檢查公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。

（二）系爭服務契約第5條第1項約定：被告每月應付原告服務費用601,405元，另加百分之5營業稅30,070元，合計631,475元。

（三）系爭服務契約第5條第2項約定：原告應於服務提供當月25日前將收費憑證交付被告，被告應於服務提供次月10日前，一次付清予原告。

（四）系爭服務契約第5條第3項約定：被告若違反上述之約定，未於應付款日付清服務費用時，以違約論，被告願加付違約金及遲延利息予原告；違約金之計算以應付金額之年利率百分之15為準；但如歸責於原告則不在此限。

（五）系爭服務契約第5條第4項約定：服務費用之給付以月為計算單位，未足月者按實際工作日數比例計算。

（六）兩造於108年3月9日簽立合約附件，依合約附件第3點約定：依被告投標須知內容，雙方議定於合約簽訂後同時原告提供本契約之押標金轉履約保證金30萬元整（公司票）於本合約簽訂後，存入被告戶頭予被告，待合約期滿，雙方無異議後，被告無息歸還原告上述之履約保證金額。被告於109年3月26日已提示兌領該筆30萬元，如原證5之支票。

（七）被告於108年10月26日以歡喜城字000000000號函請原告配合辦理物業暨保全事務交接事宜，於該函第5點載明：「如因原告延宕交接時程，未完成交接程序，在三方用印之前，縱雙方契約於108年10月31日屆滿，惟原告之契約責任並未因而終止」等語。

（八）被告於108年10月23日以歡喜城字000000000號函請原告如期配合辦理物業暨保全事務交接，於該函第5點載明定於10月31日辦理物業暨保全相關事務點（交）接事宜，並提報移交相關作業資料；於該函第6點載明移交時程分三階段完成，時程如下：「第一階段：10月25日前備驗移交清冊等相關作業文件送交被告辦理書面驗收」、「第二階段：10月28日作業缺失改善或改正完成」、「第三階段：

10月31日晚上18：00整正式複驗，雙方簽認文件、完成移交手續」。

（九）被告於108 年10月23日以歡喜城字000000000 號函請原告如期配合辦理物業暨保全事務交接，於該函第7 點載明：「移交實際進度因可歸責於原告之事由，落後預定進度，被告得暫停給付契約價金至情形消滅為止」。

四、本院得心證之理由：

（一）原告得請求被告給付服務費631,475 元及履約保證金30萬元：

經查，兩造前於108 年3 月9 日簽立系爭服務契約，約定由原告提供公共事務服務、公共設施管理、檢查修繕監督、人員監督指導等公寓大廈一般事務管理服務事項及監督檢查公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項，並約定被告每月應付原告服務費（含營業稅）631,475 元及依被告投標須知內容，兩造議定於合約簽訂後同時原告提供本契約之押標金轉履約保證金30萬元整（公司票）於本契約簽訂後，存入被告戶頭予被告，待合約期滿，雙方無異議後，被告無息歸還原告上述之履約保證金額；原告於簽訂系爭服務契約時提供原證5 之支票予被告，被告於109 年3 月26日已提示兌領該筆30萬元等情，已如前述。而原告主張被告於108 年10月31日終止系爭服務契約，惟尚積欠服務費631,475 元未為給付，且未返還履約保證金30萬元予原告等情，業據其提出被告108 年10月26日歡喜城字000000000 號函、108 年10月23日歡喜城字000000000 號函、請款單、統一發票、聲明書為證（見本院卷一第21至25頁、第49頁、第63頁），為被告所不爭執，堪信為真實。則原告依系爭服務契約5 條第1 項、系爭服務契約附件即「皇翔歡喜城社區（委託管理維護業務）合約附件」第3 點之約定，自得請求被告給付上開服務費631,475 元及履約保證金30萬元。

（二）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 項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。再請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，惟若被告自認此項事實而主張該債權已因抵銷等事由而消滅者，則關於抵銷等事實，即應由被告負舉證之責任（最高法院28年上字第1920號判例意旨參照）。本件被告主張其得以對於原告依系爭服務契約約定之損害賠償請求權金額，與原告本件請求金額互相抵銷。則本件應審究者，係被告所為抵銷抗辯，是否可採？經查：

1、被告抗辯：原告未辦妥移交業務，致被告無法正常運作、財務秘書張貴玲自108 年9 月28日起至解除委任止陸續大批刪除電腦財務資料且未交接PDF 購買版權之密碼、管理費收款明細、欠繳訴訟相關正本文件云云，惟觀諸被告所提出之被告108 年11月4 日之函文，雖有記載尚有缺漏如105 年第1 屆之相關資料（如廠商合約書、會議紀錄、修繕紀錄；區分所有人大會紀錄…等）等情（見本院卷二第32頁），然此為被告單方面製作之文書，未見原告或其指定之人簽認，是否屬實，尚屬有疑。又據被告所提出之109 年1月4日之臨時管理委員會會議記錄，其上僅有載明原告未全部交接簽署完成等語（見本院卷二第38頁），而未記載原告需移交業務之項目為何，亦無從認定原告有何未辦妥移交業務之情形。另質諸證人即家和公司財務稽核簡嬿珊到庭證稱：（當庭提示原證11，問：此移交清冊上所載財務部分，是否為你負責？有無相關表冊？）當時辦理移交，有將財務報表及銀行存摺移交給伊，是張貴玲移交給伊的；（問：上面項目中有列明財務報表、社區存摺部分，有沒有包含各項收據？）有其他收據，像書店買的制式收據，是手開的收據，項目包含公設使用的收入、廣告收入等語（見本院卷三第161 頁）；另質諸證人即原告公

司之社區財務秘書張貴玲到庭證稱：（問：家和公司是否為被告社區物業管理？有無協助家和公司與被告社區間交接業務？）是，有，伊當時協助財務部分的交接，伊有做管理費、平日收入支出，另外有交接社區存摺，伊忘記有幾本，當初也有製作交接清冊，上面都有記載，該交接清冊是伊所製作的；（當庭提示原證12，問：有無見過此份資料？是否清楚移交日期？）伊沒有看過。這不是伊製作的、也不清楚是誰製作的。當初家和公司要進駐的時候，被告有訂於10月25日要初步交接，伊的交接清冊是簡單一張紙本，上面有十幾個項目，另外，伊也有將財報製作到108 年10月25日的暫結報表，這份資料伊當時當面交接給簡嬿珊，但是方才看過卷，並沒有這張紙本；（當庭提示附表一，問：是否有看過這份附表？上開附表項目中有無是證人曾經製作的資料？）沒有看過。這裡面的項目完全沒有。移交清冊目錄伊沒有拿到，但是簡嬿珊有點到的簡嬿珊有簽名。伊有表格檔案，印象中有從105 年社區成立開立開始到108 年10月25日暫結報表，每個月的財務報表，一年12本，還有105 開始到108 年的存摺，還有財秘室的保管箱內容物，保管箱鑰匙，網路銀行密碼，電腦開機密碼，社區大小章，催收管理費目前進度，到108 年10月25日管理費總收入，還有文中會計系統，這些伊都移交給簡嬿珊…；（原告訴訟代理人問：被告在訴訟上表示有大批財務資料遭你刪除，有無此事？）絕無此事，如果有的話，我11月份的報表如何製作。（原告訴訟代理人問：被告在訴訟上表示沒有交接PDF 版權密碼、管理費收款明細、欠繳訴訟正本文件，依照你實際處理的經驗，實際情況為何？）我不知道PDF 還有版權密碼，在108 年8 月底，林遠申委員有請我去買一個隨身硬碟要我把歷屆財務報表等資料備份到隨身硬碟裡面，我是在108 年10月25日有將歷來的資料備份到隨身硬碟內交給林遠申。EXCEL 裡面每個月都有管理費收款明細，欠繳訴訟正本文件我有交接給

陳薇雅財秘，當初是以檔案夾置放等語（見本院卷三第164至166頁），則被告辯稱原告尚未完成移交，洵屬無據。

2、被告辯稱：原告於合約期間管理費有應收未收混亂致帳務不清、住戶盧證順所有之房屋被法拍，被告無法參與分配及住戶季祥因此不願繳納管理費云云。惟查，被告雖提出住戶未繳款明細表為據（見本院卷二第50至66頁），然僅得證明該等住戶目前確實有未繳納管理費之情形，而原告是否確有未催繳社區管理費之缺失存在，尚非無疑。又觀諸被告所提出與住戶季祥往來之電子郵件（見本院卷二第68至70頁），亦僅可得知訴外人張貴玲與住戶季祥曾就漏繳管理費之一事有爭執，然季祥不願繳納管理費與原告收費不確實間，其因果關係為何，未見被告說明。況被告既自承其已對住戶盧證順提起民事訴訟並取得執行名義，其仍得持該執行名義請求該住戶清償，其債權範圍並未因此減損，洵難認其權利有何損失。另質諸證人即家和公司財務稽核簡嬿珊到庭證稱：（被告訴訟代理人問：交接之後是否有發現管理費的報表帳目不符合，就是社區住戶積欠管理費的數額與帳目不相符？）不是這個意思，一般來說我們按月繳納管理費，但他們所收的管理費，出單之後是跳月，而非逐月入帳，導致後面要跟住戶催收管理費，住戶會說已經繳了，我們查核確實有入帳，但是因為跳月，所以報表上才沒有看到這筆；（被告訴訟代理人問：你認為會發生這種狀況是何原因？）是銷帳的問題，一般秘書在做帳的時候，有時候住戶自行決定是一次繳交幾個月或是只有持前期的帳單去繳交，而未繳交當期管理費，所以在銷帳的時候，每個人做帳方式不同，有的人會以現況作為當月入帳，但是比較資深的人就會去查詢住戶究竟是繳納哪一期的管理費等語（見本院卷三第163頁），可知被告所稱合約期間管理費有應收未收混亂之情事，僅係因負責財務之人員作帳方式不同，尚難認原告有何違反系爭服

務契約第7條第1項、第2項之約定，是被告此部分抗辯，亦非可採。

3、被告另稱：原告就社區委外交通車大千交通車票未入帳、住戶社團租借公設收據重複填寫押金，社區帳目不符、未如實製作108年10月財務報表、積欠廠商費用、重複請款、未按時向中華電信收取分擔電費，致會計帳務不清云云，雖提出相關電腦截圖畫面、收據、零用金支出明細表一代傳票為據（見本院卷二第72至86頁），惟尚難僅憑上開資料，即遽認原告有會計帳務不清之情形，被告復未提出相關證據以實其說，則被告此部分抗辯，洵屬無據。

4、被告又稱：原告將履約保證金扣留未入被告之帳戶，直至交接之後遭催討始交出支票，受有利息損失3,151元等情，然質諸證人即原告公司之財務秘書張貴玲到庭證稱：伊有見過原證5之支票，這是放在保管箱裡面，在伊任職期間都沒有存入，107年度的財委也知道該支票一直放在保管箱；伊知道依系爭服務契約保證金是要存入銀行，伊當時有詢問107年度的財委是否要存入；伊是說這張支票一直放在這裡，是否要繼續放在這裡，大家都沒有意見等語結證屬實（見本院卷三第167頁），則原告之財務秘書既已詢問被告社區財務委員原證5之支票是否存入被告之帳戶，被告卻未有任何指示，難認原告有何未盡善良管理人注意義務之情事。況查被告於109年3月26日提示兌領履約保證金30萬元，如原證5之支票，已如前述，則被告既已兌現該支票，難謂其有何損失。又被告雖稱其因此受有利息之損失3,151元云云，然未提出積極事證以資佐證，尚難遽予採信。是被告此部分抗辯，尚難採憑。

5、被告另認原告違反物業合約招標作業，刻意未通知競爭對手即家和公司到場決標，使原告得以得標，且被告因重新招標支出工時損害38,971元云云，並提出被告臨時會議記錄、家和公司函文、重新招標成本分析為證（見本院卷二第88至104頁、第222頁）。而質諸證人即家和公司業務

副總丁紹胤到庭證稱：被證9之函文是伊處理的，函文上提到的瑕疵就是招標過程；第二次招標是由家和公司得標；108年9月第一次招標，除了原告與家和公司外還有富通保全；第一次招標決選，富通保全有派人到場等語（見本院卷二第235至237頁、第239頁），僅可得知原告於108年9月7日第一次評選未通知家和公司到場，然被告並未具體說明物業合約招標作業流程究竟為何，尚難僅憑上開資料及證人丁紹胤之證言即遽認原告有違反物業合約招標作業之情形，且被告就其重新招標所支出之工時損害，亦僅提出其自行製作之重新招標成本分析表，而未提出其他證據以資佐證，自難採信。況查，於108年9月7日之會議，除原告外，尚有富通保全公司參與決選，倘依被告所稱原告欲刻意未通知競爭對手以利其得以得標，然事實上原告卻通知其他競爭者即富通保全公司到場，足認被告此部分抗辯，非屬無疑，自難採信。

6、被告陳稱：原告竊取家和公司說明決標未到場之信件，擅自抽信送回家和公司云云，並提出被告現場影音及譯文為證。而質諸證人即家和公司業務副總丁紹胤到庭證稱：（被告訴訟代理人問：你提到陳情信原告將這個函拿走，之後到家和公司要退給你，可否具體說明？）當時委員來查證我們是否有參與投標，但中間過程如函文所載，原告負責人蘇副總將陳情信退還本公司，當場希望我們退出此招標案，我們沒有同意當日將陳情書送回社區郵務室，由郵務室簽領，當時有委員在場，我忘記是哪一位委員；（被告訴訟代理人問：所以如你回答的經過，你拿兩次陳情信給被告？）第一次是用寄的，原告負責人蘇副總將陳情信退還本公司，第二次拿去社區，由郵務室簽領；（被告訴訟代理人問：你知道原告負責人蘇副總如何拿到這封寄給被告的陳情信嗎？）之後管委會開協調會，有關招標瑕疵，請原告蘇副總陳述此事件，說是周處長拿走了，周處長是擔任原告客服，周處長承認是他拿走的；（被告訴訟代

理人問：所以你的意思是原告的周處長取走了家和公司寄給管委會被證9的函？）是；（原告訴訟代理人問：被告還是於108年9月11日有收到被證9函文，是否如此？）是等語（見本院卷二第236至237頁、第240頁），堪認原告確曾將家和公司說明決標未到場之信件，擅自抽信送回家和公司，然被告既於108年9月11日仍有收到該信件，亦未舉證究竟所受損害為何，則被告此部分抗辯，洵屬無據。

7、對於被告抗辯原告違反被告指示維修廠商報價過高仍執意委託云云，雖提出被告內部簽呈為證（見本院卷二第106至108頁），惟此僅可得知原告於108年7月9日曾就社區分離式冷氣緊急保養工程一事請示被告，而被告於該簽呈上註記價格太貴，再詢問一家廠商等語，尚難僅憑此即遽認原告有何違反被告指示之事，況查，被告自始未說明報價之標準為何、如何認定原告有報價過高、當初如何向原告約定價格標準等情，是被告此部分抗辯，洵屬無據。

8、被告認為原告就系爭服務契約載明社區財務報表作業以「新都興系統」e化而未完成云云，並依兩造簽立之系爭服務契約附件二有約定：「…三、年度回饋項目1、社區財務報表作業以新都興系統e化…」等情為據（見本院卷一第18頁），惟查，依系爭服務契約第10條約定：「乙方（即原告）或乙方留駐人員未能善盡維護管理業務、洩漏應保守之秘密（依據個人資料保護法洩密相關規定辦法）乙方每一事故最高補償以本合約金額之一個月服務費為限，惟經第三公證人判定則依判定照價賠償之。二、乙方或乙方留駐人員侵害甲方（即被告）權益，致甲方受有損害，需負連帶賠償責任時，其補償金額依上款；惟經第三公證人判定則依判定照價賠償之…」（見本院卷一第10頁），可知被告請求補償金之前提為原告或原告留駐人員有未能善盡維護管理業務、洩漏應保守之秘密或有侵害被告權益致被告受有損害之情事。而社區財務報表作業以新都興系

統e化，既原告年度回饋之項目之一，縱未履行，亦難謂原告有何未能善盡維護管理業務、洩漏應保守之秘密之情事。又被告僅以原告以EXCEL作帳，社區帳務可輕易被調整，致帳務混亂，即主張受有損害，而未提出相關事證以實其說，自難以此為有利於被告之認定。再查，系爭皇翔歡喜城社區就新都興系統e化有無被告應配合辦理事項、兩造約定履約期限為何，均付之闕如，難以僅憑該約定即遽認原告有違約之情事，故被告此部分抗辯，尚不足採。

9、被告陳稱原告將社區108年5月25日召開之第4屆區分所有權人大會錄影（音）帶遺失云云，惟被告未就上開錄影（音）帶應由何人保管、檔案建立方式及保管措施為何、兩造有無約定等事項，提出相關證據供本院審酌，其主張自無可採。

10、綜上，被告所提之證據資料，均未能舉證證明原告於履約期間有何重大疏失、或因此等行為致被告受有損害，則被告主張依系爭服務契約第10條之約定，請求原告負賠償責任，並予抵銷，即無理由。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。又被告若違反上述之約定，未於應付款日付清服務費用時，以違約論，被告願加付違約金及遲延利息予原告；違約金之計算以應付金額之年利率百分之15為準；但如歸責於原告則不在此限，系爭服務契約第5條第3項亦明文約定。經查，本件原告就請求被告給付服務費部分，係以支付金錢為標的，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年3月5日（此有本院送達證書在卷可稽，見本院卷二第4頁）至清償日止，按週年利率百分之15計算之利息，為有理由，應予准許。

六、從而，原告依兩造間之系爭服務契約之法律關係，請求被告給付931,475元，及其中631,472元自起訴狀繕本送達翌日即109年3月5日起起至清償日止，按週年利率百分之15計算之利息，洵屬有據；被告所為之抵銷抗辯，並無可採；本件原告之請求為有理由，應予准許。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、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　25　　日

民事第五庭　　法　官　林常智

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　　9　　月　　25　　日

書記官　藍姿靖