

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1273號

原告

法定代理人 黃俞淇

原告

法定代理人 黃俞淇

共同

訴訟代理人 程思凱

黃詩育

被告 親家雲硯管理委員會

法定代理人 陳光民

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求給付管理服務費事件，本院於民國110年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣貳佰肆拾貳萬柒仟陸佰壹拾貳元，及其中壹佰貳拾壹萬陸仟參佰柒拾壹元自民國一百零九年一月五日起至清償日止，其中壹佰貳拾壹萬壹仟貳佰肆拾壹元自一百零九年四月五日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告居之友保全股份有限公司新臺幣捌拾伍萬貳仟陸佰元，及其中肆拾貳萬陸仟參佰元自一百零九年一月五日起至清償日止，其中肆拾貳萬陸仟參佰元自一百零九年四月五日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣捌拾萬玖仟貳佰零肆元、原告居之友保全股份有限公司以新臺幣貳拾捌萬肆仟貳佰元分別為被告供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣貳佰肆拾貳萬柒仟陸佰壹拾貳元為原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司、以新臺幣捌拾伍萬貳仟陸佰元為原告

居之友保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。
原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時不適用之；又承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第173條、第175條分別定有明文。本件被告原法定代理人為王顯正，訴訟審理中陳光民接任為被告法定代理人，並具狀聲明承受訴訟（參本院卷三第97至98頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明為：被告應給付原告2人新臺幣（下同）135萬元本息。嗣於109年6月29日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告給付原告居之友公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱居之友管理公司）242萬8344元本息，及給付原告居之友保全股份有限公司（下稱居之友保全公司）85萬2600元本息，核原告追加請求部分之基礎事實與起訴請求之基礎事實同一，依首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）被告前與原告居之友管理公司簽訂管理維護委託契約書，及與原告居之友保全公司簽訂駐衛保全委託服務契約，約定被告需於每月5日前支付原告居之友管理公司前一月之管理服務費92萬3700元、分攤住戶使用宴會廳餐飲的6成食材費，及支付原告居之友保全公司駐衛保全服務費42萬6300元，屆期後因兩造均未以書面通知他方不續約，前開契約自動延長，惟被告並未支付108年12月、109年3月管理服務費、駐

衛保全服務費、108年12月分攤食材費29萬3403元、109年3月分攤食材費28萬7541元。為此，爰依兩造間委任契約，請求被告支付前開費用等語。並聲明：1.被告應給付原告居之友管理公司242萬8344元，及其中121萬7103元自109年1月5日起至清償日止，其中121萬1241元自109年4月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。2.被告應給付原告居之友保全公司85萬2600元，及其中42萬6300元自109年1月5日起至清償日止，其中42萬6300元自109年4月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

允將建設股份有限公司（下稱允將公司）已函覆原告，表示不爭執「LuLu」之消費，且原告所提出相關單據均經被告委員會會議無異議通過，並經被告法定代理人簽名後公告，原告亦未接獲有住戶反應權益受損，原告主張應屬有據；且被告社區原本即由允將公司建置車牌辨識系統，但因靈敏度不高，原告於合約期間為維護被告社區安全，由原告2人母公司即警安物業管理顧問股份有限公司（下稱警安公司）另行添購加裝ETAG設備，並於與被告合約終止後由警安公司拆除，該設備並非允將公司贈與被告所有，被告亦未舉證其社區隱私權受有侵害等語。

二、被告則以：原告所提出結帳單上簽立「LuLu」之人係以允將公司名義結帳，被告向允將公司確認後，允將公司表示未授權該人以允將公司名義消費，是相關消費總額19萬8495元不應計入，且被告計算108年12月消費明細結果，食材金額應僅34萬6390元，原告提出部分單據看不出消費金額；此外，依被告會議紀錄可見，被告曾委請主任委員向允將公司爭取增設ETAG設備，後並記載允將公司裝設，該設備顯屬被告所有，卻無故遭廠商拆除，原告居之友管理公司應賠償該設備費用12萬5000元，若允將公司表示未裝設，則原告於管理上未盡注意義務，於會議紀錄上為不實記載，被告應得依民法

第544條之規定，請求原告賠償1個月管理服務費；另原告居之友管理公司自行刪除73.8G資料，亦未將被告大廳監視器檔案儲存於被告社區電腦設備，而係私自回傳原告居之友管理公司，嚴重侵害被告社區住戶隱私，被告亦得請求原告居之友管理公司賠償100萬元，是被告主張就前開12萬5000元、100萬元與居之友管理公司所得請求服務費予以抵銷等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張被告前與原告居之友管理公司簽訂管理維護委託契約書，及與原告居之友保全公司簽訂駐衛保全委託服務契約，約定被告需於每月5日前支付原告居之友管理公司前一月之管理服務費92萬3700元、分攤住戶使用宴會廳餐飲的6成食材費，及支付原告居之友保全公司駐衛保全服務費42萬6300元，屆期後因兩造均未以書面通知他方不續約，前開契約自動延長，惟被告並未支付108年12月、109年3月管理服務費、駐衛保全服務費、108年12月、109年3月分攤食材費等情，業據原告提出管理維護委託契約書、駐衛保全委託服務契約、存證信函、被告108年6月會議紀錄等件為證（參司促卷第9至11、33至37頁、本院卷一第69至85頁），且為被告所不爭執（參本院卷二第14頁、卷三第10頁），應堪信為真實。是原告居之友管理公司依前開管理維護委託契約請求被告支付108年12月、109年3月之管理服務費、應分攤之食材費，及原告居之友保全公司依前開駐衛保全委託服務契約請求被告支付108年12月、109年3月駐衛保全服務費，即屬有據。

（二）原告居之友管理公司主張108年12月被告社區住戶使用宴會廳餐飲之食材費用為48萬9005元，業據提出公設營運收支總表、公設消費項目統計表、結帳單、收據等件為證（參本院卷一第227至381頁、卷二第179至657頁），被告則辯稱計算結果僅34萬6390元，且原告提出部分單據看不出消費金

額等語。查：就被告所質疑公設消費單據、作廢單據部分，原告本未將其列入金額計算；而就原結帳單看不出消費金額之單據部分，原告亦已提出收據為證，且互核結果相符；就提前預定紹興醉雞部分單據，雖單價部分記載為「0」，惟亦確實已列入結帳金額計算，兩者並無扞格（參本院卷一第381頁），是被告前開辯解，尚乏所據，不足憑採。惟原告就108年12月5日消費統計部分，美國雪花牛（350點）、水餃（120點）、小火鍋－昆布口味（450點）、梅干菜扣肉飯（300點）確均有數量各多計算1份之情（參本院卷二第237至253頁），此部分自應扣除，是原告居之友管理公司請求被告支付應分攤之食材費用29萬2671元【計算式：（48萬9005元－350元－120元－450元－300元）×60%＝29萬2671元】，即屬有據，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

（三）原告居之友管理公司主張109年3月被告社區住戶使用宴會廳餐飲之食材費用為47萬9235元，業據提出公設營運收支總表、公設消費項目統計表、結帳單等件為證（參本院卷一第383至511頁），堪信為真實，是原告居之友管理公司請求被告支付應分攤之食材費用28萬7541元（計算式：47萬9235元×60%＝28萬7541元），即屬有據。被告雖辯稱其中簽名為「LuLu」之人係以允將公司名義結帳，該住戶所消費金額19萬8495元不應計入云云，惟允將公司已表示對該人消費均不爭執，有該公司109年7月9日（109）允字第1090709001號函1份在卷可稽（參本院卷二第31頁），被告空言否認此情，實無可採。

（四）被告雖辯稱得以原告居之友管理公司所拆除之ETAG設備費用12萬5000元、侵害隱私權之損害賠償100萬元、原告居之友管理公司未盡善良管理人注意義務而不實登載被告會議紀錄之損害賠償金額與前開費用抵銷，惟該設備並非被告受贈自允將公司等情，業據原告提出統一發票影本為證（參本院卷二第659頁），並有允將公司陳報狀1份在卷可稽（參本院

卷三第75頁)；且被告就所謂隱私權之損害賠償、不實登載被告會議紀錄之損害賠償等均未提出任何證據以實其說，此部分抗辯，自難憑採。

(五)綜上，原告居之友管理公司得請求被告支付之金額為242萬7612元(計算式：108年12月管理服務費92萬3700元+108年12月分攤食材費29萬2671元+109年3月管理服務費92萬3700元+109年3月分攤食材費28萬7541元=242萬7612元)，原告居之友保全公司得請求被告支付之金額為85萬2600元(計算式：108年12月駐衛保全服務費42萬6300元+109年3月駐衛保全服務費42萬6300元=85萬2600元)。

(六)再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，民法第229條第1項、第233條第1項前段分別定有明文。查：前開管理維護委託契約書約第5條第2項、駐衛保全委託服務契約第6條第1項均約定，被告應於每月5日前支付費用，是原告居之友管理公司就被告應給付之108年12月管理服務費、分攤食材費，及原告居之友保全公司就被告應給付之108年12月駐衛保全服務費併請求自109年1月5日起至清償日止，原告居之友管理公司就被告應給付之109年3月管理服務費、分攤食材費，及原告居之友保全公司就被告應給付之109年3月駐衛保全服務費併請求自109年4月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告居之友管理公司依前開管理維護委託契約請求被告給付242萬7612元，及其中121萬6371元自109年1月5日起至清償日止，其中121萬1241元自109年4月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息；原告居之友保全公司依前開駐衛保全委託服務契約請求被告給付85萬2600元，及其中42萬6300元自109年1月5日起至清償日止，其中42萬6300元自109年4月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此

01 範圍之請求，則屬無據，不應准許。

02 五、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原
03 告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
04 准許。至原告居之友管理公司敗訴部分，假執行之聲請失所
05 附麗，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據
07 ，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述
08 ，併此敘明。

09 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民
10 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決
11 如主文。

12 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日
13 民事第五庭 法官 蔡家瑜

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
16 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日
18 書記官 蔡秀貞