

臺灣高雄地方法院民事簡易判決

107年度雄簡字第2085號

原告 巨將公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 尚慧雯

訴訟代理人 楊啟志律師

林鼎越律師

被告 赫米斯大廈管理委員會

法定代理人 黃丹青

訴訟代理人 陳松甫律師

上列當事人間損害賠償事件，經臺灣橋頭地方法院橋頭簡易庭以兩造合約約定本院管轄為由，於民國107年9月6日以107年橋簡字第628號民事裁定移轉本院管轄，本院於民國108年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾壹萬貳仟伍佰元及自民國一百零七年十一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十八、其餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾壹萬貳仟伍佰元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於105年11月25日簽署管理服務合約書，被告委任原告從事赫米斯大廈事務管理工作（下稱系爭契約），契約期限自106年1月1日至106年12月31日止，每月管理服務費為新臺幣（下同）268,500元；詎被告在106年10月12日寄發存證信函以原告員工嚴重失職為由，依兩造合約第10條約定終止兩造上開合約，並要求原告在106年10月31日撤場，原告已於106年10月23日函覆並無被告所指情事，並依被告要求，在106年10月31日完成撤場。

(二)被告係無正當理由終止兩造合約關係，原告依兩造合約第2

01 條第2項約定得請求被告賠償一個月管理服務費268,500元  
02 。又被告就預計給付原告之106年10月份管理服務管理費扣  
03 除5萬元違約金未為給付並無理由，原告追加請求被告應給  
04 付5萬元(卷第10頁追加狀)。

05 (二)被告抗辯未給付之5萬元管理費應扣除14,000元並無理由，  
06 其中6,000元為聯誼會款項被告於年初已為給付，被告僅因  
07 管理委員會替換再舉辦聯誼會而要求原告再為給付，與兩造  
08 約定不符；請求8,000元損害賠償部分，原告並未同意。  
09 聲明：被告應給付原告318,500元及自訴之聲明追加狀繕本  
10 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(卷第10頁)。  
11 請依法宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告並未提前終止兩造合約關係，反係原告片面終止後撤場  
14 。

15 (二)縱認被告有提前終止行為，因原告履約期間有下列多項不當  
16 及違反契約行為，經被告要求改善而未改善，被告終止契約  
17 亦有理由：

18 1.106年6月4日原告公司派任之保全未能及時發現可疑人物  
19 及可疑舉動，住戶黃郁淳所派發至各住戶之信件遭不明人士  
20 偷取佚失，因巡視社區本為原告義務之一，原告有履約過失  
21 。（卷第22頁正背面）

22 2.被告於106年7月23日舉行第六屆區分所有權人會議，原告  
23 本應依兩造合約第11條第2項約定，協助被告將會議紀錄影  
24 音檔案文件建檔，惟因疏於保管注意致檔案遺失中毒毀損，  
25 因而未能向主管機關完成正確之核備。該次會議固先選任賴  
26 厚成為第六屆主任委員，惟賴厚成當場依規約第8條規定委  
27 由其配偶湯淑玉擔任主任委員，應由湯淑玉擔任第六屆主任  
28 委員，因原告保管上開影音檔遺失，製作會議紀錄時又未將  
29 上情記入，導致核備時經主管機關以湯淑玉非被告主任委員  
30 而不予核備，僅得改以賴厚成擔任完成核備，實際上由湯淑  
31 玉執行主任委員職務，而須於第七屆區分所有權人會議始追

01 認，應屬原告履行契約之重大過失。（卷第22頁背面）

02 3.原告派任之總幹事未依兩造合約第11條第2項約定協助製作  
03 財務報表，屬原告履約過失。106年9月、10月財務收支明  
04 細表於原告撤場前未完成編製，至同年11月始經原告公司另  
05 指派協助完成並交付予被告財務委員，原告有延誤提出財務  
06 報表之缺失。（卷第22頁背面）

07 (三)原告確實履約有上開過失，被告依契約第10條終止合約亦有  
08 理由，並無賠償原告相當於一個月管理費之必要。

09 (四)被告扣除5萬元未為給付，係因原告有上開履約過失導致被  
10 告重大不便及損害，被告徵得原告同意始給付部分管理費，  
11 預扣5萬元以抵充被告損害。又原告未依約給付聯誼會6,00  
12 0元款項，且同意就其過失賠償被告8,000元，縱認被告應  
13 給付5萬元，亦應扣除原告同意給付之14,000元（卷第112  
14 頁）。

15 聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告假  
16 執行。

17 三、本院的判斷：

18 (一)被告既抗辯係因原告在履約期間有多項不當及違反契約行為  
19 ，並經被告要求改善而仍未改善，被告因而終止契約亦有理  
20 由，被告自應就原告在履約期間有違反契約及不當行為之事  
21 實，負舉證證明之責任；經查：

22 1.被告雖以106年6月4日原告公司派任之保全未能及時發現  
23 可疑人物及可疑舉動，住戶黃郁淳所派發至各住戶之信件遭  
24 不明人士偷取佚失，因巡視社區本為原告義務之一，原告有  
25 履約過失之情事部分：

26 (1)被告大樓106年6月間擔任主任委員之江麗珍證稱「6月3  
27 日時，黃郁淳有跟王超傑反應要投遞資料給住戶，王超傑來  
28 詢問過我，因為沒有違反規約我就同意，但我當時表示要經  
29 管委會看過投遞的資料內容，而且法律責任要自負。但當時  
30 黃郁淳並沒有拿資料給我看，直到6月4日下午2時30分，  
31 副主委楊小姐來找我，我們下樓有遇到黃郁淳，但並沒有看

到任何信件，黃郁淳也沒有說什麼話，在6月5日中午，住戶黃佳琳在FB上說我們社區有小偷，信件被偷光，當天是星期日並沒有郵局信件，之後黃佳琳又在FB上PO上照片，說照片上的二人是小偷，黃郁淳又講其所投遞的是他自己製作的委託書，由其自行投入179戶的信箱。當天我有詢問保全員王自在，問他黃郁淳有無申請影像資料，王自在說沒有申請，黃郁淳當天要求要報警，但因為黃郁淳無法提出任何信件遺失的證明，所以我們表示無法報警。事後我跟王超傑有一起看監視攝影畫面，只有看到住戶走來走去，沒有看到有人偷信件的動作。」（卷第45-46頁筆錄）。

(2) 證人即原告公司襄理曾國雄證稱「那不是投遞信件（指106年6月4日住戶表示信件遺失一事是否瞭解），而是投入一張紙張到各住戶信箱，並非開會通知書及委託書，因為在106年6月4日時主委還是江麗珍，區分所有權人會議還是由其擔任主席，發放開會通知單及委託書還是由該屆管委會執行，而非黃郁淳去執行。」「黃郁淳只是跟管理室說有去信箱投入東西，但因為信箱那裡沒有監視攝影，所以無法確認是否或有無投入何東西。且被告大樓各棟之間感應磁扣不能相通，黃郁淳應該無法投入全部信箱，除非有跟管理室借全棟的磁扣，過程中我請黃郁淳提出有全部投遞的證明，黃郁淳也無法提出，只是口頭告知有全部投入。」「有去調取通道的監視攝影，會同第五屆主委江麗珍一起看內容，但無法確定是否有住戶去拿信箱內的東西。」（卷第44-45頁）。

(3) 本院審酌衡情江麗珍當時係擔任被告大樓主任委員職務，如確實有住戶重大資料投入信箱中遺失或遭竊，並經多數住戶反應時，依其職務應會依法正式查明或請警察機關介入處理，足認江麗珍與曾國雄經查證後並無信件遺失或失竊之情形，且江麗珍亦為被告大樓區分所有權人，當時職務又為主任委員，應無偏頗原告之可能，所為證詞堪認為真實。

(4) 證人湯淑玉雖證稱有很多住戶向其反應沒有收到區分所有權

人開會之內容及委託書（卷第40頁），惟查湯淑玉當時並未擔任被告大樓任何職務，住戶如有遺失或未收到開會通知之情形，合理應係向主任委員反應而非向其反應，湯淑玉所證已難認為真實；參以湯淑玉為在106年7月區分所有權人開會選任為主任委員賴厚成之配偶，因後續主任委員資料送核備等事宜等與原告間已有爭議，並在106年10月間以存證信函表示終止與原告間系爭契約關係（是否生終止效力另為說明），湯淑玉所為證詞亦較難期公允應不足採信；而被告並未提出其他證據證明原告確實有疏未注意以致使被告大樓住戶重要信件遺失或失竊之證明，被告就此部分所為抗辯，應認並未舉證證明而無理由。

2. 被告抗辯在106年7月23日舉行第六屆區分所有權人會議，因原告疏於保管注意致影音檔案遺失中毒毀損，而未能向主管機關完成正確之核備程序，須於第七屆區分所有權人會議始追認，認屬原告履行契約之重大過失部分：

(1) 證人即當時擔任被告大樓主任委員之江麗珍證稱「原告有提供區分所有權人會議影音檔給湯淑玉，但因為前面部分檔案有中毒情形無畫面可以提供，所以只有後面的影音檔有出來。但並沒有因此延誤向區公所報備的情形，且確實有依規定公告區分所有權人會議紀錄，並將紀錄投遞住戶信箱，不在的住戶也會寄送，確實都有經過我及行政委員審核。」（卷第45頁背面筆錄）「是（指主委的核備申請文件，是否由管委會交給原告公司），沒錯。資料是由總幹事整理後交給我看過沒問題，我簽名後再交原告去寄出送件申請核備。」「有（指第六屆主任委員送核備證人有無負責處理），被告在第四屆有變更規約，改為主委在區分所有權人會議直接選舉出來。依公寓條例規定，需在當天提出委任，但7月23日當天賴厚成並沒有來開區分所有權人會議，而是由湯淑玉來開，開完會我還跟湯淑玉提醒，她是主委夫人，她也沒有反應，當天確實不知道賴厚成有要委任湯淑玉的意思。（提出被告最新規約，閱後附卷。）直到8月31日開管委會及交接時

，我都沒有聽到賴厚成有表示要委任湯淑玉當主委的意思，也沒有提出相關資料，只有表示印鑑由其配偶來交接。所以8月31日才會以賴厚成的名義去送區公所申請核備。銀行的印鑑，因為銀行要求會議紀錄必須載明主委、監委及財委三個人的印文，所以湯淑玉不具委員資格根本不能代理。」（卷第46頁筆錄）；是依當時負責處理及參與上開區分所有權人會議之證人江麗珍所證，堪認開會之影音檔案雖有部分遺失，但並未影響被告大樓主任委員送區公所核備之相關流程，而證人當時為被告大樓管理委員會主任委員職務，所為證述應認客觀而堪採信；此外，被告並未提出任何因被告過失而造成大樓主任委員送區分所核備程序延誤或受影響，並因而受有損害之證明，被告此部分抗辯並無理由。

(2) 況兩造訂立之管理維護委任契約書亦載明原告應「代為處理之文書行政、財務收支報表繕寫與作業全完免費服務」「協助甲方（即被告）各類文件建檔工作」有契約書可參（橋簡卷第12頁），並未包含影音檔之建檔在內，縱有部分影音檔遺失或中毒毀損，被告既未舉證證明有何造成被告大樓損害，亦不能認為原告有違反契約約定義務之過失，被告抗辯並無理由。

3. 原告派任之總幹事未依兩造合約第11條第2項約定協助製作財務報表，屬原告履約過失。106年9月、10月財務收支明細表於原告撤場前未完成編製，至同年11月始經原告公司另指派協助完成並交付予被告財務委員，原告有延誤提出財務報表之缺失部分：

(1) 經查兩造契約並未約定財務報表應提出時間，被告亦未舉證證明有何因財務報表遲誤提出因而受損害之情事，參以證人曾國雄亦證稱並無財務報表遲延交出之情形，因財務報表需經被告大樓相關委員審核，審核時間原告無權過問等語（卷第43頁筆錄背面）；是被告並未能證明原告有何未依兩造契約書第11條第2項約定協助製作財務報表而有履約過失之情形，被告抗辯並無理由。

01 4.被告另抗辯：①106 月8月中旬派任總幹事拖延②106 年9  
02 27日未經同意更換總幹事送核備作業內容有誤影響③106 年  
03 9月10日多次要求原告高層至被告社區參加管理月費而未到  
04 場④106 年10月16日原告派員至被告社區協商已寫下改善缺  
05 失內容⑤106 年10月19日原告總幹事以生病為由請假未出席  
06 即退出群組⑥106 年10月27日原告總幹事表示當日臨時會無  
07 法支援請管委員自行處理⑦106 年10月31日被告多次要求不  
08 得單方退場原告均不理會而於106 年10月31日單方退場(卷  
09 第22頁背面-23頁背面)部分：

10 (1)經查被告於106 年10月12日以原告有①遺失影檔音光碟及信  
11 件遭竊，造成被告損害及困擾，重大違約②102 年1月財報  
12 有一筆支出單據遺失違反兩造契約第3條第1款約定視同重  
13 大違約③被告擬向原告申請聯誼會回饋金6千元未回應，視  
14 同重大違約④106 年10月9日召開臨時重大保全會討論如何  
15 改善補救，但會議中原告未正面回應；基於上開重大違約事  
16 由，依兩造委任契約第10條約定終止及解除契約，並要求原  
17 告應在106 年10月31日撤場完畢等情，有原告提出被告寄發  
18 之106 年10月12日左營福山存證號碼00250號函證信函為證  
19 (橋簡卷第14-17頁)，而被告並未否認寄發上開存證信函  
20 之事實，證人湯淑玉雖證稱寄發上開存證信係希望原告改善  
21 函並無終止兩造委任契約之意思(卷第42頁筆錄)，惟查上  
22 開存證信函文義甚明，已明確要求與原告終止兩造間委任管  
23 理維護契約關係並要求原告應在106 年10月31日退場，應認  
24 為被告已在106 年10月12日以原告違反契約約定為由而為終  
25 止與原告間委任關係之意思表示。

26 (2)惟被告並未能舉證證明原告有何履約過失已如上述；而被告  
27 上開抗辯履約過失之日期在106 年10月12日之後部分，被告  
28 既已明確表示與原告終止契約關係並要求原告在特定之106  
29 年10月31日應退場，堪認被告已明確表示拒絕原告繼續履約  
30 之意思，原告因而就後續應辦理事務未再辦理，應認為不可  
31 歸責於原告之事由，自不能認為原告有何違反契約義務情事

- 01                   。
- 02       (3) 另就被告上開存證信函所為終止契約主張之原告違約事項，
- 03       被告並未提出任何證據以為證明，參以被告前任主任委員亦
- 04       證稱主任委員送核備並無延誤之情形（卷第46頁背面筆錄）
- 05       ，及選任賴厚成為主任委員之106年7月23日區分所有權人
- 06       會議確實未聽見賴厚成有要委任湯淑玉之意思，因而106年
- 07       8月31日以賴厚成名義送區公所申請核備及銀行印鑑因而不
- 08       能由湯淑玉代理等（卷第46頁），亦可認原告主張縱有送區
- 09       分所核備流程延誤情形，亦非可歸責於原告之事由所致，難
- 10       認原告有何履約過失可言，被告以此理由所為終止契約之意
- 11       思表示，不能生合法終止效力。
- 12       (4) 又被告以原告已派代表郭德成在106年10月16日與被告協商
- 13       並寫下4點改善缺失（卷第23、113頁），足認被告未提前
- 14       終止契約，而係原告自行撤場，惟此部分本院基於被告在
- 15       106年10月12日寄發之存證信函文義極為明確認定被告已清
- 16       楚在106年10月12日表示因原告違約而終止與原告間契約關
- 17       係已如上述；不能僅因郭德成基於協商之意在被告要求下書
- 18       寫四點缺失改善即認為被告並無終止契約之意，況該缺失改
- 19       善紙條內容為「缺失改善。一、信箱點之巡邏次數。二、合
- 20       約6000元聯誼會。三、罰鍰8000元。四、日誌本（正本）。
- 21       郭德成106/10/16日」有紙條可參（卷第113頁），並未記
- 22       載原告與被告是否已達成協議，且內容亦不明確，且僅由郭
- 23       德成一人簽名，並無被告方面之簽名或印文，亦難認為兩造
- 24       已就繼續履約內容達成協議，應認以原告主張郭德成僅係將
- 25       被告要求一一記錄以便回報之詞為較合理，不能認為以上開
- 26       條紙即解釋為兩造有達成何協商結果，被告此部分抗辯亦無
- 27       理由。
- 28       (5) 至被告抗辯原告派任總幹事遲延及未協助普渡事宜，證人湯
- 29       淑玉自陳總幹事請假期間原告有派其他主管代理及協助（卷
- 30       第40頁背面筆錄），而普渡事宜究有何因未協助處理而有缺
- 31       失被告並未提出證據為證明，此部分抗辯亦無理由。

01 5.兩造委任管理維護契約第10條約定「乙方(原告)履約時如  
02 有過失或違約情形之一，經甲方(書面，被告)通知後於10  
03 日內仍未改善時，甲方得以書面通知乙方終止或解除契約」  
04 ，被告並未能舉證證明原告履約有何過失或違約因而造成原  
05 告受有損害之事實，所為抗辯均無理由；被告在106年10月  
06 12日以原告違約為由所為終止契約意思表示，不能生合法終  
07 止效力。且因係被告先行單方為終止兩造合約關係之意思表  
08 示，並要求原告應在106年10月31日退場，因被告所為已明  
09 確表示拒絕原告繼續履約之意思，原告因而依被告要求退場  
10 ，不能認為係原告片面終止後撤場，被告此部分抗辯亦無理  
11 由。

12 (二)被告依兩造合約第10條約定所為終止契約不生效力已如上述  
13 ，原告主張依合約第2條第2項被告任意終止並要求原告退  
14 場，應賠償原告一個月管理服務費268,500元即有理由。

15 (三)原告主張被告就應給付予原告106年10月份管理費中扣除5  
16 萬元未為給付之事實，為被告所不爭執(卷第118頁筆錄)  
17 ；被告雖抗辯原告應依約給付6,000元聯誼會而未給付、另  
18 依郭德成上開書立之紙條應認原告已同意賠償損害8,000元  
19 ，被告得予以扣除(卷第112頁)；惟郭德成所立上開改善  
20 缺失紙條並不能證明兩造已達成協議已如上述，被告以之抗  
21 辯原告已同意扣除8,000元及聯誼會6,000元即無理由；惟  
22 就聯誼會6,000元部分原告既未爭執確實約定同意在被告辦  
23 理聯誼會時即給予補助，又未提出年初已給付之證明，況兩  
24 造合約亦未明文約定一年僅以給付一次為限，亦有契約書第  
25 11條約定可參，則被告抗辯應扣除6,000元範圍即有理由；  
26 扣除後原告僅得請求被告給付44,000元，其餘金額即無理由  
27 而應予駁回。

28 四、綜上所述，原告依兩造管理服務合約書之約定，請求被告給  
29 付312,500元(268,500+44,000=312,500)及自民事訴之聲明  
30 追加狀繕本送達翌日之107年11月9日起(107年11月8日  
31 送達，卷第10頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，在此

範圍內之請求為有理由；原告其餘金額之請求則無理由而應予駁回。

五、本判決第1項係依民事訴訟法第427條所規定之適用簡易訴訟程序所為，就原告勝訴部分爰依同法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定諭知被告得供相當擔保金額後免為假執行。原告僅陳明請依法宣告假執行，就其敗訴部分認無駁回假執行之必要，併為說明。

六、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張舉證併所提證據，經本院審酌認與判決之結果不生影響，不再一一論列，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰依法判決如主文。本件訴訟費用由兩造比例負擔負擔。

中 華 民 國 108 年 4 月 9 日  
高雄簡易庭 法 官 林 玉 心

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 4 月 9 日  
書 記 官 王 立 山