臺灣臺中地方法院民事簡易判決

111年度豐簡字第383號

原　　告　中友保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林海

原　　告　中友公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林海

共　　同

訴訟代理人　柯政宏

　　林志忠

　　李字騫

被　　告　豐原第一家管理委員會

000000000000000000

法定代理人　吳柏青

000000000000000000

000000000000000000

特別代理人　詹秀珠

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣53萬0,667元，及自民國111年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件被告之原主任委員為張來福，惟其已於民國111年7月30日辭任，依公寓大廈管理條例第29條第4項規定視同解任，其對於被告之法定代理權即告消滅，又被告遲未選任新主任委員，亦未曾選任律師為訴訟代理人，本院遂依原告之聲

請，於111年11月7日選任甲○○於本件請求給付管理費事件，為被告之特別代理人，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠緣原告中友保全股份有限公司（下稱中友保全公司）與被告簽訂「駐衛保全服務契約」（下稱系爭保全服務契約），約定每月駐衛保全費用為新臺幣（下同）35萬1,000元；又原告中友公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱中友管理維護公司）與被告簽訂「公寓大廈管理維護服務契約書」（下稱系爭管理維護契約），約定每月管理維護費用為4萬7,000元。嗣兩造之服務契約因被告無法提供安全之環境，經原告中友保全公司依系爭保全服務契約第14條第1項第3款約定，及中友管理維護公司依系爭管理維護契約第10條第2項第3款約定，於111年3月10日終止上開2份契約。詎被告竟拒付111年2月份及111年3月1日至同年月10日之保全費用46萬8,000元及管理服務費用6萬2,667元，共計53萬0,667元。為此，爰依系爭保全服務契約及系爭管理維護契約，請求被告給付保全費用及管理維護費用等語。並聲明：被告應給付原告53萬0,667元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.原告於服務期間未曾收到被告來函糾正，且依系爭保全服務契約後所附罰則下方之註記「第01.02.04項經舉證確實有上述情況，經勸導2次無改善，依此罰則辦理扣款。」而由被告所提出之函文、人員照片，可知被告並未依約告知原告查證事實、勸導改善，於本件訴訟時方主張扣款，此並不符合兩造簽訂之罰則約定。

2.原告派駐於被告社區之保全人員遭被告社區之住戶惡意推倒

而受有傷害，業經檢察機關立案偵查，惟被告未能對此霸凌事件就派駐人員產生危害或有危害之虞而提供改善方案，原告僅得依保全服務契約第14條約定，於111年3月1日通知被告將暫停合約服務，非被告所稱單方面無由終止契約，又被告未能與原告達成共識，原告始依約停止服務。

3.原告於111年3月11日在被告主委張來福簽名監交下完成移交作業，於111年3月31日已返還硬碟一枚，於111年3月29日已將管理費收據本返還予被告，詎被告以拒收為由，將上開管理費收據本以包裹方式寄還予原告。

二、被告則以：

㈠原告所提原證一駐衛保全服務契約、原證二公寓大廈管理維護服務契約，係遭原告擅自竄改，而與原契約正本完全不符。

㈡原告派駐於被告社區之保全、管理等服務人員於服勤期間因經常怠忽職守、罔顧被告社區門禁安全之行為，經被告多次向原告反映，均未見原告改善，被告遂依保全服務契約後所附之罰則對原告中友保全公司發函予以計次扣款，經被告通知原告共同商議依約扣罰款之金額，原告仍置之不理，僅藉由其所派駐人員於111年2月3日與被告社區之住戶間發生之停車糾紛事件，誇大稱住戶霸凌保全，並以「被告未能對此霸凌事件就派駐人員產生危害或有危害之虞而提供改善方案」為由，未經被告同意即逕自於111年3月10日擅自單方面終止兩造所簽訂之系爭保全服務契約及系爭管理維護契約，然上開停車糾紛事件僅為該單一住戶之個人行為，且被告於第一時間已報警處理並提供錄影資料，並派總幹事前往慰問傷者，並向臺中市豐原區公所申請調解以賠償傷者，自不可歸咎於被告未能對該霸凌事件就派駐人員產生危害或有危害之虞而提供改善方案。

㈢原告更於111年3月10日撤離被告社區時，未依約完成移(點)交程序，並竊取被告所有之硬碟一枚及被告前向原告購買之空白住戶管理費繳費收據14本；且管理員曾以住戶遷離為由

將信件退件，造成被告社區住戶之強制汽車責任保險未於期限內續保遭罰鍰；又自111年3月2日至同年月3月10日間，蓄意將勤務資料攜走、收款混亂、漏水修繕延誤等，造成被告社區無法正常運作，依約請求原告賠償30日、每日1,000元，共計3萬元之罰款。基於上述原因，被告自無法支付原告所請求之保全費用及管理維護費用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠原告中友保全公司主張與被告簽訂系爭保全服務契約，約定每月駐衛保全費用為35萬1,000元；原告中友管理維護公司與被告簽訂系爭管理維護契約，約定每月管理維護費用為4萬7,000元。嗣兩造之系爭保全服務契約及系爭管理維護契約均於111年3月10日終止等事實，業據原告提出系爭保全服務契約、系爭管理維護服務契約等為證（見本院卷第23至45頁），且為被告所不爭執，堪認原告此部分之主張為真實。

㈡原告主張被告應給付保全費用及管理維護費用，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.被告質疑原告竄改系爭保全服務契約、系爭管理維護契約部分：

由原告提出之系爭保全服務契約、系爭管理維護契約（見本院卷第23至35、37至45頁），及被告提出之前述2份契約（見本院卷第293至313頁）所示，內容尚稱相符，被告並未舉證原告所提出之前開2份契約有哪些內容或條款與被告提出者歧異，則被告辯稱原告提出之系爭保全服務契約、系爭管理維護契約已遭竄改云云，並非可採。

2.被告主張因原告保全人員及服務人員怠忽職守而予以扣款部分：

⑴被告雖稱：原告派駐於被告社區之保全、管理等服務人員於服勤期間因經常怠忽職守、罔顧被告社區門禁安全等語，並提出被告寄予原告中友保全公司之函文及監視錄影照片為憑（見本院卷第283、285頁）。觀之上開函文內容所示，被告

係認為原告派駐之保全人員有空哨及值勤時打瞌睡之情況，然由系爭保全服務契約第八條第二項規定：「駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事，甲方（即被告）應以書面通知乙方（即原告）予以懲處或調換」；系爭保全服務契約之「罰則」亦規定，若經舉證確實有服裝不整（未著制式服裝）、未按時巡邏簽到、值勤時精神不濟（睡覺、打瞌睡）之情況，需經被告勸導2次無改善，始得依系爭保全服務契約之「罰則」規定扣款（見本院卷第23至35頁）。準此，若被告發現保全人員有精神不濟之情況，應予勸導2次，仍無改善時，始得依罰則規定扣款，惟被告並未舉證證明其發現保全人員打瞌睡後，已對保全人員進行2次勸導，則被告逕予寄發前述函文予以扣款，即非有據。至被告主張原告派駐之人員於111年2月17及20日，分別有9小時及2小時之空哨，然此部分業經原告提出111年2月份之保全值勤紀錄，證明保全人員於此揭時間並無缺勤之情形（見本院卷第47至69頁），被告就此亦無提出證據證明保全人員確有空哨之情事，被告復未依約先以書面通知原告予以懲處或調換，則被告以此為由，主張予以扣款，亦屬乏據。

⑵從而，被告主張因原告保全人員及服務人員怠忽職守而予以扣款，並非可採。

3.被告主張原告之服務人員其餘違反約定而予以扣款部分：

原告否認服務人員有何蓄意將勤務資料攜走、收款混亂、漏水修繕延誤之情況，此部分被告並未舉證以實其說，則被告所辯，自無可採。又原告於終止系爭管理維護契約、系爭保全服務契約後，確已完成相關之點交程序，此業據原告提出豐原第一家社區移交清冊、簽收單、Line對話內容等為據（見本院卷第155至219頁），則被告以此為由，主張扣款，要難憑採。

4.原告請求被告給付保全費用46萬8,000元及管理服務費用6萬2,667元，共計53萬0,667元及遲延利息，為有理由：

兩造間之系爭保全服務契約及系爭管理維護契約均於111年3月10日終止，此為兩造所肯認（見本院卷第237頁），且被告並無可資扣除之款項，已如前述；而原告之保全人員及服務人員均對被告提供服務至111年3月10日，然被告並未給付111年2月及111年3月1日至10日之保全費用及管理服務費等節，亦為被告所不爭執。從而，原告依系爭保全服務契約、系爭管理維護契約規定，向被告請求給付111年2月份及111年3月1日至同年月10日之保全費用46萬8,000元（計算式：35萬1,000元＋35萬1,000元÷30×10＝46萬8,000元），及管理服務費用6萬2,667元（計算式：4萬7,000元＋4萬7,000元÷30×10＝6萬2,667元，元以下四捨五入），共計53萬0,667元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日（即111年7月11日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭保全服務契約及系爭管理維護契約，請求被告給付原告53萬0,667元，及自111年7月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

豐原簡易庭　　法　官　廖弼妍

以上為正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　林錦源

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。