

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第476號

原告 中華公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 陳俊忠

原告 大中華保全股份有限公司

法定代理人 陳俊忠

共同 李政憲律師

訴訟代理人

被告 天驕社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 李樹敏

訴訟代理人 陳鳳暘律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年12月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告中華公寓大廈管理維護有限公司新臺幣柒拾柒萬元，及自民國一百一十二年九月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告大中華保全股份有限公司新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟柒佰伍拾貳元，及自民國一百一十二年九月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告大中華保全股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告中華公寓大廈管理維護有限公司以新臺幣貳拾伍萬柒仟元為被告供擔保，得為假執行；但被告如以新臺幣柒拾柒萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告大中華保全股份有限公司以新臺幣參拾捌萬貳仟元為被告供擔保，得為假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟柒佰伍拾貳元預供擔保，得免為假執行。

01 原告大中華保全股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：原告中華公寓大廈管理維護有限公司（下稱中華
04 管理公司）、大中華保全股份有限公司（下稱大中華保全公
05 司）於民國111年2月10日分別與被告簽訂管理維護契約書
06 （下稱系爭管理契約）與駐衛保全契約書（下稱系爭保全契
07 約），服務期間均自111年1月1日起至111年12月31日止，被
08 告應於每月之次月5日前給付中華管理公司新臺幣（下同）1
09 9萬4,250元(含稅)、大中華保全公司28萬7,438元(含稅)之
10 服務費。服務期間屆滿後，被告以辦理保全、物業招標延宕
11 為由，依系爭管理契約第12條及系爭保全契約第15條約定，
12 要求原告繼續履約服務至新公司入駐交接後撤哨，並於112
13 年4月28日通知原告應於112年4月28日至112年4月30日止與
14 新公司辦理交接，被告自應分別給付中華管理公司自112年1
15 月至4月止之服務費77萬元、大中華保全公司自112年1月至4
16 月止之服務費114萬9,752元等語。並聲明：(一)被告應給付中
17 華管理公司77萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付大中華保全公
19 司114萬9,752元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息。(三)准供擔保宣告假執行。

21 二、被告抗辯略以：被告不爭執尚積欠中華管理公司自112年1月
22 至4月止之服務費77萬元、大中華保全公司自112年1月至4月
23 止之服務費114萬9,752元，但被告對原告有下述債權存在：
24 (一)依系爭管理契約第2條約定，中華管理公司應配置總幹事1
25 人、行政助理1人、清潔人員1名，但總幹事對於社區內包含
26 電梯、受訊總機保養維護、監視器系統維護、水塔清洗、園
27 藝植栽、環境消毒及消防設備等約聘公司之服務，未盡督導
28 或作最終檢查驗收，致社區受有損害；另行政助理製作財務
29 帳目錯誤，必須重新核對帳目與作帳，且於108年至111年未
30 依規定催收管理費，造成社區出現呆帳；又清潔人員對於工
31 作項目未盡責處理，致社區屋頂積水、雜草叢生而破壞結

01 構，倉庫、機房亦堆置大量垃圾，被告得請求原告如數賠
02 償，故得扣除總幹事4個月薪資20萬元、行政助理4個月薪資
03 14萬4,000元、清潔人員4個月薪資39萬6,000元。(二)大中華
04 保全公司指派之保全人員，於值勤期間有空哨與睡覺之違規
05 情形，被告得依約扣款2萬元，故以59萬6,000元、2萬元依
06 序與中華管理公司、大中華保全公司主張之服務費債權互為
07 抵銷等語。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)准供擔保宣告
08 免為假執行。

09 三、原告主張兩造於111年2月10日簽訂系爭管理契約與系爭保全
10 契約，約定服務期間均自111年1月1日起至111年12月31日
11 止，被告應於每月之次月5日前給付中華管理公司19萬4,250
12 元(含稅)、大中華保全公司28萬7,438元(含稅)之服務費；
13 又被告於系爭管理契約、系爭保全契約所定之服務期間屆滿
14 後，依系爭管理契約第12條及系爭保全契約第15條約定，要
15 求原告繼續履約服務至112年4月30日新公司入駐交接後撤
16 哨，迄未給付原告112年1月至4月止之服務費等事實，為被
17 告所不爭執，並有系爭管理契約、系爭保全契約、被告112
18 年4月28日天驕(112)字第042801號函等件影本附卷可憑（本
19 院卷第53頁至第85頁），自堪信為真實。

20 四、原告請求被告給付中華管理公司77萬元本息、大中華保全公
21 司114萬9,752元本息，為被告所否認，並以前詞置辯，本院
22 判斷如下：

23 (一)原告主張被告積欠中華管理公司自112年1月至4月止之服務
24 費77萬元、大中華保全公司自112年1月至4月止之服務費114
25 萬9,752元，為被告所不爭執，原告依約請求被告給付前開
26 服務費，自屬有據。

27 (二)被告就原告上開服務費之請求，提出之抵銷抗辯是否可採？

28 1.被告抗辯因中華管理公司指派之總幹事執行職務有疏失，造
29 成社區設備損壞云云，然依被告所提相片，不足以證明被告
30 有何因總幹事執行職務有缺失及受有損害，其抗辯以總幹事
31 4個月薪資抵銷，不足憑採。

01 2.被告抗辯因中華管理公司指派之行政助理製作財務帳目錯
02 誤，必須重新核對帳目與作帳，且於108年至111年未依規定
03 催收管理費，造成社區出現呆帳云云，惟被告所提估價單，
04 其上台照欄空白未記載被告名稱，難認被告已給付重新製作
05 社區財務報表費用之事實，至於管理費登記本僅能了解區分
06 所有權人繳納管理費情形，不足以證明中華管理公司未依規
07 定催繳管理費及被告因此受有損害，被告此部分主張扣款，
08 並無理由。

09 3.被告抗辯中華管理公司指派之清潔人員對於工作項目未依約
10 定清潔，致社區屋頂積水、雜草叢生而破壞結構，倉庫、機
11 房亦堆置大量垃圾云云，然依系爭管理契約附件即清潔環保
12 服務項目及週期表(下稱系爭週期表，本院卷第51頁、第52
13 頁)所示，屋頂清潔項目不包括除草，且依清潔環保項目不
14 同，有每日、每週、每月、特殊日等不同清理週期，被告所
15 提照片，無法認定是屬於系爭週期表約定之清潔區域及清潔
16 人員未確實依週期清潔之事實，被告抗辯應扣款清潔人員4
17 個月薪資，亦非有理。

18 4.被告抗辯稱大中華保全公司指派之保全人員值勤時睡覺，有
19 照片可憑，依系爭保全契約附件即現場勤務人員罰則之約
20 定，每次扣款2,000元，合計4,000元，此為大中華保全公司
21 所不爭執，被告得主張之扣款金額為4,000元，與被告對大
22 中華保全公司所負服務費114萬9,752元之債務，給付種類相
23 同，且均已屆清償期，被告主張互為抵銷，自無不合，經抵
24 銷結果，被告尚應給付大中華保全公司114萬5,752元。

25 五、綜上所述，原告依系爭管理契約及系爭保全契約第6條約
26 定，請求被告給付中華管理公司服務費77萬元、大中華保全
27 公司服務費114萬5,752元，及均自起訴狀繕本送達翌日即11
28 2年9月29日起至清償日止，按週年利率%計算之利息，為有
29 理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁
30 回。

31 六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就

01 原告勝訴部分，合於法律規定，爰各酌定相當之擔保金額宣
02 告之。至大中華保全公司敗訴部分，其假執行之聲請，失所
03 依附，應予駁回。

04 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據或調查
05 證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
06 果，爰不逐一論列，併此敘明。

07 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
08 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
10 民事庭法 官 陳湘琳

11 以上正本係照原本作成。

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
14 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
15 判費。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
17 書記官 陳柏宏