

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1173號

原告 先鋒保全股份有限公司

先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 王至誠

共同

訴訟代理人 蕭漢華

張子菁

王紹琪

被告 鑫巨蛋大樓管理委員會

法定代理人 葉映汝

訴訟代理人 陳柏愷律師

上列當事人間請求返還服務費等事件，本院於民國111年8月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告先鋒保全股份有限公司新臺幣壹拾捌萬捌仟元，
原告先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾參萬參仟
元，及均自民國一一〇年九月十日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告先鋒公寓大廈管理維護
股份有限公司負擔八分之三，原告先鋒保全股份有限公司負擔八
分之一。

本件所命給付部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬捌仟元
為原告先鋒保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行；如以新
臺幣壹拾參萬參仟元為原告先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司

01 預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、被告之法定代理人原為蕭博遠，嗣於民國111年7月1日經區
04 分所有權人會議推選變更為葉映汝並就任，有被告提出原告
05 不爭執（111年8月23日言詞辯論筆錄第1頁，訴卷三頁159）
06 同年6月11日鑫巨蛋大樓第4屆第2次區分所有權人會議會議
07 紀錄、同年7月1日管理委員會會議紀錄暨職務推選會議簽到
08 表等在卷可稽（訴卷三頁149至153），茲據葉映汝具狀聲明
09 承受訴訟（訴卷三頁181至182），先予敘明。

10 二、原告主張：被告與原告先鋒保全股份有限公司（下稱保全公
11 司）訂有保全契約，將鑫巨蛋大樓之駐衛服務委由保全公司
12 負責，每月服務費新臺幣（下同）188,000元（下稱系爭保
13 全契約）。被告與原告先鋒公寓大廈管理維護股份有限公司
14 （下稱管理公司）訂有管理契約，將鑫巨蛋大樓之綜合管理
15 服務委由管理公司負責，每月服務費為151,000元（下稱系
16 爭管理契約）。系爭2契約之服務期間均於108年10月1日起
17 至109年9月30日止，屆期未再續約，約定於109年9月30日辦
18 理移交手續，由原告將鑫巨蛋大樓之財產、財物、行政事務
19 等管理服務文件、經費及其他資料移交予被告。原告雖事先
20 將相關財務文件交由被告指派會計師查核，被告竟於移交時
21 突稱尚未確認財務內容，原告為順利移交，同意109年9月服
22 務費共339,000元，可待被告確認財務內容後撥款，並簽署
23 終止委託管理服務關係書（下稱系爭終止協議）。惟被告遲
24 未撥付服務費，兩造於110年3月19日開會討論財務移交相關
25 疑點（下稱系爭會議），原告同意負擔清潔費退款項目誤植
26 2,500元及兩造認知落差之裝修工程退款2千元，並於同年5
27 月26日給付被告4,500元完畢。然被告仍稱財務尚待釐清、
28 原告未盡職責，拒付服務費。依系爭2契約第5、8、13、10
29 條第3項及民法第179條，請求被告如數返還及給付同額賠償
30 金，提起本件訴訟等情。並聲明求為命被告應給付保全公司
31 376,000元，應給付管理公司302,000元，均自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止之法定遲延利息之判決。

三、被告則以：管理公司未依約確實履行管理服務、未明確製作並公告財報，致被告於109年2月間起須另委任會計師查核。原告於簽立系爭終止協議及系爭會議後持續拖延，僅承諾賠償其中2項，忽略其他多數財務疑義項目。系爭終止協議係約定兩造結束委託所涉及之移交、確認、欠款費用，並非提前終止契約，原告無從依系爭保全、服務契約要求賠償1個月服務費用。兩造既簽立系爭終止協議，已約定就該月份服務費用待財務問題清楚後始行給付，兩造當受其拘束。如被告應給付原告本件服務費，則以原告應償還被告之金額為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造間之不爭執事項：

(一)被告與保全公司訂有系爭保全契約，委託駐衛服務、每月服務費188,000元。被告與管理公司訂有系爭管理契約；委託綜合管理服務、每月服務費為151,000元，系爭2契約之服務期間均於108年10月1日起至109年9月30日止。

(二)系爭2契約屆期後，兩造未再續約，約定於109年9月30日辦理移交手續，由原告將鑫巨蛋大樓之財產、財物、行政事務等管理服務文件、經費及其他資料移交予被告，並簽署系爭終止協議，並約定109年度9月服務費共計339,000元，待被告確認財務內容後始撥款。

(三)兩造於110年3月19日召開系爭會議，原告承諾賠償其中2項爭議項目共4,500元。

(以上，110年11月23日言詞辯論筆錄第3至4頁，訴卷一頁47至48)

(四)被告於109年2月間起委任會計師查核帳務。(110年11月23日言詞辯論筆錄第3頁，訴卷一頁47)

(五)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第1、2點，已經解決清楚，並由原告於111年2月17日言詞辯論期日先後給付被告3千元、500元，無爭議(111年2月17日言詞辯論筆錄第1至3頁，訴卷二頁399至401)。

01 (六)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第3、4點，已經解
02 決清楚，無爭議（111年2月17日言詞辯論筆錄第5頁，訴卷
03 二頁403）。

04 (七)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第7點，已經解決清
05 楚，無爭執（111年4月7日言詞辯論筆錄第7頁，訴卷三頁
06 15）。

07 (八)原告係依被證13所示鑫巨蛋大樓之裝潢施工管理辦法第7點
08 規定執行（原告111年2月17日準備(三)狀第1頁，訴卷二頁
09 405）：住戶與施工包商於施工前繳納裝潢保證金3萬元極美
10 月清潔費500元，同時簽具裝潢施工切結書，並經管理中心
11 同意後，於開工前3日向管理中心辦理進場施工登記，並做
12 好施工地點之樓層公共區域（地板、牆面、消防偵測系統）
13 之防護與保護措施，經管理中心檢查審核通過後，方得進場
14 開工（訴卷二頁41）。

15 (九)被證14表格「完工日」欄，除編號5外，其餘均正確。

16 (十)被證14表格「暫收清潔費」欄，除編號24、37、55外，其餘
17 均正確。

18 □被證14表格有關「戶別」、「開工日」、「驗收日」、「退
19 款單註記」等欄之記載（111年4月7日言詞辯論筆錄第3頁，
20 訴卷三頁11）。

21 五、本院判斷：

22 (一)兩造間就系爭終止協議所述有關鑫巨蛋大樓財務內容未明
23 確，係以系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目所列8點內
24 容為限，業經與兩造確認無誤（111年1月13日言詞辯論筆錄
25 第3頁，訴卷二頁19）。是以，本件兩造間之爭點厥為：系
26 爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第5、6、8點，是否已
27 經明確財務內容？

28 (二)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第5點「裝修工程申
29 請及退款帳目，逾期未補收或少收清潔費，共51,500元」：
30 1.被告執被證11、14之表格（訴卷一頁145至149、訴卷二頁
31 45至51），抗辯：原告應補收或少收如被證14表格所示清

01 潔費63戶共51,500元，尚未退場就必須收取清潔費，應已
02 被證14表格「驗收日」為退場日等語，原告則主張：收取
03 清潔費應以實際完工日為準云云。

04 2.依兩造所不爭執之鑫巨蛋大樓裝潢施工管理辦法第7點規
05 定，原告應於住戶及施工包商於裝潢施工前，執行收取住
06 戶及施工包商所繳納之裝潢保證金3萬元及每月清潔費500
07 元，已如前述。是以，裝潢施工之住戶及施工包商於施工
08 完成前，應繳納支付每月清潔費500元。故被告此部分所
09 辯清潔費應以驗收日為退場日以計算云云，要無可採。

10 3.準此以言，本件兩造所爭執之63戶，應按被證14表格之
11 「完工日」欄所示日期核算各該住戶應依前揭規定繳納支
12 付每月清潔費500元。但如原告不能證明各該住戶確於被
13 證14表格之「完工日」施工完成，則應以原告對各該住戶
14 實施驗收如被證14表格之「驗收日」所示日期，核算每月
15 清潔費。

16 4.查原告提出被告不爭執（111年7月7日言詞辯論筆錄1至2
17 頁，訴卷三頁89至90；111年8月23日言詞辯論筆錄第3
18 頁，訴卷三頁161；111年8月30日言詞辯論筆錄第2頁，訴
19 卷三頁180）之工作聯繫函，有如被證14表格所示編號1、
20 3至7、10至16、18、20、21、23、27、31、33、34、38、
21 40至45、49、50、55、57、59至62，均表明完工撤場後延
22 遲驗收等情（訴卷三頁43至59、199至201），故被證14表
23 格所示編號2住戶（3A1）、編號8住戶（4A8）、編號9住
24 戶（5A2）、編號17住戶（8A1）、編號19住戶（8A3）、
25 編號22住戶（8A9）、編號24住戶（10A1）、編號25住戶
26 （10A6）、編號26住戶（10A8）、編號28住戶（11A1
27 0）、編號29住戶（12A1）、編號30住戶（12A2）、編號3
28 2住戶（13A6）、編號35住戶（14A9）、編號36住戶（14A
29 10）、編號37住戶（15A5）、編號39住戶（3B7）、編號4
30 6住戶（9B7）、編號47住戶（10B1）、編號48住戶（10B
31 5）、編號51住戶（11B5）、編號52住戶（11B6）、編號5

3住戶（12B1）、編號54住戶（12B2）、編號56住戶（12B7）、編號58住戶（13B7）、編號63住戶（15B5），均應以原告實施如被證14表格所示「驗收日」欄之日期核算清潔費，各為：500元、500元、1千元、500元、500元、1,500元、500元、500元、1千元、1千元、1千元、500元、1千元、500元、1千元、500元、500元、1,500元、500元、500元、500元、500元、1千元、500元、500元、500元，共19,000元。

5.是故被告以管理公司應補收暨少收清潔費共19,000元為抵銷抗辯，洵屬有據。

(三)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第6點「感應卡、磁扣收費金額不一致，溢收金額2,480元（被告嗣改辯稱為1,880元云云，111年1月6日答辯三狀第4至5頁，訴卷一頁90至91；被告後於111年4月7日言詞辯論期日改抗辯為1,880元是筆誤，應以2,480元為準云云，訴卷三頁13）」：

1.被告抗辯：依宗銓科技工程股份有限公司（下稱宗銓公司）價目表，每張磁扣（即Mifare）180元，每張感應卡（即Smart key）1,500元，並於109年5月起收取設定費300元，原告溢收共2,480元，住戶並無收到發票及找零云云，原告則主張：此係原告為製造商宗銓公司代收款項，並非由原告所定價格，原告代收款項後，宗銓公司送來櫃臺之磁扣、Smart key、發票及找零交予住戶等語。

2.查被告上開所辯共有8戶，並提出宗銓公司服務收費說明暨感應卡、感應圈、遙控器鎖貨一覽表、管委會收費單等為證（訴卷一頁151至157）。經函詢宗銓公司檢送統一發票及說明（訴卷三頁95至105），互核前開被告所提收費單及宗銓公司檢送統一發票、說明以觀，15A5住戶收費1,800元，與發票金額相符；5A5住戶收費2,160元，與發票金額相符；14A2住戶收費1,800元，與發票金額相符；14B6住戶收費1,800元，與發票金額相符；10A8住戶收費1,800元，與發票金額相符；S5住戶胡婷琪收費200元，發

票金額為180元；27號12樓住戶潘柔箴收費2,000元，發票金額1,500元；41號15樓住戶鍾雨沛收費2,500元，發票金額1,860元。

3.原告就實際收費金額與發票金額不一致部分，主張：住戶繳錢時未找零，嗣宗銓公司將商品、發票交予原告後，原告已經找零給住戶，絕無溢收。如住戶收受商品、發票時沒收到找零，一定會有爭執云云，為被告否認。原告雖就收費單與統一發票所載金額不符部分，放棄再舉證（111年8月23日言詞辯論筆錄第5頁，訴卷三頁163），惟此部分，核屬管理公司分別與住戶胡婷琪、潘柔林、鍾雨沛間是否／如何返還若干金額之爭執，尚與被告無涉，足徵系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第6點部分之財務內容已臻明確。

(四)系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第8點「契約期間先鋒均未明確製作並公告財報，導致本會需額外聘任會計師及整理財務資料人員，會計師費用15,600元，整理財務資料人員費用48,288元，共計6萬3,888元」：

1.查系爭會議會議紀錄第7點記載待釐清項目第8點，原告在場人員即說明：原告並未允諾支付被告自行決定外聘人員費用之事務支出等情（審訴卷頁147）。被告則說明：原告未依系爭管理契約第3條綜合管理服務之內容第2項（庶務管理）第4款（服務內容）第2、4、6點履行，且未盡管理義務，造成被告之損害及所增加之支出，故向原告求償云云（審訴卷頁147）。

2.細繹系爭管理契約第3條第2項第4款第2、4、6點約定，為管理公司「代收管理費登錄帳簿及公告」、「代催收管理費（註：管理費現金代收後，委員會應提供現場安權之儲放金庫或自行保管，然若未能配合，則基於安全考量，如遇3日含以上之連續假期，現場將暫停代收服務）」、「管委會交辦事項或住戶合理委託事項」等庶務管理（審訴卷頁35至36）。

01 3.被告抗辯：因原告未明確製作並公告財報，致其額外聘任
02 會計師及整理財務資料人員云云，為原告執前詞否認。然
03 兩造間係以系爭會議會議紀錄第7點記載帶釐清項目所列8
04 點內容，為系爭終止協議所述有關鑫巨蛋大樓未明確之財
05 務內容，已如前述，而該8點內容，除第5、6、8點外，經
06 本院調查、審理後，兩造已無爭議。第5點代收清潔費部
07 分，兩造各有所本，核與原告是否違反系爭2契約第3條第
08 2項第4款第2、4、6點約定無關；第6點代處理宗銓公司與
09 住戶間銷售磁扣、Smart key等收費、交付磁扣、Smart k
10 ey，為被告與各該住戶是否／如何返還若干金額爭執，詳
11 如前述，亦非違反系爭2契約第3條第2項第4款第2、4、6
12 點約定。至第8點內容，雖由被告支出會計師及整理財務
13 人員費用，惟此費用係被告為自行查核原告製作財務報表
14 及相關憑證而支出，原告既已無其他違反系爭2契約之可
15 歸責事由，被告殊無請求原告賠償支出會計師及整理財務
16 人員費用之依據，至為明灼。

17 (五)至於原告主張：依系爭2契約第8條第3項第2款、第13條後段
18 及第10條第3項約定，被告積欠應繳費用，經原告以書面通
19 知催收，仍未於30日內繳費，原告得隨時以書面通知被告終
20 止契約，停止服務，被告應賠償原告1個月服務費用，故被
21 告應賠償1個月服務費同額之損害云云，為被告否認。查兩
22 造於原告服務期間屆滿，合意簽署系爭終止協議，並以被告
23 確認財務內容後為原告撥付暫押109年9月服務費共339,000
24 元之條件，悉如前述，殊非前揭系爭2契約第8條第3項第2款
25 所定被告積欠服務費用，經原告催收而不繳費，原告終止契
26 約之情形，亦非系爭2契約第13條後段約定，由被告扣押原
27 告所使用以支付現場服務人員薪資之勞務費用，進而影響派
28 駐人員請領薪資之權利至明，更與系爭2契約第10條第3項約
29 定，因被告人員之過失或不法之侵害，致原告產生損失，經
30 原告舉證警察機關鑑定或法院對當事人有罪判決確定，被告
31 應負補償責任，在法院公平裁決前，被告不得以任何名義或

理由扣留原告之服務費無關。是故被告自無賠償原告1個月服務費同額損害之理，原告此部分主張，實無所憑。

六、綜上所述，兩造簽署之系爭終止協議所附被告應撥付暫押109年9月服務費之明確財務內容條件已經成就，被告自應分別撥付188,000元、151,000元予保全公司、管理公司。惟管理公司短收住戶清潔費19,000元，被告以此金額對管理公司為抵銷抗辯，故就管理公司應受領之151,000元予以扣除19,000元。從而，原告依系爭終止協議，請求被告給付保全公司188,000元，管理公司132,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年9月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至其逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告如分別為原告預供擔保，得免為假執行。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他之證據，經斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
民事第一庭 法 官 劉定安

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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。

中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
書記官 陳鈺甯