臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2086號

原　　告　鴻卓公寓大廈管理維護有限公司

000000000000000000

法定代理人　張証棕

原　　告　鴻卓保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張証棕

原告二人共同

訴訟代理人　陳宗佑律師

被　　告　明日城雲開社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳淑禎

訴訟代理人　蕭盛文律師

複代理人　　孟欣達律師

　　邱威喬律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國111年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司新臺幣伍拾貳萬捌仟捌佰捌拾參元，及自民國110年8月6日至清償日止，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五十八，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司以新臺幣壹拾柒萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬捌仟捌佰捌拾參元為原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司（下稱鴻卓管理公司）、鴻卓保全股份有限公司（下稱鴻卓保全公司）為關係企業，前者係從事社區綜合及行政管理服務，後者係提供社區駐衛保全服務。原告二公司於民國109年5月份與被告分別簽立「綜合管理服務契約書」（原證1、被證1；下稱管理契約）與「駐衛保全服務契約書」（原證1、被證2；下稱保全契約）」，約定期間自109年7月1日起至110年6月30日止，其中管理契約約定物業管理費用為每月新臺幣（下同）180,600元、保全契約約定保全費用為每月174,825元。

㈡原告於簽約後，均依約履行給付勞務之義務，惟被告自110年4月起，即未給付物業管理費用；自110年5月起，即未給付保全費用，迄110年6月30日契約屆期而終止時止，積欠之物業管理費用為541,800元（180,600元x3月）、積欠之保全費用為349,650元（174,825元x2月）。

㈢另因被告遲延給付，依管理契約第18條第4項約定及保全契約第17條第2項約定，被告尚應給付原告2公司各相當於一個月服務費之違約金。是總計被告應給付原告鴻卓管理公司722,400元（541,800元＋違約金180,600元）、給付原告鴻卓保全公司（349,650元＋違約金174,825元）。

㈣嗣被告於本件訴訟繫屬中之110年9月3日，已自行支付積欠之110年5、6月份保全費用349,650元，惟被告之遲延責任仍屬存在，故原告鴻卓保全公司僅請求相當於1個月服務費之違約金174,825元。

㈤並聲明：（見本院卷第479頁）

1.被告應給付原告鴻卓管理公司722,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告應給付原告保全公司174,825元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告與原告鴻卓管理公司簽有被證1之管理契約及與原告鴻

卓保全公司簽有被證2之保全契約，約定契約期間分別為「109年7月1日至AM：00：00至110年6月30日PM：00：00止」及「109年6月30日至PM18：30至110年6月30日PM：PM18：30止」；約定報酬分別為每月180,600元及174,825元。被告固尚未給付鴻卓管理公司110年4月至6月之綜合管理服務報酬541,800元，惟實係因鴻卓管理公司所提供之服務有諸多缺失，影響明被告社區全體住戶利益甚鉅，縱被告數次函請原告公司改善，並以110年6月7日新莊新泰路存郵局存證號碼000073號存證信函明確告稱略如「…請於3日內派員與本會協調改善及確認罰款事項與金額並簽訂協調約定書，本會基於一年來的合作情誼，將於雙方約定期限內支付上述款項。」等語（被證3），卻未獲原告公司置理，被告係為促請原告公司改善以維護全體住戶之權益，始暫緩給付前述服務報酬。依管理契約第16條第1項、第18條第3規定，原告鴻卓管理公司既尚未將財報呈核完畢，亦未完成設備及財務移交手續且確認無爭議事項及應解決事項，自不得請求被告結清服務報酬及請求損害賠償。

㈡原告鴻卓管理公司尚有諸多事項未完成，故被告得主張抵銷：

1.按「回饋事項說明：四、銀行便利超商繳款手續費由公司吸收。七、回饋金一萬元整。十一、地下室停車場地面清潔。十二、財產履歷卡。十三、財產清冊」管理契約第18條第12項第4、7、11、12、13款定有明文。

2.查鴻卓管理公司迄今仍未依約給付110年4月至6月之超商手續費共5,480元（被證5）及回饋金10,000元； 地下室停車場地面清潔、地下室停車場除塵管路之工作亦尚未履行，被告得分別扣款25,000元、30,000元；財產履歷卡、財產清冊及110年4月以後之財務報表亦未完成交付，且亦未將公寓大廈管理條例必備之文件，即建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、區分所有權人會議記錄、管委會會議紀錄、收文彙總、對外發文彙總、對內發文彙總、

檔案文件清冊、各項管理辦法等文件歸檔（詳參被證3存證信函及所附雲管字第1100225001號函），甚至丟失。

3. 再查，財產履歷卡、財產清冊之工作項目，因鴻卓管理公司已達3個月以上仍未完成，亦未將上開必備文件找回或重新申辦，被告依管理契約第18條第11項規定，已多次以書面催告鴻卓管理公司改善，惟鴻卓管理公司卻未依管理契約第18條第11項提出改善報告，亦未與被告達成協議，鴻卓管理公司均對被告之催告置之不理，故應屬以不正當之方式阻止罰款條件成就，因此參照最高法院94年度台上字第1169號判決意旨，被告自得依管理契約第18條第11項第2款規定，就財產履歷卡、財產清冊、建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、區分所有權人會議記錄、管委會會議紀錄、收文彙總、對外發文彙總、對內發文彙總、檔案文件清冊、各項管理辦法等18個項目，各罰款1萬元共18萬元，並主張抵銷之。

4. 依公寓大廈管理條例第36條規定，管理委員會必須保存上開規定之重要文件，惟鴻卓管理公司於管理期間，竟將執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修枝申報等文件丟失，自構成侵權行為及債務不履行給付不能之情事，導致被告須重新申請相關文件，申請費用為8,860元，有收據可證（被證8），被告得依民法第184條第1項前段、第226條第1項，請求損害賠償8,860元，並主張抵銷。

5. 鴻卓管理公司於管理期間，有代理被告收受管理費之義務，惟卻有漏收管理費用之情事，應屬給付遲延，導致被告受有利息上之損害5,833元，被告自得依民法第231條請求損害賠償，並主張抵銷。

6. 綜上，原告鴻卓管理公司部分，被告主張抵銷之金額共計265,173元：

⑴回饋金：10,000元（被證1第16頁回饋事項說明第七點）。

⑵超商手續費：5,480元(被證5)。

⑶地下室停車場地面清潔：25,000元（被證1第16頁回饋事項說明第十一點）。

⑷地下室停車場除塵管路：30,000元（被證1第16頁回饋事項說明第十點）。

⑸財產履歷卡：罰款1萬元。

⑹財產清冊：罰款1萬元。

⑺建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、區分所有權人會議記錄、管委會會議紀錄、收文彙總、對外發文彙總、對內發文彙總、檔案文件清冊、各項管理辦法：罰款16萬元。

⑻必備文件重新申請費用：8,860元（被證8）。

⑼漏收管理費之利息損害：5,833元（附表1）。

㈢原告鴻卓保全公司管理期間，其員工有翹班曠職之情事，被告得主張扣款抵銷：

1.日班保全陳泰安處理事件敷衍了事，故依保全契約第21頁「人員獎懲辦法項目三」第2、4、8點扣款1,000元。

2.夜班保全陳源相執勤時打瞌睡，惟被告因念其初犯，且已完成巡邏職務，故僅記申誡一次，扣款300元。

3.110年4月24日夜班保全有翹班情事，故依上開規定，未經同意擅離崗位者，罰款1,000元。

4.110年5月15日至110年5月19日，社區行政財務秘書連續曠職五日，故依上開規定扣款3,000元2次共6,000元。

5.上開情事均有被證3之存證信函及其附件可稽，故共罰款8,300元，並主張抵銷之。

㈣就上開被告主張原告未完成或有缺失之事項，設若原告抗辯已完成上開事項或無缺失，依最高法院82年度台上字第267號判決意旨，自應由原告負舉證責任，以實其說。

㈤答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第454至456頁、第490頁）

㈠原告鴻卓管理公司於109年5月份與被告簽立原證1即被證1之管理契約，委託鴻卓管理公司為管理服務，約定委託期間自109年7月1日零時起至110年6月30日12時止，委託管理費為每月180,600元（含稅）。

㈡原告鴻卓保全公司於109年5月份與被告簽立原證1即被證2之保全契約，委託鴻卓保全公司為駐衛保全服務，約定期間自109年6月30日晚上6點30分起至110年6月30日晚上6時30分止，駐衛保全費用為每月174,825元（含稅）。

㈢被告迄未給付原告鴻卓管理公司110年4、5、6月份之委託管理費合計541,800元。

㈣被告係於本件訴訟繫屬期間給付原告鴻卓保全公司110年5、6月份之駐衛保全管理費合計349,650元。

㈤原告鴻卓管理公司迄未依約給付被告110年4至6月之超商手續費5,480元及回饋金10,000元。

㈥原告鴻卓管理公司迄未將被告社區之財產履歷卡、財產清冊及110年4月以後之財務報表完成交付與被告。

㈦110年4月24日原告鴻卓保全公司於被告社區之夜班保全有翹班情事。

㈧110年5月15日至110年5月19日，原告鴻卓保全公司於被告社區之社區行政財務秘書連續曠職五日。

㈨原告於兩造管理契約、保全契約屆期時，即110年6月30日，自被告社區撤哨。

四、本院之判斷：

㈠原告鴻卓管理公司依管理契約第18條第4項約定請求被告給付110年4至6月份之管理服務費541,800元及違約金180,600元，合計722,400元本息部分：

1.原告主張被告迄未給付原告鴻卓管理公司110年4、5、6月份之委託管理費合計541,800元一節，為被告所不爭執。惟被告抗辯：依管理契約第16條第1項、第18條第3規定，原告鴻卓管理公司尚未將財報呈核完畢，亦未完成設備及財務移交手續且確認無爭議事項及應解決事項，自不得請求被告結清

服務報酬及請求損害賠償等語。

2. 查管理契約第16條係約定：「委託期間，除第十四條、第十五條所定之終止契約情事外，非經雙方同意，任何一方不得終止本約，若無正當理由惡意停止服務，應以本契約所定壹個月之委託服務費（含稅）支付對方做為違約金，賠償對方之損失。一、若乙方（即鴻卓管理公司）未於付款期限前將上月財報呈核完畢，導致甲方（即被告）付款期限有所延誤，乙方不得請求任何賠償或以此理由惡意停止服務，…。二、…」（見本院卷第243頁），可知管理契約第16條乃係關於雙方提前終止契約之損害賠償違約金約定。本件雙方之管理契約係因約定期限屆至而消滅，自無上開第16條約定之適用，被告引上開第16條第1項之約定做為原告鴻卓管理維護公司不得請求管理服務費及違約金賠償之依據，即非有理。

3. 次查管理契約第6條第1項、第18條第5項約定，委託管理費用每月（含稅）180,600元，被告同意於次月5日前電匯至原告鴻卓管理公司於聯邦銀行富國分行帳戶內。如被告藉故遲延付款超過15天，應按法定利息付給原告鴻卓管理公司（見本院卷第237、245頁）。是被告自有依上開約定期限每月按期給付管理服務費之義務。又管理契約第18條第3、4項約定：「其他協議事項：…三、因契約到期無法續約或雙方同意提前終止合約時，甲乙雙方應於乙星期前以簽署正式文書敘明之並辦理設備及財務移交手續（甲方應提供原始正確設備數量及使用概況資料，以利雙方核對）。甲方俟乙方完成設備及財務移交手續且確認無爭議事由及應解決事項後，應於終止日前結清並給付乙方該月於契約到期日前之服務費（按日依比例計算）。四、如本委託契約書終止或期滿解約，雙方應於撤哨當日或撤哨前數日完成各項移交手續，甲方（即被告）應於撤哨當日或後十五日內付清乙方（即鴻卓管理公司）之各種服務費，不得因移交相關問題遲延付款，如延遲付款，則甲方依違約論（甲乙雙方以本契約所定壹個

月之委託服務費做為違約金）並加計延遲日數之法定利息付給乙方。」（見本院卷第244、245頁）。可知契約到期前，雙方即應依上開約定方式辦理設備及財務移交手續，且末月之管理服務費，最遲仍應於契約屆期終止撤哨後15日內結清給付，不得以移交相關問題延遲付款。是被告以其依管理契約第18條第1項約定，得以原告鴻卓管理公司未完成設備及財務移交手續等為由拒付110年4、5、6月份之管理服務費，亦非有據。

4.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。次按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得依民法第231條、第233條規定，請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延所生之損害及遲延利息。（最高法院108年度台上字第1535號判決參照）。原告鴻卓管理公司係依管理契約第18條第4項約定請求被告給付1個月之委託服務費180,600元做為違約金。則依管理契約第18條第4項約定，原告鴻卓管理公司除得請求1個月之委託服務費180,600元做為違約金外，並得請求被告給付法定遲延利息，可知該條項之違約金約定，應為懲罰性質。查兩造不爭執原告公司係於110年6月30日撤哨，是110年4、5、6月份之管理服務費，被告依序應於110年5月5日、6月5日、7月15日前給付而未給付。而原告主張其因被告遲延給付所受之損害，即為遲延利息之損害等語（見本院卷第454頁）。則迄111年4月8日本件辯論終結之日止，原告鴻卓管理公司所受利息損害，如按法定利率年息百分之5計算為22,563元（計算式：180,600元×5%÷365天＝24.74元。⑴110年4月份：自110年5月6日起至111年4月8日止共338

天；24.74元x338天＝8,362元。⑵110年5月份：自110年6月6日起至111年4月8日止共307天；24.74元x307天＝7,595元。⑶110年6月份：自110年7月16日起至111年4月8日止共267天；24.74元x267天＝6,606元。合計：8,362元＋7,595元＋6,606元＝22,563元）。是本院認原告鴻卓管理公司此項得請求之違約金，應酌減為22,563元為適當。則原告鴻卓管理公司總計得請求被告給付之金額，應為564,363元（541,800元＋22,563元＝564,363元）。

5.被告抵銷抗辯部分：

⑴原告鴻卓管理公司就被告抵銷抗辯，其中回饋金10,000元、超商手續費5,480元，合計15,480元，已表示不爭執（見本院卷第407至408頁、第455頁）。是被告此部分抵銷抗辯有理由。

⑵地下室停車場地面清潔25,000元（被證1第16頁回饋事項說明第十一點）、地下室停車場除塵管路30,000元部分：

被告辯稱原告鴻卓管理公司未依約施作上開2項目，應分別扣款25,000元、30,000元等語。原告鴻卓管理公司則主張其有依約施作上開2項目等語。查上開2項目，依管理契約附件「回饋事項說明」第10、11點，為原告鴻卓管理公司一年應施作一次之免費項目，上載金額分別為25,000元、30,000元（見本院卷第250頁）。而被告聲請之證人施宥安到庭證稱：我曾受僱鴻卓管理公司，派駐在被告社區，派駐在被告社區期間印象是110年4月20日至110年6月底，約2個多月，擔任社區總幹事，負責事項很多，鴻卓管理公司有跟社區簽一個總幹事的職掌事務，就是以他們簽的約為準。關於鴻卓管理公司應派員進行被告社區地下室停車場除塵管路及地面清潔事宜不是我負責。我派駐被告社區期間，鴻卓管理公司有派人施作上開項目，我有看到，但清潔方面當初公司有個江協理，有來跟被告開過物業的會議，就是招標的會議，有提到清潔的部分公司會派人來進行打掃及處理，至於打掃方面的事情，跟被告管理委員的認知有落差性，落差是被告管

委會說地面的黑漆物還有一片油漬，原告公司說會清潔及處理，管線上堆積的灰塵也會處理。這是在施作前就不滿意了，在會議時有提出，上開所稱的會議是在施作完後。（問：證人的意思是原告公司已經派人清潔處理之後，被告不滿意認為還有上開黑漆物油漬灰塵未清理，所以原告公司有答應再派人清理的意思嗎？）對。（問：之後原告公司有派人清理嗎？）這個我不確定等語（見本院卷第480至482頁）。可證原告鴻卓管理公司確實有施作上開2項目。至於被告是否不滿意原告鴻卓管理公司施作之結果，原告鴻卓管理公司是否有承諾會再派人清理原告不滿意之上開證人所稱油漬灰塵部分等，此為被告是否可請求原告鴻卓管理公司再派員清理之問題，被告非得因此逕請求原告鴻卓管理公司為金錢賠償，是被告此項主張其得逕予扣款25,000元、30,000元，未能說明並證明其依據為何，其此2項抵銷抗辯，自無理由。

⑶未完成財產履歷卡、財產清冊，各罰款1萬元部分：

被告主張原告鴻卓管理公司未依管理契約第18條第11項完成財產履歷卡、財產清冊之工作項目已達3個月，應依上開約定各扣罰1萬元一節。原告主張：被告未先依上開條項之約定以書面催告原告鴻卓管理公司達3個月，並經雙方協議書面合議認定，故不得依上開條項約定扣款等語。經查：管理契約第18條第11項約定：「十一、罰則：㈠甲方發現乙方未依契約約定事項履約時（或契約未約定事項），即應七日內書面通知乙方改善，第二次發現同一事件未改善或再犯者，甲方書面通知乙方未於十日內提出具體書面改善報告，扣罰1,000元。㈡經乙方提出具體書面改善報告後二十日內仍未改善或再犯者，扣罰3,000元。若經甲方書面通知乙方三個月仍未改善者，甲方視情節與乙方協議，將雙方書面合議認定後，扣罰10,000元。㈢…㈣甲方未依契約約定或經雙方書面合議認定，不得逕行扣罰款。」、管理契約第18條第12項第12、13款約定：「十二、乙方於契約服務期間回饋下列服

務：…□財產履歷卡。□財產清冊。…」（見本院卷第246至247頁）。查被告已於110年6月7日寄發新莊新泰路郵局000073號存證信函，催告原告2公司於3日內派員與被告協調改善及確認罰款事項與金額並簽訂協調約定書，及附上協議約定書，上載原告須改善完成及履行回饋事項包含財產履歷卡、財產清冊等項，有上開存證信函及相關附件影本附卷可稽（被證3；見本院卷第279至286頁）。原告鴻卓管理公司並未爭執有收到上開存證信函，僅以：依管理契約第18條第1項，所有罰款須由雙方合意認定，該存證信函附件之協議約定書並未經原告簽認，所以被告依上開約定要求扣罰罰款應為無理由等語為辯（見本院卷第457頁）。惟按民法第101條第1項規定：「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。」，本件依上開管理契約管理契約第18條第11項第2款約定，可知原告鴻卓管理公司如有未履行契約約定事項，經被告書面通知3個月仍未改善時，被告視情節與原告鴻卓管理公司議定，扣罰10,000元。故雙方之議定，應係在認定是否確有被告所通知原告鴻卓管理公司改善之事項未履行之情事及其情節輕重。而原告鴻卓管理公司並不爭執其迄未依約完成財產履歷卡、財產清冊，卻於收到被告上開書面催告通知後，迄今拒不與被告簽立書面議定，可認係以不正當行為阻上開扣罰條款所約定條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就。故被告依上開約定，主張此2項應扣罰各1萬元，合計2萬元，應屬有據。被告此部分抵銷抗辯有理由。

⑷建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、區分所有權人會議記錄、管委會會議紀錄、收文彙總、對外發文彙總、對內發文彙總、檔案文件清冊、各項管理辦法等共罰款16萬元及重新申請費用8,860元部分：

被告主張：被告管理委員會依公寓大廈管理條例第36條規定應保存之建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、區分所有權人會議記錄、管委會會議紀錄、

收文彙總、對外發文彙總、對內發文彙總、檔案文件清冊、各項管理辦法等文件（下合稱系爭文件），原告鴻卓管理公司未盡保管責任，竟於該公司管理期間丟失，被告已以前開被證3之存證信函催告原告鴻卓管理公司，故得依管理契約第18條第11項第1、2款規定分別扣罰1萬元，合計16萬元，以及依民法第184條第1項前段、第226條第1項規定，請求賠償被告重新申請之費用8,860元（被證8）等語。原告則辯稱系爭文件保管責任在被告，管理契約並未約定原告鴻卓管理公司保管之文件包含系爭文件等語。經查，本件管理契約及其附件，均無約定系爭文件係交由原告鴻卓管理公司保管，至管理契約附件一「公寓大廈一般事務管理服務事項」之備註欄記載「社區各項資料的建檔，簽核歸檔分類（類別、日期）並可以容易找到、追尋」，以及附件「派駐服務內容」之總幹事服務內容載有「資訊及檔管處理」（見本院卷第43、251頁），亦不能證明雙方有約定系爭文件應由原告鴻卓管理公司保管，且被告亦未提出任何證據證明有將系爭文件交付與原告鴻卓管理公司保管。是被告此部分抵銷抗辯，即非有據，而無理由。

⑸漏收管理費之利息損害5,833元部分：

被告主張：原告鴻卓管理公司於管理期間，有代理被告明日城雲開管委會收受管理費之義務，惟原告鴻卓管理公司有漏收管理費用未催繳之情事，屬給付遲延，致被告受有如被告所提附表1（見本院卷第361至373頁）之利息損害合計5,833元，被告得依民法第231條請求損害賠償，並主張抵銷等語。原告則以：依管理契約第13條第11項約定，原則原告鴻卓管理公司不代收管理費，例外方受被告委任收取，只是協助被告之財務委員，而非原告鴻卓管理公司負責催收管理費等語。經查：管理契約第13條第11項約定：「甲方委任乙方代收社區住戶管理費或其他現金款時，未依下列約定程序進行審查監管各項收入與支出時，所致損失者，不負賠償責任〔下列約定可增刪〕。㈠現金收入日報表。1.每日現金收入

〔含管理費、代收現金款等〕應於單據上或收入日報表清楚記載姓名、戶號、樓別，收款日期、期數、金額暨代收人簽名及日期等，並將單據按號碼順序黏貼檢附，方便甲方收款人清點現金與單據核對無誤後，簽名認可，方屬完成監管作業。2.…㈢每月期末乙方依實際收支情形製作社區財務月報表，連同單據憑證逐級呈核〔財務委員、監察委員、主任委員等〕無誤後，張貼社區公佈欄十日並附存摺影本，以昭公信。㈣每月期末乙方依實際繳費情形製作社區欠繳戶統計表，張貼社區公佈攔十日進行告知義務及督促未繳戶儘速繳交，並於當月管理委員會議，書面提報欠繳戶未繳原因及催繳進度（訴訟案件，個案處理）。㈤…」（見本院卷第240至241頁）。可知被告縱有委託原告鴻卓管理公司代收管理費，惟相關收支審查以及於社區公布欄公告督促未繳戶儘速繳交等事宜，均仍屬被告管理委員會之職責。再者，被告縱因住戶未依限繳交管理費而受有利息損失，此乃被告社區之區分所有權人未遵守社區規約期限繳納管理費所致，與原告鴻卓管理公司是否有催繳，並無相當因果關係存在。是被告主張原告鴻卓管理公司應賠償被告此項利息損失，於法無據，此項抵銷抗辯無理由。

⑹綜上，被告對原告鴻卓管理公司得抵銷之金額合計為35,480元（15,480元＋2萬元＝35,480元）。

6.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別有明文規定。從而，原告鴻卓管理公司得請求被告給付之金額，經抵銷後，應為528,883元（564,363元－35,480元＝528,883元），及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月6日（見本院卷第131頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

㈡原告鴻卓保全公司依保全契約第17條第2項約定請求被告給

付違約金174,825元本息部分：

1.原告鴻卓保全公司主張，被告欠繳其110年5、6月份之保全服務費349,650元（174,825元x2月），迄本件訴訟繫屬中之110年9月3日始匯款繳清，是其得依保全契約第17條第2項約定請求被告給付相當於1個月保全服務費之違約金174,825元等語。被告則抗辯：原告鴻卓保全公司服務期間，其日班陳姓保全處理事件敷衍了事，應依保全契約「人員獎懲辦法」扣款1,000元；另夜班陳姓保全值勤時打瞌睡，應依上開規定扣款300元、110年4月24日夜班保全翹班，罰款1,000元、110年5月15日至110年5月19日，社區行政財務秘書連續曠職5日，扣款3,000元2次共6,000元，以上金額，被告主張抵銷等語。

2.查保全契約第4條約定，保全費用（含稅）每月174,852元，被告同意於次月5日前電匯至原告鴻卓保全公司於聯邦銀行富國分行帳戶內。（見本院卷第67頁）。是被告自有依上開約定期限每月按期給付保全服務費之義務。又保全契約第17條第2項約定：「其他協議事項：…二、如本委託契約書終止或期滿解約，雙方應於撤哨當日或撤哨前數日完成各項移交手續，甲方（即被告）應於撤哨當日或後十日內付清乙方（即原告鴻卓保全公司）之各種服務費，不得因移交相關問題延遲付款，如延遲付款，則甲方依違約論(甲乙雙方以本契約所定壹個月之委託服務費做為違約金)並加計延遲日數之法定利息付給乙方。」（見本院卷第79頁），可知該條項之違約金約定，應為懲罰性質。查兩造不爭執原告於110年6月30日撤哨，是110年5、6月份之保全服務費，被告依序應於110年6月5日、110年7月10日前給付而未給付。而原告主張其因被告遲延給付所受之損害，即為遲延利息之損害等語（見本院卷第454頁）。則迄110年9月3日被告給付110年5、6月份之保全服務費349,650元之日止，原告鴻卓保全公司所受利息損害，如按法定利率年息百分之5計算，應為3,473元（計算式：174,825元x5%÷365天＝23.95元。⑴110年5月

份：自110年6月6日起至110年9月3日止共90天；23.95元x90天＝2,156元。⑵110年6月份：自110年7月11日起至110年9月3日止共55天；23.95元x55天＝1,317元。合計：2,156元＋1,317元＝3,473元）。是本院認原告鴻卓保全公司此項得請求之違約金，應酌減為3,473元為適當。

3.被告抵銷抗辯部分：

⑴查保全契約第17條第7項雖約定：「其他協議事項：…七、罰則㈠甲方發現乙方未依契約約定事項履約時（或契約未約定事項），即應七日內書面通乙方改善，第二次發現同一事件未改善或再犯者，甲方書面通知乙方未於十日內提出具體書面改善報告，扣罰1,000元。㈡經乙方提出具體書面改善報告後二十日內仍未改善或再犯者，扣罰3,000元，若經甲方書面通知乙方三個月仍未改善者，甲方視情節與乙方協議雙方書面合議認定，扣罰1,000元。㈢若遇乙方疏失造成不可改善或重大缺失情事時，經甲乙雙方協議書面合議認定，一個月內甲方通知乙方解除契約。㈣甲方未依契約約定或經雙方書面合議認定，不得逕行扣罰款。」（見本院卷第81頁），然保全契約附件之「人員獎懲辦法」項次三第2、4、8約定：「2.執勤時飲酒、嚼檳榔、打瞌睡、閱讀書報，有損服務品質者。」、「4.值勤時，精神不濟，處事敷衍了事，或容留無關人員經查屬實者。」、「8.值班時間未經個案主管同意而擅離崗位者」，均小過1次，扣1,000元；項目四第11點「11.未經請假連續兩天以上曠職，以致影響現場勤務執行者」大過1次，扣3,000元。又上開「人員獎懲辦法」並註明：發現上開違紀事項時，應告知時間、人員或拍照存證呈報管委會；管委會確認後得依懲處種類：申誡扣300元、小過扣1,000元、大過扣3,000元，從確認之當月份服務費中扣除，管委會應於扣款前以書面告知乙方公司等語（見本院卷第277頁）。可知被告依上開「人員獎懲辦法」所為扣款得逕自當月保全服務費扣除，僅需書面告知原告鴻卓保全公司，毋庸與原告鴻卓保全公司協議，自無保全契約

第17條第7項約定程序之適用。是原告鴻卓保全公司謂被告未依保全契約第17條第7項約定為書面催告並經雙方協議書面合議認定，不得主張扣除罰金云云，即非有理。

⑵被告辯稱日班陳姓保全處理事件敷衍了事，應依保全契約「人員獎懲辦法」扣款1,000元；夜班陳姓保全值勤時打瞌睡，應依上開規定扣款300元一節，為原告鴻卓保全公司所否認，被告未具體說明上開所稱陳姓保全處理事件敷衍了事所指為何？及上開事件具體發生時間為何？亦未提出證據證明有其所稱上開情事之發生，是其此部分抵銷抗辯，難認有理。

⑶被告辯稱110年4月24日夜班保全翹班，罰款1,000元、110年5月15日至110年5月19日，社區行政財務秘書連續曠職5日，扣款3,000元2次共6,000元部分，原告鴻卓保全公司不爭執上開事實之真正（見本院卷第410至411頁、第455至456頁），則被告此部分主張應扣款合計7,000元（1,000元＋6,000元＝7,000元），而為抵銷抗辯，應屬有據。

4.從而，原告鴻卓保全公司得請求之違約金3,473元，經被告抵銷後，原告鴻卓保全公司已無違約金可得請求。

五、綜上所述，原告鴻卓管理公司請求被告給付528,883元，及自110年8月6日至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告鴻卓保全公司之訴則無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告鴻卓管理公司勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其等此部分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸再一一贅列，附此敘明。

八、結論：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項前段、第390條、第392條，判決

如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　20　　日

民事第八庭　　法　官　黃信樺

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　5　　月　　20　　日

書記官　楊振宗