

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第212號

原告 台業公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 莊碩鴻

原告 台業保全股份有限公司

法定代理人 莊碩鴻

共同訴訟代理人 熊鵬飛

曾華嘉

被告 中和摩天東帝市大廈管理委員會

法定代理人 謝其淵

訴訟代理人 劉紀東

上列當事人間請求給付服務費事件，於中華民國112年5月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告台業保全股份有限公司新臺幣柒拾參萬柒仟壹佰元，及自中華民國一百一十一年二月二十六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，餘由原告台業公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。

本判決第一項關於原告台業保全股份有限公司勝訴部分，於原告台業保全股份有限公司以新臺幣貳拾伍萬元為被告預供擔保後，

01 得假執行；被告以新臺幣柒拾參萬柒仟壹佰元為原告台業保全股
02 份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、當事人之主張：

06 一、原告方面：

07 聲明：被告應給付原告台業公寓大廈管理維護股份有限公司
08 新臺幣（下同）627,900元、原告台業保全股份有限公司73
09 7,100元；並自民國111年1月26日起至清償日止，按週年利
10 率百分之五計算遲延利息。原告願供擔保，請准宣告假執
11 行。

12 其陳述及所提出之證據如下：

13 （一）本件係共同原告一同起訴：「二人以上於下列各款情形，
14 得為共同訴訟人，一同起訴或一同被訴……三、為訴訟標
15 的之權利或義務，係同種類，而本於事實上及法律上同種
16 類之原因者。但以被告之住所在同一法院管轄區域內，或
17 有第四條至第十九條所定之共同管轄法院者為限。」民事
18 訴訟法第53條第3款定有明文。本件原告台業公寓大廈管
19 理維護股份有限公司（下稱台業公寓）及台業保全股份有
20 限公司（下稱台業保全），係以事實上同種類（物業管理
21 維護）之原因對於同一被告起訴請求給付服務費。此共同
22 訴訟應屬合法。

23 （二）本件訴訟標的金額合計為1,365,000元。其中，台業公寓
24 部分為627,900元，台業保全部分為737,100元。

25 （三）緣109年10月13日台業公寓與台業保全共同與被告中和摩
26 天東帝市大廈管理委員會簽立物業綜合管理委託契約（證
27 據一）及駐衛保全服務契約（證據二），契約存續期間均
28 為109年11月1日起至110年10月30日止。依前開二約，被
29 告每月應給付台業公寓627,900元、台業保全737,100元。
30 詎110年10月底，兩造契約關係屆期終止後，被告即拒絕
31 給付最末月服務費，原告雖多次與之協商催促被告履行，

01 均未獲付款。

02 (四) 又「給付有確定期限者,債務人自期限屆滿時起,負遲延
03 責任。」、「遲延之債務,以支付金錢為標的者,債權人
04 得請求依法定利率計算之遲延利息。」第229條第1項本
05 文、第233條第1項本文分別定有明文。兩造間關於費用之
06 給付,其該月服務費之收取係以乙方於當月20日前開立發
07 票提出請款文件,「甲方接獲發票後應於次月25日前」匯
08 款入帳或交付即期支票。簡言之,本件係有確定期限之給
09 付,甲方未於該指定之「25日」依約給付,即應負給付遲
10 延之責任,甲方得請求遲延利息。

11 (五) 原告等各自向被告所請求之服務費,係依據契約關係,分
12 別依據物業綜合管理委託契約(原證一)第五條及駐衛保
13 全服務契約(原證二)第六條之約定。被告拒絕付款,似
14 係以原告於契約關係終止時之交接及社區財務報表不夠清
15 楚等為詞。惟上開理由係被告一面之詞,原告否認。

16 (六) 物管與保全契約係各自獨立:本件係二共同原告對被告起
17 訴,而被告所為之答辯,觀其論述應係僅針對台業公寓大
18 廈管理維護股份有限公司,並不及於原告台業保全股份有
19 限公司。蓋被告所稱原告給付瑕疵者,僅台寓公司有該給
20 付義務,與台保公司係提供駐衛保全毫無關係。

21 (七) 瑕疵之態樣:被告所稱原告給付之瑕疵者,即被告社區之
22 電腦財務系統未核對交接云云。惟被告社區電腦系統之廠
23 商係由被告自選擇,並非由原告所決定採用者。從而,縱
24 使原告未介入,被告亦可自行召來該廠商,將資料提出。
25 是以,所謂原告台寓公司與被告間有未完成釐清事項者,
26 應不存在。其實,本件之爭點應在於:被告答辯狀第2頁
27 第8行以下所舉,財務系統產出金額短少306,362元等瑕疵
28 是否存在。依常理,被告所稱之瑕疵即上開306,362元系
29 統產出之誤差,邏輯上應不存在。蓋被告社區係中和地區
30 之大型工商廠辦大樓,其構成員(即住戶)不乏知名企
31 業。設使社區財務出現如此不正常損益變動,管理委員會

勢必難杜悠悠眾口。關此，可由被告行文給原告台寓公司（參證三）之內容，對於金額短少未置一詞可以印證。蓋一被告之答辯，上開金額短少係發生於000年0月，則何以其4月25日之上開函文未再提及。

（八）承攬人修補義務與替代：縱認原告台寓公司所為給付係有瑕疵，惟「工作之瑕疵，定作人所供給材料之性質或依定作人之指示而生者，定作無前三條所規定之權利。」民法第496條本文定有明文。被告社區之財務系統既係被告所供給，則被告當不得行使法第493條至495條之權利。再者，原告對於上開所謂之瑕疵並非置之不理，而是提出似於減少報酬或損害賠償之方法，為修補之替代。亦即告台寓公司曾提出願以66,000元之價金免除。此被告亦不否認（參被告答辯狀第2頁5部分）。

（九）如原告之瑕疵給付係存在，被告亦應舉證並循契約約定主原告等各自向被告所請求之服務費，係依據兩造合意之物綜合管理委託契約第五條。依該契約第十條，被告得自行扣除損害賠償額後為給付，並非全部不給付。

（十）程序上這件有共同原告的問題，被告答辯狀似乎針對原告台業公寓大廈管理維護股份有限公司，而不及於原告台業保全股份有限公司，如果從被告主張報表清冊部分，也不及於原告台業保全股份有限公司，倘被告對於原告台業保全股份有限公司沒有答辯，是否有認諾的問題。關於被告提出財務系統產出金額短少問題，此部分舉證責任應在被告。我們願意就承攬部分補正瑕疵，被告就保全部分應先給付，被告如認我們瑕疵已無補正可能，要主張抵銷，我們也接受，但被告要計算實際損害額，才能進行抵銷。我們有好幾次到被告社區溝通協調，被告所謂財務系統從開始的160多萬到130多萬全部都是由系統跑出來的，這個系統是一個破產的系統，可以經過人為做調整，這個系統本身不可信，所以接下來被告所講的這部分是從我109年接任到111年1月，他把整個全部用系統跑出來，每個月的財

務報表都經過管委會的相關委員所認可之後公告執行，所以接下來因為我們現在要反推之前製作財報那些人，都已經離開公司，唯一可以佐證的就是當時蓋章的那些委員，我那時候有跟他們說是否可請當初蓋章的委員出面說明，才更能釐清為何會有這些問題。台業會把台業從109年到111年1月財報全部調出來做為交接憑證，跟一般物業界的交接是有背道而馳的，再者，最後公司還是表達最大的善意，去做協調，其中不管是有設備方面的損壞或短缺，也同意折讓。我們沒有幫被告保款錢，所謂帳目是住戶管理費存在某個銀行裡，再由這些銀行內，經過管委會同意用印，將錢匯到相關廠商，只是中間因為經驗不足等關係，會有數字上的誤植。被告說對不起來，但都是經過被告用印的。被告代理人原本就是社區的物業公司，在我們承接之後，這套系統是本來就在這個社區，我們接了之後後端有沒有被調整，我們並不清楚，剛經過被告代理人所述，更顯見這套系統是有問題的。我物業跟保全，雖然是提供服務，但是是屬於人力市場，被告沒有給付服務費，公司就沒辦法付員工薪水，如果被告認為公司服務有瑕疵，被告必須提出有瑕疵的部分，而不是扣押勞務費用，用這個來談，當初我也跟被告談很多次，首先財務系統有瑕疵，最後公司同意以66,000元，希望這件事平息，趕快把服務費給原告，66,000元折讓單我們也開立給被告，被告都用完印傳回來，一定是經過相當程序用印，我不知道現在仍不支付的理由。

（十一）原告台業公司所派遣人員蘇部長所承諾的部分，應該適用情事變更原則，因為事情拖這麼久，兩造並不是沒有在接觸協調，如果說有協調且以提出瑕疵補正方案，應認為在情事變更適用下，原告仍可請求系爭款項。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

(一) 本事件經過為：原告與被告於110年8月30日簽署「駐衛保全服務契約書」及「物業綜合管理委託契約書」，契約服務期間各自110年11月1日起至111年10月31日止，經雙方合意自110年11月1日起至111年2月28日止四個月為試用期；原告於10年12月30日主動來函通知被告，物業及保全服務契約將於111年1月31日提前終止（證物一）。被告要求欲交接之新物業公司於1/24日（提前一週）至社區見習，並與原告逐項進行點交，然原告派駐社區之財務秘書至1/30日一直未與新物業公司派駐之財務秘書進行財務報表及財務電腦系統核對。至1/31日19時進行正式交接，原告財務秘書未到，由原告另派總幹事移交社區財報及財務秘書之電腦密碼，故無法與電腦財務系統進行核對，且當日為除夕夜，原告派任監交主管蘇奎宇部長於移交清冊（一式三份）中親筆簽署承諾於春節過後（111.02.07起）將未完成釐清事項處理完畢，再向被告社區請款111年1月份服務費（證物二）。原告公司主管蘇奎宇部長2/8日至社區釐清部分交接事項，唯財務報表部分未進行核對，被告社區2/25日召開社區第21屆第4次委員會例會，邀請原告公司主管蘇奎宇部長與會，其財務秘書製作111年1月份財報紙本較財務系統產出金額短少306,362元，請蘇員回報公司派員協助釐清。另111年1月機電副理缺員（金額57,750元），合約回饋社區（金額11,000元）及移交時財產有設備短缺及損壞（金額11,646元），蘇員請社區先行找廠商修復將憑證交付他，所有費用於財務報表問題釐清後，請領111年1月服務費時折讓扣除。因後續因蘇員均未回覆，被告社區於111年4月25日發函至原告公司（證物三），請儘快派員至社區處理。後原告公司主管熊鵬飛經理告知社區蘇奎宇部長已離職，後續由其接續處理，並與當時派駐社區財務秘書謝雅娟於111/5/30日至社區欲釐清務報表問題，因多處錯誤無法當場釐清，故影印

01 財務資料攜回，待釐清後再回覆。當日亦向熊經理反映，
02 社區第21屆區分所有權人會議錄影及選票等相關資料均未
03 列入交接及留存於社區，請其回公司調閱歸還社區。後續
04 熊經理通知8/24日至社區協調財務報表等問題，並將社區
05 第21屆區分所有權人會議錄影及資料檔歸還社區。協調
06 時，歸還社區資料中並無第21屆區分所有權人會議錄影及
07 選票資料，另熊經理告知財務報表問題公司願以66,000元
08 補償社區作結案。社區財務乃全體區分所有權人共有，被
09 告委員會後續決議仍希原告依承諾釐清財務報表問題。然
10 於111年10月26日接獲原告存證信函，要求被告於一週內
11 支付其111年1月份服務費1,365,000元及七個月延遲利息4
12 77,750元，合計1,842,750元，否則將提請法院訴訟（證
13 物四）。

14 （二）兩造間之契約關係：依兩造簽定之「公寓大廈管理維護公
15 司受任管理維護業務契約」第十條損害賠償「乙方未能善
16 盡善良管理人注意義務……，致甲方權益受有侵害者，乙
17 方應負損害賠償責任。……，並得由乙方當期服務費扣
18 除。」及第二條管理維護服務內容：「一、乙方同意提供
19 甲方下列服務事項：1. 公寓大廈一般事務管理服務事項。
20 （附件一）及2. 建築物及基地之設備修繕監督事項。（附
21 件二）」，於合約【附件一、二】所列：公共事務服務之
22 工作重點「12. 會計憑證、財務報表之製作呈核」（證物
23 五），原告於合約存續期間已明顯違反合約精神。

24 （三）兩造約定自108年11月1日起至111年1月31日止，由原告提
25 供被告社區之駐衛保全及物業綜合管理服務。

26 （四）開庭時原告提出，被告社區財務系統有問題，然原告108
27 年11月1日承接被告社區駐衛保全及物業綜合管理服務
28 前，社區財務系統未有任何問題，後續承接物業管理之泰
29 翔公寓大廈管理維護(股)公司，自111年2月1日至今，均
30 未有財務系統問題發生，為何只有原告於服務期間社區財
31 務系統發生問題？

01 (五) 原告於服務期間，派駐管理中心人員所製作之財務報表紊
02 亂，屢屢出現錯誤，帳上總額經常不符（證物一），原告
03 公司主管熊鵬飛經理於111年5月30日已將各月份財務報表
04 影本攜回核對，若如原告所述，社區財務系統有問題，則
05 財務秘書於業務上作成之文書（報表）時，更應謹慎核
06 對，並向被告反映問題，然社區經理（總幹事）亦未覆
07 核，逕行送交委員簽名公告社區，未依兩造所簽定合約要
08 求，提供各項充足專業管理服務及人力，執行被告社區委
09 託管理事項。

10 (六) 又派駐被告社區管理中心可操作社區財務系統人員經常更
11 換，竟發生派駐人員戴君昌利用職務之便侵占社區財務之
12 事，經鈞院刑事庭判決構成業務侵占罪嫌（案號：鈞院11
13 0年度易字第863號），足見原告未盡監督管理之責。

14 (七) 至今被告委員會仍希原告信守承諾，善盡管理服務之責
15 任，釐清其於受委任期間之社區財務帳目不清問題，妥善
16 完成交接事項。

17 (八) 證物二部分交接清冊上並未提出物業保全費用是分開的，
18 之前原告來兩次都沒有提及物業費用是分開的，所以我們
19 認為是整個的服務費，目前仍未交接完畢。製作財務報表
20 是公告給全社區知道。

21 (九) 111年5月30日原告經理帶著財務秘書到社區釐清帳目，說
22 要帶回去釐清。

23 貳、得心證之理由：

24 一、原告主張原告台業公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱台
25 業管理公司）、台業保全股份有限公司（下稱台業保全公
26 司）等二人分別與被告簽立物業綜合管理委託契約、駐衛保
27 全服務契約，由原告二人依約提供社區管理維護、駐衛保全
28 等服務，被告應按月給付原告台業管理公司627,900元服務
29 費、原告台業保全公司737,100元服務費等節，為被告所不
30 爭執，則原告此部分主張自堪信為真實。被告抗辯被告之服
31 務期間均為108年11月1日起至111年1月31日止，因原告台業

01 管理公司發函提前於111年1月31日終止等節，亦為原告所不
02 爭執，且有被告提出之台業公寓大廈管理維護股份有限公司
03 110年12月30日台寓新北二第0000000000號函影本為證據；
04 則可見雙方間所成立之上開駐衛保全服務契約及物業綜合管
05 理委託契約之期間雖係一年訂約一次，每次訂約所簽定之契
06 約均記載為1年，原告雖提出110年11月1日至111年10月31日
07 期間之契約書影本為證據，但原告二人係自108年11月1日起
08 即開始為被告提供上開二契約所約定之服務之事實，當堪以
09 認定。

10 二、原告又主張被告積欠原告二人之契約終止前最後1個月即111
11 年1月份分別為627,900元、737,100元之服務費迄未給付一
12 節，原告固不否認該111年1月份之服務費尚未給付，惟以原
13 告迄今尚未釐清財務報表問題，原告公司之職員承諾釐清後
14 再請求付款等語資為抗辯。經查：

15 (一) 依被告所提出之111年1月31日交接表（被告證物二）影本
16 所載之交接項目包含有錢幣整理盒、銀行帳戶資料、電子
17 郵件信箱、通訊服務、電腦及密碼、繳費單、頂樓天線發
18 射器收費事宜、財秘每月固定工作事項SOP、商辦區公基
19 金收據等項目，並經原告公司職員蘇奎宇於交接表下方空
20 白處加註事項蓋章簽認，該交接表上加註事項記載：「台
21 業公司同意於春節後（111.02.07起）將未完成釐清事項
22 處理完畢再向摩天東帝市社區請款111年01月服務費」等
23 字樣，原告對於該交接單之真正並不爭執，則原告台業管
24 理公司於代表其公司之職員所承諾之於交接時尚未處理完
25 畢之事項釐清前，暫時不向被告請求付款，自應構成原告
26 台業管理公司請求被告付款之條件，於該條件成就時，方
27 得請求被告給付服務費，然原告並未舉證證明其有代理權
28 限之職員蘇奎宇所承諾之釐清交接事項等事宜業已完成，
29 則原告台業管理公司請求被告給付服務費一節，尚難認為
30 可採。

31 (二) 又依前揭被告所提出之交接表所載之交接事項所載，均屬

01 於由原告台業管理公司所提供之服務，且被告於111年4月
02 25日以(111)全謝字第1110425001號函知原告台業管理公
03 司稱：「有關台業公寓大廈管理維護股份有限公司於111
04 年1月31日交接予泰翔公寓大廈管理維護股份有限公司，
05 社區財務報表至今尚未派員核對釐清，詳如說明……」等
06 語，可見被告亦係對原告台業管理公司就代為製作社區管
07 理委員會財務報表之服務未能翔實核對實際帳目等項目與
08 原告台業管理公司間存有契約履行之爭議，被告並未對另
09 一原告台業保全公司就給付服務費事項有何契約爭議存
10 在，雖然被告抗辯其認定原告二人所提供之服務為整體，
11 然被告亦明知原告二人為各自成立之公司，分別與原告二
12 人簽定上開二份契約，則仍應就二份契約各自審查，且由
13 雙方所簽定之契約內並無約定二份契約之履行應合併為
14 之，被告就原告公司之員工蘇奎宇所承諾暫緩向被告請求
15 付款之範圍包含原告台業保全公司在內亦未舉證證明，則
16 原告主張社區財務報表有無釐清與原告台業保全公司無關
17 一節，當堪以採取。

18 (三) 按「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
19 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
20 定利率。」，民法第233條第1項定有明文。本件原告起訴
21 時原主張被告應併給付自110年10月26日起按年息百分之
22 五計算之遲延利息，嗣於112年3月14日言詞辯論期日當庭
23 變更為利息自111年1月26日起算（見本院112年3月14日言
24 詞辯論筆錄）。然查，依原告台業保全公司與被告簽定之
25 駐衛保全契約第6條約定，原告台業保全公司請求給付服
26 務費時，應於當月20日前開具發票交給被告，被告於次月
27 25日以前付款，則原告台業保全公司所得請求給付111年1
28 月份之服務費之給付期限應為111年1月之次月25日即111
29 年2月25日之前，則原告台業保全公司所得向被告請求給
30 付遲延利息之起算日應為期限屆滿翌日即111年2月26日
31 起，原告於此範圍內之請求方屬可採，逾此範圍之請求則

01 非可採。

02 三、綜上所述，原告主張依據契約之法律關係，請求被告給付積
03 欠之服務費，於被告應給付原告台業保全公司737,100元及
04 自111年2月26日起至清償日止按法定利率年息百分之五計算
05 之遲延利息之範圍內為有理由，應予准許；至於原告之請求
06 超過該數額部分則為無理由，應予駁回。

07 參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免
08 為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相
09 當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之；至於原告其餘假執
10 行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

11 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
12 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
13 列，附此敘明。

14 伍、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
15 第78條、第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第
16 2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
18 民事第六庭 法 官 許瑞東

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
23 書記官 曾怡婷