

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第672號

原告 伯克鍊保全股份有限公司

伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司

上二人共同

訴訟代理人 李文欽

被告 新富邑社區管理委員會

法定代理人 鐘斌

訴訟代理人 王妙華律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國114年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告伯克鍊保全股份有限公司新臺幣423,675元。
- 二、被告應給付原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣313,400元，及如附表所示之遲延利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之六十五；餘由原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。
- 五、本判決第一項原告伯克鍊保全股份有限公司如以新臺幣142,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣423,675元為原告伯克鍊保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司如以新臺幣105,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣313,400元為原告伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

01 七、原告伯克銻公寓大廈管理維護股份有限公司其餘假執行之聲
02 請均駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或
07 追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追
08 加。民事訴訟法第255條第1項第3款及第2項分別定有明文。
09 經查，原告伯克銻保全股份有限公司（下稱伯克銻保全公
10 司）、原告伯克銻公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯
11 克銻大廈管理維護公司）起訴時聲明請求：(一)被告應給付伯
12 克銻保全公司新臺幣（下同）423,675元及自民國110年6月1
13 日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息。(二)被告應給
14 付伯克銻大廈管理維護公司772,855元及自111年7月1日起至
15 清償日止按年利率百分之五計算之利息。(三)原告等願提供擔
16 保請准宣告假執行。嗣於112年7月7日以民事準備書狀(二)
17 變更聲明為：(一)被告應給付原告伯克銻保全公司423,675
18 元。(二)被告應給付原告伯克銻大廈管理維護公司605,200
19 元。(三)被告應給付原告伯克銻大廈管理維護公司應於111年5
20 月10日前支付之服務費餘款49,000元自111年6月1日至清償
21 日結算之衍生利息。(四)原告等願提供擔保請准宣告假執行
22 （見本院卷第163頁至第303頁）。核其所為係屬減縮應受判
23 決事項之聲明，被告對於其減縮應受判決事項之聲明無異
24 議，而為本案之言詞辯論，視為同意變更，揆諸首開規定，
25 其變更於法並無不合，應予准許。

26 貳、實體事項：

27 一、原告伯克銻保全公司、原告伯克銻大廈管理維護公司主張
28 （下合稱原告）：

29 (一)被告於108年1月31日分別與伯克銻保全公司簽訂「駐衛保全
30 服務契約書」（下稱系爭保全契約）、與伯克銻大廈管理維
31 護公司簽訂「委任管理維護業務契約書」（下稱系爭108年

管理維護契約），皆約定合約期間自108年3月31日至109年3月31日止，系爭保全契約每月服務費用為423,675元、系爭108年管理維護契約每月服務費用為277,200元。被告原先於109年3月17日分別發函通知原告等不再續約，嗣於109年3月24日又發函通知原告等兩造間之系爭保全契約、系爭108年管理維護契約繼續有效，依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第13條規定，系爭保全契約、系爭108年管理維護契約自此已自動展延一年。詎被告於109年4月20日再次通知原告等，將於109年5月10日終止系爭保全契約、系爭108年管理維護契約，而未於1個月前書面通知提前終止契約，顯已違反系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第5條第2項、第12條第1項及第13條規定，依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第6條第1項規定，被告應賠償原告等一個月服務費用之違約金423,675元及277,200元。

(二)被告於110年3月30日與伯克鍊大廈管理維護公司簽訂「管理維護契約書」（下稱系爭110年管理維護契約），約定合約期間自110年5月1日至111年4月30日止，系爭110年管理維護契約每月服務費用為290,000元。被告先於111年3月26日發函要求伯克鍊大廈管理維護公司更換社區財務副理，並派遣代理秘書替代之；嗣於111年3月30日發函通知伯克鍊大廈管理維護公司，系爭110年管理維護契約屆滿即不再續約。伯克鍊大廈管理維護公司依被告指示撤換社區財務副理，改派代理秘書替代之；嗣於111年4月30日與接任物業公司完成移交作業並經被告監交無誤。然被告於111年5月23日發函表示因改派代理秘書不符合約要求之派駐人力，要求扣款伯克鍊大廈管理維護公司111年4月份服務費11,000元，此部分伯克鍊大廈管理維護公司亦同意扣除。詎被告於111年7月6日再次發函告知被告增加至扣款60,000元，伯克鍊大廈管理維護公司隨即於111年7月8日函復被告不同意增加扣款，並催告被告給付扣款後之服務費用279,000元（計算式：290,000元－11,000元＝279,000元）及被告因積欠伯克鍊大廈管理維

01 護公司費用，經伯克銻大廈管理維護公司催收而未於10日內
02 給付，已違反系爭110年管理維護契約第13條第3項規定所生
03 之違約金279,000元共計558,000元（計算式：279,000元+2
04 79,000元=558,000元）。被告嗣於111年7月11日給付伯克
05 銻公寓公司230,000元，迄今尚有328,000元（計算式：558,
06 000元-230,000元=328,000元）未為給付。

07 (三)綜上，被告尚積欠伯克銻保全公司423,675元、伯克銻大廈
08 管理維護公司605,200元（計算式：277,200元+328,000元
09 =605,200元），爰依系爭保全契約、系爭108年管理維護契
10 約及系爭110年管理維護契約之法律關係提起本訴，並聲
11 明：1.被告應給付原告伯克銻保全公司423,675元。2.被告
12 應給付原告伯克銻大廈管理維護公司605,200元。3.被告應
13 給付原告伯克銻大廈管理維護公司應於111年5月10日前支付
14 之服務費餘款49,000元自111年6月1日至清償日結算之衍生
15 利息。4.原告等願提供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告已按照與原告等所簽訂之系爭保全契約、系爭108年管
18 理維護契約第13條規定，於合約期限屆滿前10日即109年3月
19 17日以書面方式告知原告等不予續約，故此時系爭保全契
20 約、系爭108年管理維護契約已因上開書面而不生自動展延
21 之效果。當時正值新冠肺炎三級警戒期間，尋覓新物業不
22 易，被告嗣於109年3月26日再次發函向原告等表明兩造間所
23 簽訂之系爭保全契約、系爭108年管理維護契約繼續有效，
24 但於說明欄第2點提及「如需解約本會會依據合約第5條於1
25 個月前以書面通知貴公司」，由此可知，此乃疫情期間權衡
26 之計，若被告真意係為與原告等自動展延一年合約，何須於
27 說明欄中特別註明合約終止之情事。是兩造間合約已轉為不
28 定期限續約，合約效力應存續至被告以書面告知不予續約為
29 止；被告嗣於109年4月20日以書面告知原告等將於109年5月
30 10日終止系爭保全契約、系爭108年管理維護契約，故系爭
31 保全契約、系爭108年管理維護契約已於109年5月10日終

01 止。被告終止合約行為，非屬違約之行為，原告等主張被告
02 違約而應給付違約金云云即無理由。

03 (二)被告業已給付伯克銖大廈管理維護公司111年4月份服務費
04 用，伯克銖大廈管理維護公司所稱業已完成移交作業並經被
05 告監交無誤云云，與事實並不相符，實則伯克銖大廈管理維
06 護公司所派駐之財務副理，於執行職務時有若干缺失，例如
07 將財務副理改派為財務秘書後，致未能於期限內將社區零用
08 金支出明細交予被告簽認、溢收住戶管理費未退回、未依規
09 定對欠繳管理費之住戶寄發催繳通知及支付命令、保全人員
10 未落實指揮交管執行勤務等缺失，且秘書人員亦多有未確實
11 到班、打卡不確實等情事。再者，被證7至12之交接資料皆
12 未見監交人簽名，顯見伯克銖大廈管理維護公司未能將其任
13 內之職責完整交接，則在原告等未能就上開缺失提出合法且
14 合理之說明前，被告即認原告等未能依債之本旨為給付，對
15 此行使同時履行抗辯權，不生給付遲延之效力等語置辯，並
16 聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)原告依系爭108年管理維護契約第12條第1項約定，請求被告
19 未依約提前終止契約之違約賠償即一個月服務費用之違約
20 金，有無理由？

21 1.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表
22 示當事人真意，無須別事探求外，應通觀契約全文，斟酌訂
23 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
24 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
25 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。原告主張被告原於10
26 9年3月17日發函通知原告不再續約，嗣於109年3月26日又發
27 函通知原告等兩造間之系爭保全契約、系爭108年管理維護
28 契約繼續有效，依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約
29 第13條規定，系爭保全契約、系爭108年管理維護契約自此
30 已自動展延一年等語，惟為被告否認，並以前詞置辯。

31 2.原告主張原告伯克銖大廈管理維護公司於108年間與被告簽

訂系爭108年管理維護契約，因被告於109年3月26日發函通知原告契約繼續有效，如需解約會依據合約第五條於一個月前已書面通知原告，系爭保全契約、系爭108年管理維護契約，第十三條約定展延1年，被告未於終止契約前一個月通知原告伯克鍊保全公司、伯克鍊大廈管理維護公司，依契約第第十二條約定應給付以一個月服務費計算之違約金及遲延利息等語，據其提出被告109年3月26日新富邑發字第1090326001號函附卷可稽（見本院第187頁），惟為被告否認，並以前詞置辯。

3.經查：

(1)被告於109年3月17日發函通知原告系爭保全契約、系爭108年管理維護契約屆滿即不再續約乙節，有被告提出之新富邑社區管理委員會109年3月17日新富邑發字第1090317001號函附卷可稽（見本院卷第141頁），被告固已按照與原告等所簽訂之系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第13條約定，於合約期限屆滿前10日即109年3月17日以書面方式告知原告不予續約，惟觀之新富邑社區管理委員會再於109年3月26日發函通知原告：本會與公司的合約因為疫情嚴重的關係，繼續有效等語，且於該函說明欄載明：如需解約本會會依據合約第五條於一個月前以書面通知原告，有該函在卷可稽（見本院卷第145頁），顯見被告除通知原告系爭保全契約、系爭108年管理維護契約於約定之109年3月31日期間屆滿後仍繼續有效，並且被告如欲解約，會系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第五條規定，即應於一個月前以書面通知原告，足見被告通知原告仍依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約約定履約，則被告抗辯系爭保全契約、系爭108年管理維護契約並未因被告通知原告繼續有效，而有系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第十三條約定之適用云云，難認可採。

(2)又證人即111年至112年被告社區主委張馨璟證稱：伊有去了解一下109年發生的事情，當時原告伯克鍊保全公司得到第

一順位的續約權，當時的被告主委黃書強在續約的過程中，提了十三條條款要求原告保全公司做改善，原告保全公司不接受，後來黃書強主委私自拿大小章去跟第三順位的物業公司簽約，因為沒有告知管委會，所以引起很大的反彈，所以才發函給原告公司說要延緩。伊不知道有無約定延緩到何時等語（見本院卷第429至430頁）。可見證人張馨璟對於被告通知原告關係繼續有效時，並未經手，是以證人張馨璟上開證述內容亦不能證明系爭保全契約、系爭108年管理維護契約因被告通知繼續有效而為不定期契約。至於系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第五條雖約定得隨時終止，惟雖依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第五條約定得隨時終止，然既有第五條之適用，解釋意思表示亦難認僅只有系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第五條適用，其餘兩造權利義務之約定即不再適用，被告抗辯兩造間係不定期契約，不適用違約金約定云云，難認可採

4.基上，被告未於1個月前以書面通知原告即任意終止契約，已違反系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第5條第2項、第12條第1項約定，依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第6條第1項之約定，被告應賠償1個月服務費，原告依上開約定請求被告給付原告伯克銻保全公司、伯克銻大廈管理維護公司違約金，核屬有據。

5.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。法院依民法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。惟違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確

有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院112年度台上字第1295號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第十二條約定，終止之一方即被告應賠償原告一個月之服務費用既未約定此為懲罰性之違約金，自應屬於賠償總額預定性之違約金。觀之系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第十二條第1項明定終止之一方並應賠償他方一個月之服務費。佐以被告因未於1個月前以書面通知原告終止契約，系爭保全契約、系爭108年管理維護契約有效期間業已延展至110年3月31日止，是被告若依約履行，原告原本可得預期在系爭契約有效期間內繼續向被告收取每月之服務費用，原告因被告提前終止系爭契約而未能取得預期之利益，自受有相當損害。又該違約賠償兩造約定為1個月之服務費，本院衡酌系爭管理及保全契約約定提前終止契約之一方須1個月前通知他方之目的，在於安排履約所須人力之調度及支應，如未於1個月前終止契約，原告因來不及調度或支應相關人力可能遭受之損害，考量社會常情及原告所受損害，原告伯克銻保全公司、伯克銻大廈管理維護公司依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約第十二條約定請求被告償原告伯克銻保全股份有限公司一個月服務費用之違約金423,675元及賠償原告伯克銻大廈管理維護公司一個月服務費用之違約金277,200元，尚屬合理，應予准許。

(二)原告伯克銻大廈大廈管理維護公司依系爭108年管理維護契約約定請求被告給付109年4月費服務費餘款計49,000元之本息，有無理由？

1. 按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害

者，債權人並得請求賠償。民法第334條第1項前段、第335條第1項、第544條、第227條分別定有明文。

2.經查：

(1)依系爭108年管理維護契約，被告應於每月給付原告柏克鍊大廈管理維護公司服務費用為277,200元乙節，為兩造所不爭執，且有管理維護契約書在卷可稽（見本院卷第57頁）。系爭108年管理維護契約係屬以勞務給付為標的之委任契約。兩造於系爭108年管理維護契約原約定期間屆滿後再展延1年，權利義務悉依系爭108年管理維護契約內容，已如前述。則原告伯克鍊大廈管理維護公司派駐於被告社區之人員之工作內容，依系爭108年管理維護契約第三條約定為：一、社區一般事務管理服務事項。二、社區聘僱之清潔及環境衛生等維持事項督核管理。三、社區內部及其週圍環境安全防災管理事項。四、社區及出入車輛及人員安全暢通之監督管理。五、B1公設區及園藝之管理之監督管理。六、社區公設經營管理及吧檯餐飲服務。七、社區公共設備財產管理。八、社區其他契約廠商之監督管理（見本院卷第56頁）。又依系爭108年管理維護契約第十五條規定第4項規定：派駐人員如有怠忽職守、執勤時溜班...，甲方（即被告）得通知乙方（即原告伯克鍊大廈管理維護公司）按情節輕重予以懲處、調換或罰錢（見本院卷第59頁）。則被告辯稱原告派駐人員未打卡故於系爭4月份服務費扣款6萬元云云，與前開兩造約定不合，此外，被告復未提出反證證明原告伯克鍊大廈管理維護公司人員有違反系爭108年管理維護契約約定致被告受有損害，則被告以原告派駐之人員未打卡扣款6萬元，核屬無據，難認有理由。

(2)又觀之原告伯克鍊大廈管理維護公司提出之被告於111年5月23日（111）新管字第05002號函，說明欄記載：一、經4月30日貴司與安杰物業移交事項辦理。(1)..應將4月份零用金結帳明細呈管委會會簽，而貴司未能於30日前呈送零用金支出明細，零用金明細有2張發票為結帳日後，沒有依程序辦

01 理。(2)A1-24F住戶年繳費用為81191元，貴司派員之社區副
02 理做帳錯誤，導致溢收住戶728元，應儘速退回溢收費用，
03 卻遲遲未辦理。(3)B3-27F欠繳管理費超過三個月以上，應依
04 照規約規定寄出支付命令；A3-7F欠繳管理費未寄催繳信件
05 等作業。二、4月份財務副理離職，改派財務秘書，...另保
06 全於工作崗哨上沒有落實指揮交管執行勤務，故財務副理一
07 缺扣款一萬元（見本院卷第76頁），足見財務副理未打卡上
08 班改派財務秘書，財務副理一缺已扣款一萬元，且如前述，
09 已經原告伯克銖大廈管理公司回函，請被告給付扣除上開款
10 項及保全勤務缺失扣款一千元部分（見本院卷第76頁）之系
11 爭4月份服務費餘額，可見原告已同意就上開缺失扣款11,00
12 0元，兩造間就財務副理未打卡上班且有上開缺失，已達成
13 扣款1萬元之合意，兩造自應受其拘束。

14 (3)又被告於111年3月26日發函要求伯克銖大廈管理維護公司更
15 換社區財務副理，原告派駐代理秘書，亦有原告提出之被告
16 於111年3月26日函在卷可稽（見本院卷41頁），另原告亦派
17 員於111年4月30日與接任之新物業公司完成移交作業並經被
18 告監交，此由原告提出之委員監交，交接清冊簽單，可徵原
19 告有與新業務公司交接，且有將零用準備金、公設每日現
20 金、財務報表交接，並且有告知財務硬碟在黃書強委員保管
21 中（見本院卷第293至303頁），另證人盧秉義證稱：財務部
22 分交接當天，原告說是放在社區的櫃子，原告的財秘吳佳貞
23 交接當天沒有出現，是由另一位李儀貞點交給伊簽字，當下
24 東西都沒有給伊，伊沒有看到實體。因為東西確實有在社
25 區，...。鑰匙、印章，都有在櫃台，存摺統一收在櫃子裡
26 等語（見本院卷第424至431頁、第432至433頁）。及證人即
27 111年至112年被告社區主委張馨璟證稱：擔任主委期間，新
28 舊物業交接那天，點交的過程伊在場，因為四月份的財報還
29 沒有出來，當場被告有詢問接手的物業公司副總是否願意概
30 括承受，新物業的副總說不要，因為財務沒有點交清楚。伊
31 請原告公司日後再來跟被告社區協商。因為原告公司財務沒

01 有做好四月份報表，新的保全公司就發函給原告公司，但原
02 告公司還是沒有下文，新的保全公司就現有的資料跟金額做
03 出新的帳目等語（見本院卷第427至431頁），可見原告公司
04 並非未辦理交接，僅因4月份財務報表兩造間認知有差距。
05 再者，證人盧秉義證稱：伊因沒有打卡，財務秘書的薪水部
06 分扣了他們六萬元等語（見本院卷第426至427頁）。證人張
07 馨璟證稱：扣六萬元是依照打卡紀錄。沒有經過管委會的決
08 議等語（見本院卷第431頁），足見被告係以原告派駐之財
09 務秘書未刷卡無到班，扣除6萬元。如前所述，原告於111年
10 6月21日以新莊昌盛郵局第000170號存證信函催告被告給付
11 扣除被告於111年5月23日以（111）新管字號第05002號函送
12 達就4月份服務費扣款11,000元後4月份服務費餘額266,200
13 元之本息（見本院卷第20頁），則被告前已與原告就財務人
14 員未打卡到班達成扣款1萬元意思表示合致，應受其拘束，
15 被告反悔再扣除6萬元，難認有據。

- 16 3. 基上，被告扣款60,000元核屬無據，業經本院認定如上，則
17 被告於111年7月11日給付伯克銖大廈管理維護公司230,000
18 元，尚積欠被告柏克銖大廈管理維護公司4月份服務費計36,
19 200元（計算式：277,200元－11,000元－230,000元＝36,20
20 0元），原告請求被告給付四月份服務費餘款計36,200元，
21 為有理由，逾此部分之請求，為無理由。

- 22 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任。民法第229條第1項定有明文。給付無確定期限者，債務
24 人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
25 時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促
26 程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一
27 之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲
28 延責任。民法第229條第2項、第3項定有明文。本件原告請
29 求被告給付系爭4月份服務費雖為定有期限之給付（即應於
30 次月10日前給付），惟於被告於111年7月11日匯給原告伯克
31 銖大廈管理維護公司230,000元前，兩造均就原告派駐人員

有無缺失及交接之4月份財務報表內容研商中，則於111年7月11日前兩造就原告是否未依債之本旨履約尚有爭執，被告仍請原告伯克銖大廈管理維護公司派員協商，可認被告行使同時履行抗辯權，洵屬有據。則被告於111年6月21日以新莊昌盛郵局第170號存證信函表示被告扣除1,1000元後就系爭4月份服務費餘款計279,000元應為給付，亦有該函在卷可稽，惟如前述，被告於111年5月23日（111）新管字第05002號函，說明欄記載：一、經4月30日貴司與安杰物業移交事項辦理。(1)..應將4月份零用金結帳明係呈管委會會簽，貴公司未能於30日前呈送零用金支出明細，零用金明細有2張發票為結帳日後，沒有依程序辦理。顯見被告就4月份零用金結帳明行使同時履行抗辯，尚非無據，難認被告未給付有遲延之情形。則被告於111年7月11日給付伯克銖大廈管理維護公司230,000元，已就應給付原告之違約金及4月份服務費餘款拒絕給付，可見被告自111年7月11日因拒絕給付於該日起應負遲延責任。則原告請求被告給付自111年7月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，揆諸前開法律規定，核屬有據，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

(四)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。本件被告辯以伯克銖大廈管理維護公司所派駐之財務副理、財務秘書未能於期限內將社區零用金支出明細交予被告簽認、溢收住戶管理費未退回、未依規定對欠繳管理費之住戶寄發催繳通知及支付命令、保全人員未落實指揮交管執行勤務等缺失，且秘書人員亦多有未確實到班、打卡不確實等情事；交接資料亦未見監交人簽名，在原告等未能就上開缺失提出合法且合理之說明前，被告認原告未依債之本旨為給付，對此行使同時履行抗辯權，不生給付遲延之效力云云，經查：被告於本件訴訟中主張4月份服務費已繳清，有被告民事答辯狀附卷可稽（見本院卷

第131頁），則被告既未舉證證明原告有何未依債之本旨履行之情形，或被告有因原告未依債之本旨履行受有損害，則被告不給付系爭4月份服務費餘款，難認非可歸責於被告之事由，被告抗辯其為行使同時履行抗辯權，不生給付遲延之效力云云，自不足採。

四、綜上所述，原告依系爭保全契約、系爭108年管理維護契約約定，請求被告給付原告伯克鍊保全公司423,675元，及如附表所示之遲延利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；給付原告伯克鍊大廈管理維護公司313,400元（計算式：服務費36,200元＋違約金277,200元＝313,400元），及如附表所示之遲延利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。末兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
民事第一庭 法 官 朱慧真

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 114 年 3 月 27 日
書記官 劉芷寧

附表：

編號	原告名稱	給付項目及金額（單位：新臺幣：元）	備註
1	伯克鍊保全股份有限公司	被告違反第12條第1款約定應給付以一個月服務費計算之違約金423,675元	依第六條第一款約定服務

			費：每月423,675元
2	伯克銖公寓大廈管理維護公司	被告應給付4月份服務費餘款36,200元	依第六條第一款約定服務費：每月277,200元
		被告應給付以一個月服務費計算之違約金277,200元	
		遲延利息起算日： 自111年7月12日起至清償日止按週年利率百分之五計算	