

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板簡字第2938號

原 告 廣源公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 胡文婉

原 告 廣源保全股份有限公司

法定代理人 胡文婉

上二人共同

訴訟代理人 李身德

被 告 仁愛皇家大廈管理委員會

法定代理人 洪麗梅

訴訟代理人 林昱辰

上列當事人間112年度板簡字第2938號請求給付管理費事件於中華民國113年10月1日辯論終結，於中華民國113年11月12日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾貳萬壹仟柒佰參拾玖元，及自民國一百一十三年六月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告廣源保全股份有限公司新臺幣壹拾捌萬貳仟肆佰玖拾肆元，及自民國一百一十三年六月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告廣源保全股份有限公司其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告廣源保全股份有限公司
02 負擔。

03 本判決第一項、第二項得假執行，但被告以新臺幣壹拾貳萬壹仟
04 柒佰參拾玖元為原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、以新
05 臺幣壹拾捌萬貳仟肆佰玖拾肆元為原告廣源保全股份有限公司預
06 供擔保後，得免為假執行。

07 原告廣源保全股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由要領

09 壹、程序事項

10 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
11 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本
12 件原告起訴聲明原為：被告應給付原告廣源保全股份有限公
13 司新臺幣(下同)184,794元，及原告廣源公寓大廈管理維護股
14 份有限公司121,739元總計306,533元，及自起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於民國
16 (下同)113年6月4日言詞辯論期日更正聲明為：(1)被告應給付
17 原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司121,739元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
19 息。(2)被告應給付原告廣源保全股份有限公司184,794元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
21 之利息。揆諸首揭規定，僅係更正事實上之陳述，依照民事
22 訴訟法第256條之規定，應予准許。

23 貳、實體事項

24 一、原告主張：

25 (一)緣被告前與原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司，約定
26 原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司向被告提供物業管
27 理服務，服務期間分別為112年8月11日起至113年8月10日
28 止，依約每月報酬為179,710元，並簽訂管理服務契約書乙
29 份(下稱系爭管理契約)。又被告另與原告廣源保全股份有限
30 公司，約定原告廣源保全股份有限公司向被告提供安全管
31 理，服務期間分別為112年8月10日起至113年8月10日止，依

01 服務約每月報酬為272,790元，亦簽訂安全服務契約書乙份
02 (下稱系爭安全契約)。嗣上開系爭管理契約、系爭安全契約
03 經兩造已於112年8月31日提前終止；惟依系爭管理契約第5
04 條第1款、系爭安全契約第6條，被告仍應約給付報酬自112
05 年8月10日起至8月31日，共計21日之報酬；依系爭管理契人
06 事服務費用約定，社區經理每月應配置1人、環保員3人，其
07 每月服務費分別為57,152元、114,000元，經計算後，分別
08 為40,652元、81,087元，合計121,739元；依系爭安全契約
09 人事服務費用約定，保全警衛每月應配置6人，其每月服務
10 費分別為259,800元，經計算後184,794元。詎被告迄未仍清
11 償。為此，爰依系爭管理契約、系爭安全契約之法律關係，
12 提起本訴，求為判決：(1)被告應給付原告廣源公寓大廈管理
13 維護股份有限公司121,739元，及自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(2)被告應給付原
15 告廣源保全股份有限公司184,794元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 (二)至被告所稱原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源
18 保全股份有限公司於履約期間有多項瑕疵及缺漏，故因生有
19 罰則部分；原告廣源保全股份有限公司僅就112年8月16日、
20 112年8月19日有「未巡邏」、「未到班造成空哨」之缺失，
21 故此部分同意於2,300元之範圍內扣除之。被告另稱有原告
22 廣源公寓大廈管理維護股份有限公司、廣源保全股份有限公
23 司所提出之服務因有缺漏(應提出服務而未提出)部分，並非
24 被告所稱112年8月30日有清潔人員缺班之情形，實際發生之
25 日為同年8月29日，原告當日即已請求補班，惟經被告拒
26 絕，原告已依約於三日內回覆改善；且原告保全人員均未有
27 缺班之情形，亦不予以計罰。末原告於112年8月31日解約撤
28 哨，且新接任之保全物業公司均於當日就任，承接被告社區
29 保全業務，顯見兩造已有解約之共識，被告實已同意原告之
30 解約，故不應賠償一個月之服務費等語。

31 二、被告則辯以：

01 (一)原告未提出相關佐證兩造有合意無償解約之事實，且被告已
02 經於112年8月22日委託律師發函陳明不同意『無償』解約，
03 並且同時告知原告仍會依據契約請求違約責任，足證被告有
04 向其表明未同意『無償』解約，可見原告主張兩造有協議之
05 事實並不存在。再者，依據系爭管理契約第12條第1款關於
06 任意終止的規定，明確載明「應賠償他方壹個月之服務費
07 用」、系爭安全契約第15條第6款「服務履約未逾一年乙方
08 無正當理由而中止契約者，應賠償甲方一個月服務費」，被
09 告依據前開規定不給付服務費，自屬適當。

10 (二)倘若兩造已經於112年8月31日完成交接，為何在同年9月28
11 號即原告所提出之廣源公寓大廈管理維護公司的函文，要求
12 被告於9月28日上午交接的通知，顯示原告主張於112年8月3
13 1日完成交接之事實是不攻自破，而且在被告的函文中當中
14 都有催告原告應交接而沒交接的相關事項，並且於同年10月
15 2號的律師函有正式函告，在在顯示原告主張已經於112年8
16 月31日完成交接事項之事實之說法不可採。

17 (三)又原告提出之服務顯有瑕疵及缺漏，故依系爭管理契約約定
18 「附件四總幹事、清潔勤務罰則1、甲方發現乙方人員違反
19 以上所列條款時，應具事證，並以書面通知乙方。乙方有異
20 議時，應於三日內(不含假日)列舉事實向甲方提出申訴，逾
21 期視為無異議。2. 乙方若違反罰則所列之條款，其應繳付之
22 罰款由甲方於次月應付乙方之服務費金額中折讓扣除。」，
23 及系爭安全契約書約定「附件二廣源保全勤務罰則1、甲方
24 發現乙方人員違反以上所列條款時，應具事證，並以書面通
25 知乙方。乙方有異議時，應於三日內(不含假日)列舉事實向
26 甲方提出申訴，逾期視為無異議。2. 乙方若違反罰則所列之
27 條款，其應繳付之罰款由甲方於次月應付乙方之服務費金額
28 中折讓扣除。」。原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公
29 司、廣源保全股份有限公司於履約期間有多項瑕疵及缺漏，
30 經被告依契約發函通知，期間原告均未提出異議，故原告之
31 請求應扣除上開罰則、缺漏(應提出服務而未提出)，其中如

01 被告所提附表所示，原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司
02 應扣除罰則3,400元、缺失1,287元；原告廣源保全股份有
03 限公司應扣除罰則98,400元、缺失7,282元。至原告雖聲
04 稱：「收到來函時延遲二至四日」然被告均即時通知，並無
05 原告所稱之情，是請原告說明被告哪一次有延遲，又契約中
06 規範「三日內」提出申訴係於函到後起算，是以原告將無法
07 於三日內提出之原因歸咎於被告，顯有錯誤；又「三日內」
08 提出之目的，即要保全證據，讓雙方勾稽是否有違約情節，
09 以免雙方嗣後有爭執，然原告拒遵守上開約定，且從未提出
10 異議，原告有缺失暨罰款紀錄至為明確。

11 (四)另原告所自陳試用期解約之約定，於系爭管理服務第4條、
12 系爭安全契約第5條均係約定甲方(被告)之解約權利，原告
13 並無單方解約之權利，而原告於上開陳報狀已自陳與被告解
14 約；是以，本件原告單方提前解約應賠償被告1個月服務
15 費，則被告得以之主張抵銷。又被告被通知解約後，另找其
16 他公司服務，乃屬正常之情，難道被告被單方通知解約，就
17 不能另外找公司接手？原告說詞讓人無法理解，甚且，原告
18 至今仍未完成交接程序，故本件雙方並無合意解約之情各等
19 語。

20 三、法院之判斷：

21 (一)原告主張之上揭事實，業據提出與其所述相符之系爭管理契
22 約、系爭安全契約、112年8月21日廣字第1120821001號函、
23 112年9月18日廣字第1120918001號函、112年9月22日廣字第
24 1120922001號函、112年9月27日廣字第1120927001號函、11
25 2年11月7日廣字第11201107001號函、鉸隆清潔用品有限公
26 司應收帳款對帳單、鉸隆清潔用品有限公司電子發票證明
27 聯、宜動事務機器有限公司銷貨單、景肇有限公司統一發
28 票、值勤交接簿、112年8月薪資表、112年8月現場人員實際
29 值勤時數表等件為證；被告就兩造間簽訂系爭管理契約、系
30 爭安全契約，上開契約嗣於112年8月31日終止等節不予爭
31 執，故此部分事實已堪認定。

01 (二)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
02 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。二
03 人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以
04 其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷
05 或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第264條第1
06 項、第334條第1項分別定有明文。次當事人主張有利於己之
07 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項
08 前段定有明文，主張法律關係存在之當事人，應就該法律關
09 係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張
10 有利於己之事實（變更或消滅之特別要件），則應由他造舉
11 證證明（最高法院48年台上字第887號裁判意旨參照）。茲
12 就兩造爭執，分述如下：

- 13 1. 經查，系爭管理契約約附附件四「總幹事、清潔勤務罰則」
14 所略載：「1、甲方發現乙方人員違反以上所列條款時，應
15 具事證，並以書面通知乙方。乙方有異議時，應於三日內
16 （不含假日）列舉事實向甲方提出申訴，逾期視為無異議。
17 2. 乙方若違反罰則所列之條款，其應繳付之罰款由甲方於次
18 月應付乙方之服務費金額中折讓扣除。」，系爭保全契約約
19 附附件二「廣源保全勤務罰則」亦載明：「1、甲方發現乙
20 方人員違反以上所列條款時，應具事證，並以書面通知乙
21 方。乙方有異議時，應於三日內(不含假日)列舉事實向甲方
22 提出申訴，逾期視為無異議。2. 乙方若違反罰則所列之條
23 款，其應繳付之罰款由甲方於次月應付乙方之服務費金額中
24 折讓扣除。」；被告辯以原告廣源保全股份有限公司派駐被
25 告社區之人員有「未巡邏」、「未到班造成空哨」情形，依
26 上開規定應予以扣款，併依卷附112年8月16日112仁皇管字
27 第1120816001號、112年8月16日112仁皇管字第1120816002
28 號、112年8月20日112仁皇管字第1120816001號在卷可稽；
29 就此原告亦不爭執，足見被告抗辯以上開扣款債權2,300
30 元，與原告廣源保全股份有限公司服務費差額債權抵銷等語
31 誠屬有據，應屬可採。至被告其餘所辯其餘罰則之債權，既

01 為原告均所否認，則被告自應就抵銷債權成立之有利事實負
02 舉證之責；惟被告就其所提原告扣款計算表內容所載事實，
03 復未能再提出其他事證，難認原告違反系爭管理服務、系爭
04 安全契約未確實辦理交接之情事，被告據此主張原告違約扣
05 罰則，應屬無據。

06 2.次查，系爭管理服務契約第12條第1款固約定「甲、乙雙方
07 於本約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後終止，
08 除依本條第五、六款之事由外，提前終止本約之一方應賠償
09 他方一個月之服務費用」各等語（卷第36頁）、系爭安全服
10 務契約第15條第6款約定「有些下列情事之一者，乙方得以
11 書面通知甲方終止契約…六、服務履約未逾一年乙方無正當
12 理由而中止契約者，應賠償甲方一個月服務費…」各等語
13 （卷第23頁），是被告主張原告二人違反上開契約約定，單
14 方面之提前終止契約，依約應賠償一個月服務費，並以此主
15 張抵銷乙節，亦為原告所否認，自應由主張抵銷債權存在成
16 立之被告，先就此有利事實負舉證責任。惟被告就此並未能
17 舉證證明原告確有前開情事，則被告主張原告單方面之提前
18 終止契約，依約應各賠償一個月服務費，並以此主張抵銷乙
19 節，難認有據，委無可取。

20 3.是以，原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司，依系爭管
21 理契約第5條第1款及人事服務費用約定，請求被告應給付自
22 112年8月10日起至8月31日，共計21日之報酬即121,739元，
23 即屬有理。又原告廣源保全股份有限公司以系爭安全契約第
24 6條及人事服務費用約定，請求自112年8月10日起至8月31
25 日，共計21日之報酬即184,794元，扣除上開被告對原告廣
26 源保全股份有限公司債權2,300元為抵銷後，原告廣源保全
27 股份有限公司尚得請求被告給付182,494元，亦屬有理。

28 (三)從而，原告依上開系爭管理服務契約、系爭安全服務契約訴
29 請①被告應給付原告廣源公寓大廈管理維護股份有限公司
30 121,739元，及自113年6月5日起至清償日止，按年息百分之
31 五計算之利息。②被告應給付原告廣源保全股份有限公司18

01 2,494元，及自113年6月5日起至清償日止，按年息百分之五
02 計算之利息，為有理由，應予准許；至原告廣源保全股份有
03 限公司逾此之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲
04 請，即失附麗，應併駁回。

05 四、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告
06 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
07 宣告假執行。

08 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
09 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
10 敘明。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

12 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

13 書 記 官 葉子榕

14 法 官 李崇豪

15 上列為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

20 書 記 官 葉子榕