

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重簡字第1323號

原告 鴻卓公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 張証棕
鴻卓保全股份有限公司

法定代理人 張証棕
共 同

訴訟代理人 朱峻生

被告 鴻福星鑽社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 施宇勝
訴訟代理人 陳瑜婷

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司新臺幣伍萬肆仟玖佰壹拾伍元，及自民國一百一十一年六月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告鴻卓保全股份有限公司新臺幣參拾壹萬零捌拾伍元，及自民國一百一十一年六月九日起至清償日止，按年息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百分之七十四，由原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司負擔百分之四，餘由原告鴻卓保全股份有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如各以新臺幣伍萬肆仟玖佰壹拾伍元、新臺幣參拾壹萬零捌拾伍元為原告鴻卓保全股份有限公司、原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司分別預供擔保，得

01 分別免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
06 條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應給
07 付原告鴻卓公寓大廈管理維護有限公司(下稱鴻卓公寓公司)
08 新臺幣(下同)73,220元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
09 償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告鴻
10 卓保全股份有限公司(下稱鴻卓保全公司)426,780元及自起
11 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
12 利息。嗣於民國112年1月10日本院言詞辯論期日當庭變更上
13 開訴之聲明(二)為：被告應給付原告鴻卓保全公司416,780元
14 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
15 計算之利息。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規
16 定，應予准許。

17 二、原告主張：兩造前於110年11月4日簽定綜合管理服務契約及
18 駐衛保全服務契約，約定原告於110年11月10日起至111年10
19 月9日止於鴻福星鑽社區(下稱鴻福社區)提供各該契約內容
20 之服務，被告每月則應給付原告鴻卓公寓公司管理服務費1
21 8,305元、原告鴻卓保全公司駐衛保全費106,695元。詎被告
22 自111年2月起即未依約給付上開費用，迄至111年4月止，計
23 積欠原告鴻卓公寓公司管理服務費54,915元、原告鴻卓保全
24 公司駐衛保全費320,085元，屢經催討無效，原告2公司僅得
25 於同年4月11日寄發存證信函催告被告於3日內給付，猶未獲
26 付款，原告2公司即於同月27日再寄發存證信函予被告終止
27 上開2契約，被告依約即應賠償原告2公司以1個月管理服務
28 費、駐衛保全費計算之違約金即各18,305元、106,695元，
29 扣除原告鴻卓保全公司保全缺失之扣款1萬元，被告即應給
30 付原告鴻卓公寓公司73,220元(計算式：54,915元+18,305
31 元=73,220元)、原告鴻卓保全公司416,780元(計算式：3

20,085元+106,695元-10,000元=416,780元)。為此，爰依綜合管理服務契約及駐衛保全服務契約之法律關係提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告鴻卓公寓公司73,220元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告鴻卓保全公司416,780元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告委託原告鴻卓公寓公司管理服務事項包括公寓大廈公共設施(備)清潔及環境衛生之維持，派駐鴻福社區一名清潔人員、年度二次清洗社區水塔及兩次社區消毒等，原告鴻卓公寓公司應自110年11月起即派駐清潔人員並開始清掃工作，豈料自110年11月起至111年3月間，原告鴻卓公寓公司未曾提供清潔用品，清潔人員亦種種怠勤，以致社區髒亂不堪，直至被告管委會換屆並發函予原告鴻卓公寓公司，該公司始於111年3月22日提供相關清潔用品，然清潔狀況依然未有改善，被告主委屢次通知原告鴻卓公寓公司改善，原告鴻卓公寓公司顯有不完全給付之情。再者，原告鴻卓公寓公司未依約提供每年二次清洗水塔及消毒服務，導致被告另行聘雇威盛清潔社清洗水塔支付39,000元，稽上，應自被告尚未支付原告鴻卓公寓公司之服務費用扣除40,000元（未如實提供清潔用品及清潔服務1個月扣除8,000元，共扣5個月）及清潔水塔費用39,000元，共計79,000元。另原告鴻卓保全公司派駐鴻福社區之晚班林姓保全，屢有向住戶借錢、騷擾住戶之舉動，經被告發函後，原告鴻卓保全公司雖承諾改善，然經被告再次發函催告，原告鴻卓保全公司原承諾3月底會撤換該員，惟未確實履行承諾，於4月初該員仍有在社區值班，原告鴻卓保全公司刻意令該員已做一休一之方式讓被告誤以為該員已經被撤換，直至111年4月8日被告強烈要求下，原告鴻卓保全公司方於同年月15日撤換該員，惟撤換該員後，原告鴻卓保全公司未曾派駐固定保全人員，幾乎是每日更換陌生面孔之人員，被告一再告知，卻遲遲未改

善，原告鴻卓保全公司派駐之保全常有遲到之情況，被告主委甚至被住戶要求自己到警衛室值班，直到原告鴻卓保全公司所派保全到達方離開，而原告鴻卓保全公司於本件同意扣減1萬元，自應予扣除。末被告之財務委員於111年4月8日起，就社區清潔及警衛事項，與原告2公司承辦人洽談違約扣款事宜，包括原告鴻卓公寓公司清潔未落實及原告鴻卓保全公司未更換搔擾住戶之保全員，承辦人員竟稱「我現在只針對3月後的問題」、「我只知道3月我接管後我有提供了」等語，顯有卸責之意，雙方就扣款金額有所疑義，且原告並未就其缺失有改善之意，在無法確認付款總額之情況下，被告自無法付款或自行扣罰款後給付等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

四、原告主張原告鴻卓公寓公司、原告鴻卓保全公司前於110年1月4日分別與原告簽定綜合管理服務契約、駐衛保全服務契約，約定服務期間均自110年11月10日起至111年10月9日止，原告鴻卓公寓公司、鴻卓保全公司分別提供原告公寓大廈公共設施(備)清潔及環境衛生之維持、駐衛保全服務，被告則應按月給付原告鴻卓公寓公司管理服務費18,305元、原告鴻卓保全公司駐衛保全費106,695元，又被告尚未給付原告2公司111年2月至同年4月之管理服務費、駐衛保全費等節，業據其提出綜合管理服務契約書、駐衛保全服務契約書及存證信函等件為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張被告應給付111年2月至同年4月之管理服務費、駐衛保全費並給付逾期違約金乙節，則為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件之主要爭點厥為：(一)原告鴻卓公寓公司請求被告給付73,220元有無理由？(二)原告鴻卓保全公司請求被告給付416,780元有無理由？茲析述如下：

(一)原告鴻卓公寓公司請求被告給付73,220元有無理由？

1. 原告鴻卓公寓公司主張被告猶有111年2月至同年4月之管理服務費54,915元未付，為被告所不爭執，已如前述，至被告稱原告鴻卓公寓公司未提供清潔用品且未依約提供清潔服

01 務，每月服務費用應扣除8,000元，5個月共4萬元乙節，據
02 其提出主任委員、財務委員與原告鴻卓公寓公司間之Line對
03 話紀錄為證，參諸上開Line對話紀錄，見被告之委員有向原
04 告鴻卓公寓公司表示社區地下一樓到處是沙子，要求該公司
05 進行清潔等語，原告鴻卓公寓公司人員則表示會去處理，否
06 認有未為打掃之事，證人甲○○於本院言詞辯論程序中證
07 稱：伊於110年1月至同年12月擔任被告之主任委員，代表被
08 告與原告鴻卓公寓公司簽立綜合管理服務，該契約僅含清潔
09 部分，如中庭、有地下一樓停車場清掃，電梯消毒，花草修
10 剪等，清潔人員打掃時間為每日下午2時至6時，一天工作4
11 小時，因地下一樓有時候會有狗屎、貓屎、蜘蛛網，所以都
12 要清理，清潔人員每天都有去掃地，社區也有簽到簿，清潔
13 用品不夠時，伊曾通知原告之人員提供，原告接任一個多月
14 左右也有買過來，而伊卸任後去地下一樓停車時有看是否有
15 紙屑、蜘蛛網，這部分清潔人員都有掃，我遇到好幾次清潔
16 人員在掃機車旁的灰塵，我也會叮嚀如果灰塵很厚就要清
17 掃，然地下一樓停車場空間供100多戶住戶停車，是法庭的
18 十倍大，又鴻福社區29年來未曾找人全面清理，所以清潔人
19 員就是清掃垃圾、蜘蛛網而已，不可能全部整理很乾淨等
20 語，是即稱原告鴻卓公寓公司有提供清潔用品，且其清潔人
21 員每日亦有提供清潔服務；復衡諸被告每月給付之清潔服務
22 費用僅18,305元，被告亦自承上開費用係請清潔人員每日提
23 供4小時之清潔服務，再參以管理服務契約所載清潔人員之
24 清潔範圍包含公共走道、樓梯、大樓外圍、樓頂平台及中
25 庭、大樓門廳及服務台、垃圾集中場所、洗手間、停車空
26 間、電梯等處，範圍甚廣，清潔人員自無可能於短暫之時間
27 內提供一塵不染之清潔服務，應認該綜合管理服務契約僅要
28 求原告鴻卓公寓公司之清潔人員維持鴻福社區大致清潔之程
29 度，自難憑停車場地面有沙子即認原告鴻卓公寓公司所提供
30 之清潔服務未符債之本旨；另被告固提出蟑螂屍體於地下一
31 樓停車場地面之照片，惟清潔人員打掃之期間僅有4小時，

01 亦不能排除係打掃後方為出現，是被告所稱原告鴻卓公寓公
02 司有不完全給付之情事，每月管理服務費用應扣除8,000
03 元，5個月共4萬元，自非可採。另被告亦以原告鴻卓公寓公
04 司未依約提供清洗水塔及消毒服務，請求扣除被告支出之清
05 潔水塔費用39,000元，惟參以該綜合管理服務契約第12條僅
06 記載原告鴻卓公寓公司應提供「年度二次清洗社區水塔」，
07 惟未約定需清洗水塔之確切月份，難謂原告於111年2月至4
08 月間即負有清洗鴻福社區水塔之義務，是被告執此抗辯需扣
09 款39,000元，亦非可採。是原告鴻卓公寓公司請求被告給付
10 111年2月至111年4月之管理服務費54,915元，自屬有據，應
11 予准許。

- 12 2. 至原告鴻卓公寓公司主張被告逾期給付管理服務費，被告依
13 綜合管理服務契約第15條第1項第2款約定應另給付1個月管
14 理服務費計算之違約金云云，惟參以該款約定之內容為：
15 「甲方(按即被告)積欠第七條應付之費用，經乙方(按即原
16 告鴻卓公寓公司)以書面通知催收仍未於十五日內支付，而
17 無正當理由者，乙方得隨時以書面通知甲方終止本契約停止
18 服務，並得請求本契約所定壹個月之委託服務費(含稅)做為
19 違約金，賠償損失」，再觀以同契約第7條僅約定原告鴻卓
20 公寓公司對契約之履行，應盡善良管理人等義務，未見有何
21 被告應付費用之約定，是原告鴻卓公寓公司依綜合管理服務
22 契約第15條第1項第2款請求被告違約金，顯屬無據，不能准
23 許。

24 (二)原告鴻卓保全公司請求被告給付416,780元有無理由？

- 25 1. 原告鴻卓保全公司主張被告尚有111年2月至同年4月之駐衛
26 保全費320,085元未付，為被告所不爭，又被告稱保全缺失
27 部分應扣款1萬元，為鴻卓保全公司所同意，是原告鴻卓保
28 全公司請求被告給付駐衛保全費310,085元(計算式：320,08
29 5元-1萬元=310,085元)，應予准許。
- 30 2. 至原告鴻卓保全公司主張被告逾期給付駐衛保全費，被告依
31 駐衛保全服務契約第14條第1項第2款約定應另給付1個月駐

01 衛保全費計算之違約金云云，亦為被告所否認，參以駐衛保
02 全服務契約第14條第1項第2款約定：「乙方（按即原告鴻卓
03 保全公司）終止契約之條件及限制有下列情事之一者，乙方
04 得以書面通知甲方（按即被告）終止契約：二、甲方積欠第
05 5條應付之費用（按即駐衛保全費），經乙方以書面通知催收
06 仍未於七日內支付，而無正當理由者，乙方得隨時以書面通
07 知甲方終止本契約停止服務，並得請求以契約所定壹個月之
08 委託服務費（含稅）支付乙方做為違約金」，是依該條項之體
09 系，原告鴻卓保全公司須先依該約定終止契約方可請求被告
10 給付違約金。查，原告鴻卓保全公司係於111年4月11日寄發
11 存證信函催告被告應於文到3日內繳納積欠之駐衛保全費，
12 該存證信函係於同年月25日送達被告，嗣原告鴻卓保全公司
13 於同年月27日即寄發存證信函予被告為終止契約之意思表
14 示，該存證信函於同年月28日送達被告，有新莊龍鳳郵局00
15 0034號及000044號存證信函暨回執存卷可佐，則原告鴻卓保
16 全公司之書面催收通知既於111年4月25日方送達被告，原告
17 鴻卓公寓公司未待7日即寄發存證信函終止契約，且於同年
18 月28日即送達被告，依上開約定，即不生合法終止契約之效
19 力，原告鴻卓保全公司自不得憑上開約定請求被告給付違約
20 金，是原告鴻卓保全公司此部分請求，自非有據，不應准
21 許。

22 五、從而，原告依綜合管理服務契約及駐衛保全服務契約之約
23 定，請求被告給付原告鴻卓公寓公司54,915元、原告鴻卓保
24 全公司310,085元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即111年6
25 月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
26 由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
28 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
29 論述。

30 七、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
31 爰依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當金額准許被告

01 供擔保後免為假執行之宣告。至原告敗訴之部分，其假執行
02 之聲請即失所依據，應併予駁回。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 17 日
05 臺灣新北地方法院三重簡易庭
06 法 官 洪任遠

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
10 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 112 年 2 月 17 日
12 書記官 楊家蓉