

原告 江貿源

訴訟代理人 張寧洲律師

被告 輔大保全股份有限公司

法定代理人 楊濬禔

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，於民國113年2月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬捌仟伍佰玖拾捌元，及自民國一百一十二年九月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分四十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹拾肆萬捌仟伍佰玖拾捌元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告一家人為「美麗河畔公寓大廈社區」（下稱系爭社區）之住戶，區分所權房屋為新北市○○區○○○路0000號4樓（下稱系爭房屋），而系爭社區成立之美麗河畔公寓大廈管理委員會（下稱系爭管委會）於民國000年0月間與被告簽訂有「美麗河畔保全服務合約書」（下稱系爭合約書），約定由被告負責提供系爭社區之駐衛保全服務，服務內容包括：監看閉路電視、盜警與火災系統、操作錄影、錄音與緊急廣播設備及若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，應報告警察、消防機關及管委會並予監視及

設法阻止或防止災害擴大等，服務期間自111年3月1日起至112年2月28日止，嗣契約期滿已自動延長一年。而原告於被告服務期間內之112年5月24日發現系爭房屋遭竊賊破壞門窗入內行竊財物，致原告受有如附表一所示高達價值新臺幣323,785元之財物（下稱系爭財物）損失，後經檢視當日社區監視器畫面，發現竊賊係自系爭社區後門以爬牆攀越方式進入系爭社區共用部分，並行經後門警衛駐點站後進入社區梯間，再破壞原告系爭房屋門窗入內行竊財物後，由社區梯間下樓並經後門警衛駐點站，由社區後門之共用部分揚長而去；又被告於系爭社區一樓中庭大門門廳設有警衛值勤點及閉路電視與監視系統，負責監看包括系爭社區一樓中庭大門及後門口及其他社區共用部分，且被告另於社區後門口之社區共用部分設有值勤警衛點，而系爭合約書所附附件二實施細則1. 警衛室勤務要領已載明：「（一）對進出本大樓之人員應以親切態度問明來意，.....。（三）訪客未經住戶同意或不在者皆不得進入。.....。」等情，然依據前開監視器畫面，可發現被告設於系爭社區後門口共用部分之警衛亭於案發當時並無警衛值勤，當然亦未詢問竊賊並禁止其入內，加以被告設於系爭社區一樓中庭大門門廳之警衛值勤點之值勤警衛並未隨時監看閉路電視與監視系統，致使竊賊自系爭社區後門之共用部分進入後，以爬牆攀越方式進入社區破壞原告系爭房屋門窗入內行竊財物得手後，再由社區後門之共用部分揚長而去，足認被告之駐衛人員未能善盡駐衛保全業務，致使原告受有系爭財物之損失，原告曾以存證信函通知被告賠償，然被告置之不理。

（二）按系爭合約書為第三人利益契約，原告自得據以直接向被告主張其應負債務不履行之損害賠償任：

1 按「(二)次按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明文。系爭

管理契約、保全契約固係管委會本於管理維護職務，與被上訴人所簽訂，委託被上訴人執行。依系爭管理契約第1條關於管理維護之標的物，約定：『名稱：大學社區公寓大廈管理委員會。地址：桃園縣○○市○村街00巷0號第232戶。範圍：全部（指標的物共用及約定公用部分）』；系爭保全契約第2條關於駐衛保全服務之所屬標的物亦約定：『□標的物名稱：大學社區公寓大廈管理委員會。□地址：桃園縣○○市○村街00巷0號等232戶。……□範圍：……公寓大廈之共用部分與約定共用部分，依公寓大廈管理條例規定之專有部分與約定專有部分不在管理範圍。』被上訴人受社區管委會委任管理、保全之標的物固僅限於社區公寓大廈之共用及約定共用部分。然依系爭管理契約第7條第1項約定：被上訴人歐艾斯管理公司對於依約提供之管理維護服務（包括治安維護及緊急事故處理），應善盡善良管理人之注意義務。另系爭保全契約第4條第4款、第款項亦約定：不論於標的物範圍或專有部分、約定專用部分或非公共區域內，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，被上訴人歐艾斯保全公司應即報告警察、消防機關及管委會，予以監視，設法阻止或防止災害擴大。另應管委會之要求或指示執行標的物之防災、防盜、防火等安全措施及經共同協議事項，具體服務項目包括：固定崗哨、監看閉路電視、盜警與火災系統，操作錄影、錄音與緊急廣播設備。鑰匙管制、緊急狀況處理與應變規劃、標的物內通行管制等（原審卷第10、11、22、23、24頁），可見被上訴人歐艾斯管理公司負責社區管理維護服務；被上訴人歐艾斯保全公司則負責社區安全、防災、防盜之維護服務，均包括系爭住宅本身之大門及契約約定之標的建築物及其附連圍繞部分，而該等部分除各住戶大門係住戶專有部分之一部分外，其餘亦為住戶共有之共用及約定共用部分，顯見系爭管理契約、保全

01 契約給付之對象為社區之全體住戶。又管委會僅為公寓
02 大廈區分所有權人團體之代表及執行機關，上揭規定賦
03 與其法定之職權，執行公寓大廈管理維護事務，自得以
04 其名義就上揭法定職權範圍內為交易，並由公共基金支
05 付或全體區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
06 之，惟其本質上及組織形式仍係住戶之代表，是其所為
07 法律行為係代理住戶，所生之費用亦由公共基金或區分
08 所有權人按其共有之應有部分比例分擔，且其效果仍歸
09 諸於住戶，其契約之內容，亦係為全體住戶管理契約標
10 的之建築物，是管委會係為全體住戶與被上訴人分別簽
11 訂系爭管理契約、保全契約，而此契約履行內容，係管
12 理上揭標的建築物，及為相關安全、防災及防盜措施，
13 顯係約定被上訴人向包括上訴人在內之社區全體住戶為
14 給付，核屬第三人利益契約。(三)再按『第三人利益契約
15 係約定債務人向第三人為給付之契約，第三人向債務
16 人直接請求給付之權利，於債務人不履行債務時，對於
17 債務人有債務不履行之損害賠償請求權。而債權人亦有
18 請求債務人向第三人為給付之權利，於債務人不履行向
19 第三人為給付之義務時，對於債務人自亦有債務不履行
20 之損害賠償請求權。惟此二者，具有不同之內容，即第
21 三人係請求賠償未向自己給付所生之損害；而債權人則
22 祇得請求賠償未向第三人為給付致其所受之損害。』

23 （最高法院83年台上字第836號判例要旨參照），是系
24 爭管理契約、保全契約既為向含上訴人在內之社區全體
25 住戶為給付之第三人利益契約，倘被上訴人有債務不履
26 行之情事，上訴人自得本於系爭管理契約、保全契約之
27 約定，向被上訴人請求債務不履行之損害賠償。上訴人
28 主張系爭管理契約、保全契約為第三人利益契約，其得
29 本於上開契約之約定，請求被上訴人負債務不履行損害
30 賠償責任，自為可取。」（臺灣高等法院101年上易字第
31 231號判決要旨參照）是以，一般管委會與保全公司所

01 簽訂之保全服務契約，屬於向社區全體住戶為給付之第
02 三人利益契約，倘保全公司有債務不履行之情事，住戶
03 自得本於保全契約之約定，向保全公司請求債務不履行
04 之損害賠償。

05 2 以本件而言，自可認系爭管委會與被告所簽訂之系爭合
06 約書，屬於向含原告在內之系爭社區全體住戶為給付之
07 第三人利益契約，被告既有債務不履行之情事，原告自
08 得本於系爭合約書之約定，向被告請求債務不履行之損
09 害賠償。而系爭合約書已約定有下列條款，即第2條：

10 「駐衛保全服務之所屬標的物：....。三、共用部分與
11 約定共用部分」。第3條：「駐衛保全義務：一、乙方
12 應確保提供本契約所定之各種駐衛保全服務....」、第
13 4條：「駐衛保全服務作業：....四、若有意外事故或
14 發現盜賊入侵或暴行發生，應報告警察、消防機關及管
15 委會並予監視及設法阻止或防止災害擴大。五、....

16 （三）監看閉路電視、盜警與或火災系統、操作錄影、
17 錄音與警及廣播設備」、第10條：「賠償責任金額與程
18 序：一、乙方或乙方駐衛人員未能善盡第三條、第四條
19 所定之駐衛保全業務....或其他侵害甲方，乙方應負損
20 害賠償責任，以損害賠償甲方所受之財物損害為原則
21 ，並以金錢賠償為限」，再加上前開實施細則約定，可
22 知被告之警衛人員未善盡上開契約義務，構成債務不履
23 行，原告自得依系爭合約書第10條約定，向被告請求債務
24 不履行之損害賠償，賠償金額則為323,785元。

25 （三）為此，爰依系爭合約書約定之法律關係，提起本件訴訟，
26 並聲明請求：被告應給付原告323,785元，及自起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
28 息，並願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
30 保請准宣告免為假執行，並辯稱：

31 （一）被告係於111年3月與系爭管委會簽訂系爭合約書，提供派

駐守衛人員及提供巡邏、維護門禁安全及收發住戶包裹、掛號信件、住戶服務諮詢等服務項目，向系爭管委會收取報酬。依社區監視器畫面，雖疑似有陌生人士於000年0月00日下午14:58，從社區後門踩踏機車翻牆至社區中庭，於15:02由D棟1樓逃生梯上樓，於15:30由D棟(49號)逃生梯下樓至D棟(49號)1樓之後，隨住戶從後門離開社區。惟被告之社區後門駐點李員自000年0月00日下午14:30分許，開始執行巡邏任務，巡邏路線一趟花費時間約35分至40分左右，當時之巡邏的路線為：①由D棟(49號)1樓搭乘電梯至D棟(49號)14樓再走樓梯登上頂樓巡邏點1，再推開兩側防火門巡視頂樓平台是否有可疑人士，關上防火門完畢後走下樓梯，搭乘電梯下至1樓完成D棟巡邏路線。②再經中庭路徑至C棟(47號)1樓搭乘電梯至14樓，再走樓梯登上頂樓巡邏點2，再推開兩側防火門巡視頂樓平台是否有可疑人士，關上防火門完畢後走下樓梯，搭乘電梯下至1樓完成C棟巡邏路線，再經中庭路徑游泳池，遠至泳池後方巡邏點3。③再至B棟(41、43、45號)1樓搭乘電梯至14樓，再走樓梯登上頂樓巡邏點4，再推開兩側防火門巡視頂樓平台是否有可疑人士，關上防火門完畢後走下樓梯，搭乘電梯下至1樓完成B棟巡邏。④再至A棟(39號)1樓搭乘電梯至10樓，再走樓梯登上頂樓巡邏點5，再推開兩側防火門巡視頂樓平台是否有可疑人士，關上防火門完畢後走下樓梯，搭乘電梯下至1樓完成A棟巡邏完成後回到大廳。⑤再至大廳搭乘轉接電梯至地下室2樓(B2)，出口位置約莫在車位32號位置，徒步行經巡邏點6(18號車位)巡視一番，確認是否有異狀並協助車位上不必要的明亮電燈將其關閉，再徒步前往下一巡邏點7(車位57號)位置，重複上述動作再回至B2電梯口，搭乘電梯上至地下室1樓(B1)。⑥地下室1樓(B1)出口位置約莫在車位90號位置，徒步行經巡邏點8(122號車位)巡視一番，確認是否有異狀並協助車位上不必要的明亮電燈將其關閉，

再徒步前往下一巡邏點9(車位162號)位置，重複上述動作再前往車位69號旁樓梯，走樓梯上至一樓大廳，再行經中庭步道，返回後哨工作崗位，全程巡邏耗時約35分鐘至40分鐘，李員約15:05-15:10回到後哨崗位。⑦後哨李員於15:30分至大廳前哨，替代前哨讓賴員上廁所。⑧000年0月00日下午14:45分左右，前哨賴員至社區上班，開始清點處理社區住戶網購包裹、掛號信件(當日共29件)，作業時間大約25至30分鐘，期間有住戶前來領取包裹掛號信件，亦有訪客來訪連絡通知住戶等記錄工作證，時常有住戶到前哨櫃檯詢問賴員，故住戶及系爭管委會皆可證明前哨賴員工作的程序，前哨賴員根本不可能只有專職專注監視螢幕一工作。

(二)原告雖主張被告未依約盡善良管理人之責，構成債務不履行，應負損害賠償責任，賠償其系爭財物所受損害323,785元，惟本件遭竊事故已非被告與系爭管委會訂定系爭合約書的負責範圍，且被告派駐社區服務人員已善盡工作職責，理由如下：①系爭合約書第2條第3款約定，服務範圍為管委會公寓大廈之共用部分與約定共部分，依公寓大廈管理條例規定之專有部分不在管理範圍，已排除住戶家中專有範圍，不在被告負責管理範圍甚明。雖每月合約服務費用為236,500元，但實為5個人之人事薪資費用，每個人工時每日高達12小時，月休6至7天，加上公司負擔員工勞保、健保、勞工退休金6%及三節禮金及保險，政府國稅局合約發票稅5%和公司內勤管銷，美麗河畔社區盈餘屈屈幾千元，實非外人認為高營收高收益之行業，故純為人事勞務費之低營利之保全行業。②系爭合約書所定免責事項管理範圍，已將住戶家中財物及地下室車輛及車輛內財物排除在外，方符合利潤與風險等比例，故本件原告遭竊系爭財物之事故非應由被告負賠償之責，此觀系爭合約書第13條第4款、第9款規定自明，若被告管理服務權責範圍超出上列範圍，被告就無限上綱變成產險公司，且產險公司

只要收錢不用付薪水派人管理服務業主財產，且有投保的保險的範圍，若超出範圍則不予受理理賠，故本件被告非需賠償原告所受之損害。③被告派駐社區後哨李員及前哨賴員皆克盡工作職責，被告已依約盡善良管理人之責，故原告所受系爭財物之損失，非被告應承擔風險之範圍：(1)系爭管委會於本件遭竊事故至今日，未曾要求被告賠償或作檢討缺失報告，已充分了解事故經過，亦了解當班前後哨保全同仁已善盡工作職責。(2)系爭社區後哨大門上方有紅外線遮蔽器，年久失修，系爭管委會於事故發生後，始於後哨大門上方加裝防盜刺刀，依系爭合約書第12條約定：乙方就執行本契約所負損害賠償責任，如損害之發生或擴大，甲方或甲方人員或甲方住戶與有過失者，得減輕或免除賠償責任；及第13條第2款免責事由約定，甲方持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕破所致者，可知被告毋庸負本件賠償責任。(3)系爭社區基地大、住戶人數眾多，管委會只願聘2名保全人員執行前後哨門口管制，管理人力根本不足，且後哨人員實屬機動巡邏支援人員，除巡邏之外，扣除自己上廁所、用餐及法定休息時間外，後哨人員必需支援前哨人員上廁所和社區突發事件之協助處理；前哨人員每日處理大量住○○路○○○○○○號信件，並通知住戶領取包裹、簽收等作業以及大量住戶的需求、接洽處理、溝通等協助，若有訪客須聯繫住戶並登記才予以放行，而本件事務發生時後哨李員執行巡邏任務和支援前哨上廁所，前哨賴員上哨後執行清點包裹、掛號信件及住戶前來領取、簽收與訪客來訪之協助處理，這些保全工作內容系爭管委會與住戶眾所皆知，系爭管委會當然不忍苛責被告，依系爭合約書第13條第17款免責事由約定，因乙方留駐人員編制不足(如執行細則)致未派人看管公共區域內，亦可知被告毋庸負本件賠償責任。況且，原告每月僅繳交1,568元管理費，被告要負擔全體住戶幾億甚至幾十億的財產，顯失公平且不合理。④本件原告遭竊

事件，經被告現場調查了解完整事件經過，原告無法證明其實偽：(1)原告稱發現住家遭竊賊破壞門窗入內竊取系爭財物，致原告受有高達323,785元之損失，經被告調查了解，社區後哨李員說明，嫌疑人是由D棟1樓逃生梯上至4樓梯廳，在原告家大門旁，打開排煙窗爬進天井，站在極狹小站立空間，拆卸原告家旁天井浴廁小窗（戶外牆高約150公分、浴廁小窗戶離站立身體距離有40公分），再攀爬進入長61公分寬119公分的窗戶進入原告系爭房屋，嫌疑人離開時亦從原路徑離開，非開啟原告大門離開，嫌疑人僅僅花費28分鐘的時間，大費周章進入原告家中，翻箱倒櫃竊取黃金飾品及手錶，如同電影不可能的任務一般的情節，且原告上下樓層住家的格局皆相同，為何嫌疑人可精準知道原告家中有貴重黃金。(2)由系爭社區管委會監視影像了解，嫌疑人進入社區未戴手套，且嫌疑人是否有走上D棟的4樓進入樓梯廳再進入原告家中做案，系爭管委會與住戶或甚至原告皆無任何證據證明本件竊盜事件是否真正發生？又如何證明嫌疑人確實作案偷竊原告之系爭財物？(3)112年5月24日從系爭社區監視畫面，可知嫌疑人於下午15:02由D棟1樓逃生梯上樓，於15:30由D棟(49號)逃生梯下樓至D棟(49號)1樓之後隨住戶從後門離開社區，這個時間是光天化日，若有聲響住戶也會探頭了解，莫非是原告熟識人士，如此了解原告的作息，不怕被原告撞見，若嫌疑人真從原告廁所外天井拆除窗戶，冒著摔死的風險進入原告家中，或者系爭事故從未發生，這些疑點須由原告來舉證證明之。綜上所述，無論就「被告負責範圍及免責範圍」之事實而論，或就「被告是否善盡善良管理人之責」之事實而論，抑或就「原告無法證明嫌疑人進入家中行竊及黃金購買擁有」之事實而論，均應認為被告不負債務不履行之損害賠償責任。

(三)退一步言之，縱認系爭合約書為第三人利益契約，原告得據以直接向被告請求債務不履行之損害賠償，惟細繹原告

主張之損害項目及求償金額，亦有如下疑義：①系爭合約書第11條約定：「乙方因前條第一項所負損害賠償責任，雙方同意依下列方式辦理：一、甲方於損害發生後依第十條第二項申報損失，在未超過新台幣參仟元之範圍內，由乙方依據甲方申報損失之金額予以賠償。二、甲方主張其損害逾前款金額者，於甲方舉證證明其損失財物之名稱、數量、進價及總金額後，由乙方按甲方之實際損害負賠償之責，其最高金額為一個月保全服務費用金額。但其損失財物每件最高賠償金額新台幣壹萬元。」本件原告提出之附表一財物損失表，黃金部分共重38.16錢，換算台灣銀行歷史黃金牌價(如原告提出之原證7)，原告所能獲得之損害賠償額，依每件最高賠償金額1萬元為限計算，合計114,998元，加上遭竊之手錶及人民幣，至多也僅共有148,598元(詳如附表二所示)，逾此範圍，原告自無損害可言。②縱或可能認為原告受有損害金額達323,785元，惟依系爭合約書約定，被告最高賠償金額亦只以1個月保全服務費用金額236,500元為上限。

(四)再退一步言，縱認原告可請求被告負債務不履行之損害賠償責任，然系爭管委會後哨大門上方紅外線遮蔽器年久失修與系爭社區各棟出入口、逃生梯及電梯皆可自由進出無法控管，系爭社區自身亦與有過失，依民法第217條第1項規定及系爭合約書第12條約定，懇請鈞院依法免除或減輕被告之賠償責任。

三、原告主張其一家人系爭社區之住戶，區分所權房屋為系爭房屋，而系爭社區成立之系爭管委會於000年0月間與被告簽訂有系爭合約書，約定由被告負責提供系爭社區之駐衛保全服務，服務內容包括：監看閉路電視、盜警與火災系統、操作錄影、錄音與緊急廣播設備及若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，應報告警察、消防機關及管委會並予監視及設法阻止或防止災害擴大等，服務期間自111年3月1日起至112年2月28日止，嗣契約期滿已自動延長一年等事實，業據其

提出系爭合約書為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告另主張原告於被告服務期間內之112年5月24日發現系爭房屋遭竊賊破壞門窗入內行竊財物，致原告受有系爭財物損失，後經檢視當日社區監視器畫面，發現竊賊係自系爭社區後門以爬牆攀越方式進入系爭社區共用部分，並行經後門警衛駐點站後進入社區梯間，再破壞原告系爭房屋門窗入內行竊財物後，由社區梯間下樓並經後門警衛駐點站，由社區後門之共用部分揚長而去；又被告於系爭社區一樓中庭大門門廳設有警衛值勤點及閉路電視與監視系統，負責監看包括系爭社區一樓中庭大門及後門口及其他社區共用部分，且被告另於社區後門口之社區共用部分設有值勤警衛點，而系爭合約書所附附件二實施細則1. 警衛室勤務要領已載明：「（一）對進出本大樓之人員應以親切態度問明來意，....。（三）訪客未經住戶同意或不在者皆不得進入。....。」等情，然依據前開監視器畫面，可發現被告設於系爭社區後門口共用部分之警衛亭於案發當時並無警衛值勤，當然亦未詢問竊賊並禁止其入內，加以被告設於系爭社區一樓中庭大門門廳之警衛值勤點之值勤警衛並未隨時監看閉路電視與監視系統，致使竊賊自系爭社區後門之共用部分進入後，以爬牆攀越方式進入社區破壞原告系爭房屋門窗入內行竊財物得手後，再由社區後門之共用部分揚長而去，足認被告之駐衛人員未能善盡駐衛保全業務，致使原告受有系爭財物之損失，被告應負債務不履行損害賠償責任等事實，則為被告所否認，並辯稱：本件原告遭竊事件，經被告現場調查了解完整事件經過，原告無法證明是否真正發生？又如何證明嫌疑人確實作案偷竊原告之系爭財物；又112年5月24日事發當天，被告之後哨駐衛保全李員全程巡邏耗時約35分鐘至40分鐘，而前哨駐衛保全賴員亦根本不可能只有專職專注監視螢幕一工作，可知被告派駐社區服務人員已善盡工作職責；且依系爭合約書第2條第3款、第13條第4款約定，被告服務範圍為管委會公寓大廈之共用部分與約定共部分，依公寓大廈管理條例

規定之專有部分不在管理範圍，已排除住戶家中專有範圍內之財物之被盜在被告負責賠償範圍內；另系爭社區後哨大門上方有紅外線遮蔽器，年久失修，系爭管委會於事故發生後，始於後哨大門上方加裝防盜刺刀，依系爭合約書第13條第2款免責事由約定，甲方持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕破所致者，可知被告毋庸負本件賠償責任；及系爭社區基地大、住戶人數眾多，管委會只願聘2名保全人員執行前後哨門口管制，管理人力根本不足，依系爭合約書第13條第17款免責事由約定，因乙方留駐人員編制不足(如執行細則)致未派人看管公共區域內，亦可知被告毋庸負本件賠償責任等情。經查：

(一) 原告主張系爭社區公用部分於112年5月24日遭竊賊進入，再至原告系爭房屋竊取系爭財物得手揚長而去之事實，業據其提出系爭社區監視器畫面截圖(見原證2)、系爭房屋內遭竊照片(見原證3、5)及系爭財物中有關金飾部分之保證單、保證書(見原證6)等為證，且依此等證據顯示系爭房屋遭竊後經翻箱倒櫃，屋內呈現一片凌亂情況，遭竊金飾外盒亦歷歷在目，已足以確實證明系爭房屋確實遭竊賊侵入後竊取原告所有之系爭財物得手之事實，被告仍爭執稱原告無法證明本件遭竊事件是否真正發生及嫌疑人確實作案偷竊原告所有之系爭財物云云，實非可信。

(二) 另按系爭合約書第2條第3款已約定：「駐衛保全服務之所屬標的物：.....。三、共用部分與約定共用部分」，顯見系爭社區之共用部分在被告駐衛保全服務圍內。而本件依原告提出之前揭監視器畫面截圖，可知竊賊係最初於112年5月24日14:57:49自系爭社區後門以爬牆攀越方式進入系爭社區共用部分，並行經後門警衛駐點站後進入社區梯間，再破壞原告系爭房屋門窗入內行竊財物後，由社區梯間下樓，再於同日15:38:33走出系爭社區1樓後門，並經後門警衛駐點站，由社區後門之共用部分揚長而去，而此竊賊進入系爭社區及離開路線、過程，亦為被告所不爭

01 執，雖原告係於專有之系爭房屋內遭竊取系爭財物，然竊
02 賊侵入系爭社區之位置及行進路線，在在顯示均位於系爭
03 社區公用部分，本屬被告駐衛保全服務範圍，若被告人員
04 能及時監看閉路電視系統，即可於公用部分發現竊賊，防
05 患於未然，並阻止其進入原告所有系爭房屋內行竊，因此
06 被告不能以系爭合約書第2條第3款有關依公寓大廈管理條
07 條例規定之專有部分不在管理範圍之約定，主張原告於家
08 中專有範圍內之財物被盜之損害，不在其負責賠償範圍
09 內。

10 (三) 另依系爭合契約書第4條第4款、第5款第3目約定，可知應
11 由被告提供系爭社區之駐衛保全服務，服務項目包括：監
12 看閉路電視、盜警與火災系統、操作錄影、錄音與緊急廣
13 播設備及若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，應報
14 告警察、消防機關及管委會並予監視及設法阻止或防止災
15 害擴大等，然而本件竊賊行竊時，依原告提出之上開監視
16 器截圖畫面，可知竊賊最初係於112年5月24日14:57:49自
17 系爭社區後門以爬牆攀越方式進入系爭社區共用部分，至
18 侵入原告家中竊得系爭財物後，再於同日15:38:33走出系
19 爭社區1樓後門，並經後門警衛駐點站，由社區後門之共
20 用部分揚長而去，整個行竊過程於光天化日下長達40幾分
21 鐘，相較被告所述後哨駐衛保全李員全程巡邏耗時約35分
22 鐘至40分鐘，及前哨駐衛保全賴員前哨賴員至社區上班，
23 開始清點處理社區住戶網購包裹、掛號信件(當日共29
24 件)，作業時間大約25至30分鐘，可知被告於當日所派駐
25 之2名保全人員，只要稍盡注意前開服務項目應注意之義
26 務，應可避免本件原告遭竊系爭財物事故之發生，然其2
27 人竟均未查覺可疑，予以監控並設法處理，顯見被告駐衛
28 保全人員未善盡履行系爭合約書所定之駐衛保全服務義
29 務，顯具有過失，自不能解免被告應負之債務不履行損害
30 賠償責任。

31 (四) 至於被告雖辯稱系爭社區後哨大門上方之紅外線遮蔽器，

01 年久失修，系爭管委會於事故發生後，始於後哨大門上方
02 加裝防盜刺刀，依系爭合約書第13條第2款免責事由約
03 定，可知被告毋庸負本件賠償責任等情，然系爭社區縱有
04 紅外線遮蔽器年久失修情事，被告當天駐衛保全人員亦可
05 由社區閉監視系統發現竊賊，且依系爭合約書第4條第3款
06 約定，被告本應提供系爭系管委會防盜之建議，其竟未及
07 時發現紅外線遮蔽器年久失修情事，提供系爭管委會將之
08 及早更新，顯見被告對此亦未善盡履行系爭合約書所定之
09 駐衛保全服務義務，又如何能解免其應負之債務不履行損
10 害賠償責任。

11 (五) 又被告雖另辯稱系爭社區基地大、住戶人數眾多，管委會
12 只願聘2名保全人員執行前後哨門口管制，管理人力根本
13 不足，依系爭合約書第13條第17款免責事由約定，因乙方
14 留駐人員編制不足(如執行細則)致未派人看管公共區域
15 內，亦可知被告毋庸負本件賠償責任等情，然此輪值人員
16 編制既經被告與系爭管委會協商後約定，且被告當天亦派
17 駐有2名駐衛保全人員值勤，即非所謂編制不足之情況，
18 可見被告亦不具有系爭合約書第13條第17款所定之免責事
19 由。

20 五、至於原告雖主張系爭財物受損害之價值達323,785元，此依
21 其提出之如附表一受損財物中金飾部分之保證書、保證書
22 (已載明金飾部分之重量)、歷史黃金牌價(金飾每公克價
23 值1,938元)及手錶部分之網路查詢資料(見原證8)核算，
24 固有依據，然系爭合約書第11條已約定：「乙(指被告)方
25 因前條第一項所負損害賠償責任，雙方同意依下列方式辦
26 理：一、甲方(指含系爭管委會所屬原告在內之系爭社區體
27 住戶)於損害發生後依第十條第二項申報損失，在未超過新
28 台幣參仟元之範圍內，由乙方依據甲方申報損失之金額予以
29 賠償。二、甲方主張其損害逾前款金額者，於甲方舉證證明
30 其損失財物之名稱、數量、進價及總金額後，由乙方按甲方
31 之實際損害負賠償之責，其最高金額為一個月保全服務費用

金額。但其損失財物每件最高賠償金額新台幣壹萬元。」可知前開甲方所受損害，得請求被告賠償金額以一個月保全服務費用金額即236,500元為上限，如其損失財物以每件最高賠償金額以1萬元換算後，未超過236,500元，則以實際換算之金額為準。本件依原告主張之如附表一所示財物之品項及價值計算，每件價值逾1萬元者共有10件，經依前開標準換算後，原告得請求被告賠償之金額共只為148,598元（詳如被告換算之如附表二所示）；又系爭財物中共有三組「一對」之金飾，惟其等既以「一對」結合，當應認一對即為前開約定所稱之「每件」，無法拆開為2件換算損害金額，併此敘明。

六、再者，被告雖又辯稱系爭管委會後哨大門上方之紅外線遮蔽器年久失修與系爭社區各棟出入口、逃生梯及電梯皆可自由進出無法控管，系爭社區自身亦與有過失，依民法第217條第1項規定及系爭合約書第12條約定，懇請本院依法免除或減輕被告之賠償責任等情，然系爭社區後上方之紅外線哨遮蔽器年久失修情事，不能解免被告應負之債務不履行損害賠償責任，業經本院論述說明如上；另系爭社區各棟出入口、逃生梯及電梯皆可自由進出乙節，亦當然為被告與系爭管委會簽訂系爭合約書前所知悉，否則被告如何決定與系爭管委會簽約，應認系爭管委會並無隱瞞情事，若因此造成被告提供駐衛保全服務義務之困難度，被告大可不必委曲求全而簽約，被告既已簽約，又如何能減免其應負之債務不履行損害賠償責任，是以被告此部分辯解，不足採信。

八、綜上所述，原告依系爭合約書（被告不爭執為第三人利益契約，且依其性質，當然如此），提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告148,598元，及自起訴狀繕本送達翌日起即112年9月6日至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

九、本判決第一項原告勝訴部分，係依簡易程序所為被告敗訴之

01 判決，爰依職權宣告假執行；至於原告敗訴部分，其假執行
02 之聲請，即失所附麗，應併予駁回；另被告陳明如受不利判
03 決，願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相
04 當之擔保金額併予准許如主文第4項但書所示。

05 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
06 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

07 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
08 法 官 趙義德

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
15 書記官 張裕昌