

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1900號

原告 雷德曼公寓大廈管理維護股份有限公司

雷德曼保全股份有限公司

上 二 人

法定代理人 陳宏楷

上列二原告

共 同

訴訟代理人 李亞文 住○○市○○區○○○路0段0號12樓之1

楊智鈞 住同上

被 告 天母一莊社區管理委員會

法定代理人 林子程

訴訟代理人 張鴻欣律師

林芸律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告雷德曼公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾伍萬柒仟參佰元，及自民國一百一十二年七月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告雷德曼保全股份有限公司新臺幣參拾貳萬玖仟貳佰參拾陸元，及自民國一百一十二年七月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告雷德曼公寓大廈管理維護股份有限公司及原告雷德曼保全股份有限公司其餘之訴均駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之八十九、原告雷德曼公寓大廈管

01 理維護股份有限公司負擔百分之七、餘由原告雷德曼保全股  
02 份有限公司負擔。

03 五、本判決第一項得為假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬柒仟  
04 參佰元為原告雷德曼公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔  
05 保後，得免為假執行。

06 六、本判決第二項得為假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬玖仟  
07 貳佰參拾陸元為原告雷德曼保全股份有限公司預供擔保後，  
08 得免為假執行。

09 七、原告雷德曼公寓大廈管理維護股份有限公司及原告雷德曼保  
10 全股份有限公司其餘假執行之聲請均駁回。

### 11 事實及理由

#### 12 壹、程序事項

13 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第  
14 1項前段定有明文。查，原告雷德曼公寓大廈管理維護股份  
15 有限公司(下稱雷德曼管理維護公司)與被告簽立之「雷德曼  
16 公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務合約書」(下稱系  
17 爭管理維護契約)第15條，以及原告雷德曼保全股份有限公  
18 司(下稱雷德曼保全公司)與被告簽立之「雷德曼保全股份有  
19 限公司駐衛保全服務合約書」(下稱系爭保全契約，與系爭  
20 管理維護契約合稱系爭契約)第19條分別約定，就該等契約  
21 所生之訴訟，合意以標的物所在地之地方法院為第一審管轄  
22 法院。而系爭契約所約定之標的物均位於臺北市士林區，有  
23 系爭契約可稽(本院士司簡調字卷第18、22、34、40頁)，故  
24 本院為有管轄權之法院，合先敘明。

25 二、被告之法定代理人於本院訴訟進行中變更為林子程，業據其  
26 聲明承受訴訟(本院卷二第84至85頁、第96至100頁)，於法  
27 相符，應予准許。

#### 28 貳、實體事項

29 一、原告主張：雷德曼管理維護公司與被告於民國111年7月25日  
30 訂立系爭管理維護契約，由雷德曼管理維護公司提供被告所  
31 屬社區(下稱系爭社區)之物業管理；雷德曼保全公司與被告

01 亦於同日訂立系爭保全契約，由雷德曼保全公司提供系爭社  
02 區之保全服務，且約定服務期間均自111年9月1日起至112年  
03 8月31日止，雷德曼管理維護公司每月服務費用為新臺幣(下  
04 同)19萬9,500元、雷德曼保全公司則為每月服務費用為34萬  
05 9,650元，均約定被告應於次月15日前給付當月服務費用。  
06 嗣系爭契約已於112年6月30日提前終止，被告迄今尚未給付  
07 伊等112年6月服務費。雷德曼管理維護公司爰依系爭管理維  
08 護契約第5條約定，雷德曼保全公司爰依系爭保全契約第6條  
09 約定，提起本件訴訟，請求被告給付112年6月服務費等語。  
10 並聲明：(一)被告應給付雷德曼管理維護公司19萬9,500元，  
11 及自112年7月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
12 之利息。(二)被告應給付雷德曼保全公司34萬9,650元，及自1  
13 12年7月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
14 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：伊尚未給付112年6月服務費用予原告。惟因雷德  
16 曼管理維護公司在112年6月服務費試算表中已先就空哨罰款  
17 1萬元，此1萬元自不得再向伊請求。又雷德曼管理維護公  
18 司、雷德曼保全公司於服務期間分別有如附表一、附表二內  
19 容欄所示之缺失，因而導致伊受有如損害金額欄所示之損害  
20 與罰款，伊分別爰依系爭管理維護契約第10條及其附件六  
21 (下稱附件六)、系爭保全契約第10條及其附件二(下稱附件  
22 二)、民法第544條、第227條規定得向原告請求給付，並分  
23 別與伊應給付予原告之服務費為抵銷等語。並答辯聲明：(一)  
24 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供  
25 擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、原告主張兩造於111年7月25日簽署系爭契約，約定由雷德曼  
27 管理維護公司為系爭社區提供管理維護服務、雷德曼保全公  
28 司為系爭社區提供保全服務，期間均自111年9月1日起至112  
29 年8月31日止，雷德曼管理維護公司每月服務費用為19萬9,5  
30 00元，雷德曼保全公司每月服務費用為34萬9,650元。嗣系  
31 爭契約已於112年6月30日提前終止，被告尚未支付原告112

01 年6月服務費等情，業據其提出系爭契約為證(本院士司簡調  
02 字卷第17至45頁)，且為被告所不爭執(本院卷一第31、194  
03 頁、本院卷二第49頁)，堪信為真實。

04 四、本院得心證之理由：

05 甲、原告請求服務費部分

06 (一)依系爭管理維護契約第5條第1、2項、系爭保全契約第6條第  
07 1、2項約定：甲方(即被告)應給付乙方(即雷德曼管理維護  
08 公司、雷德曼保全公司)之服務費用，乙方應於當月25日前  
09 請款，甲方應於次月15日前採電匯方式支付。是如原告於當  
10 月25日前向被告請領當月之服務報酬，被告即有給付之義  
11 務，僅給付時間不得逾次月15日，否則即應負遲延責任。經  
12 查，原告分別於112年7月9日向被告請領112年6月服務費  
13 用，有被告提出之112年6月服務費試算表2紙可稽(本院卷一  
14 第42、43頁)，故被告於收到原告之服務費試算表後，即有  
15 依系爭契約上開約定給付服務費用之義務。至原告未依約於  
16 112年6月25日前請款，而延至同年7月9日始向被告請領服務  
17 費用，僅涉及被告應自何時開始負遲延責任之問題(詳後  
18 述)，並不影響原告服務費給付請求權之行使。又被告自承  
19 其尚未給付原告112年6月服務費用，則雷德曼管理維護公  
20 司、雷德曼保全公司請求被告分別給付112年6月服務費用，  
21 洵屬有據。

22 (二)又依雷德曼管理維護公司所提出交付予被告之112年6月服務  
23 費用試算表金額合計為18萬9,500元，其上已載明「本月(指  
24 112年6月)空哨罰款10000元」，而向被告請款之金額已扣減  
25 上述罰款1萬元(本院卷一第42頁)。雷德曼管理維護公司在  
26 本院審理時雖主張其當初願意折讓1萬元，係以被告依約給  
27 付服務費為前提，今因雙方協商破裂，已無折讓1萬元之條  
28 件等語(本院卷一第202頁)，為被告否認(本院卷一第261  
29 頁)。該服務費試算表既係原告製作後，並向被告提出而為  
30 請款，倘若原告非已承認並同意有該空哨之缺失與1萬元之  
31 罰款等情，豈會提出此試算表向被告請款，且上開試算表中

01 並無附條件之記載，又雷德曼管理維護公司復未就此有利之  
02 事實舉證以實其說，故雷德曼管理維護公司主張扣減1萬元  
03 服務費係附有條件等語，難認可採。是雷德曼管理維護公司  
04 得依系爭管理契約第5條第1、2項規定，向被告請求112年6  
05 月服務費用(即報酬)應為18萬9,500元。

06 (三)至被告辯稱雷德曼保全公司請領112年6月服務費用時，已扣  
07 除保全人員臨時缺班之報酬2,775元，此為雷德曼保全公司  
08 所自認，並認為扣除金額應加計營業稅額2,914元(本院卷二  
09 第20頁)。故雷德曼保全公司得依系爭管理契約第6條第1、2  
10 項規定，向被告請求112年6月之服務報酬為34萬6,736元(計  
11 算式：34萬9,650元-2,914元=34萬6,736元)。

#### 12 乙、被告主張抵銷抗辯部分

13 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
14 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。又抵銷，應以意思  
15 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷  
16 時，按照抵銷數額而消滅。受任人因處理委任事務有過失，  
17 或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之  
18 責。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
19 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  
20 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第  
21 334條第1項前段、第335條第1項、第544條、第227條分別定  
22 有明文。次按「乙方(即雷德曼管理維護公司)未能善盡善良  
23 管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方(即被告)權益  
24 受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害  
25 者，乙方(即雷德曼管理維護公司)應負損害賠償責任，每月  
26 最高賠償金額以不超過當月服務費用之百分之十為限。」、  
27 「留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得通知乙  
28 方(即雷德曼管理維護公司)按情節輕重予以懲處或調換(罰  
29 則請參考附件六)」、「乙方(即雷德曼保全公司)或乙方(即  
30 雷德曼保全公司)駐衛人員未能善盡第三條、第四條所定之  
31 駐衛保全業務、洩漏應保守之秘密或其他侵害甲方(即被

01 告)，乙方(即雷德曼保全公司)應負損害賠償責任。乙方(即  
02 雷德曼保全公司)依規定負損害賠償者，以損害賠償請求權  
03 人所受之財物損失為原則，並以金錢賠償為限。」、「駐衛  
04 人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定  
05 或其他不情事，甲方(即被告)應以書面通知乙方按情節輕重  
06 予以懲處或調換(罰則請參考附件二)。」，系爭管理維護契  
07 約第10條前段、第8條第3項、系爭保全契約第10條第1項前  
08 段、第8條第3項分別有約定有明文。再按損害賠償之債，以  
09 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因  
10 果關係為成立要件。故原告主張損害賠償之債，如不合於此  
11 項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法院106  
12 年度台上字第2330號判決參照)。又惟按損害賠償之訴，原  
13 告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重  
14 大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過  
15 苛，亦不符訴訟經濟之原則，法院應審酌一切情況，依所得  
16 心證定其數額，以求公平。(民事訴訟法第222條第2項立法  
17 理由參照)。民事訴訟法第222條第2項明定法院依所得心證  
18 定損害賠償額，係以當事人已證明其受有損害為前提，若其  
19 未證明受有如何之損害，法院自無從逕依上開規定，定其損  
20 害賠償額(最高法院111年度台上字第1409號判決可資參  
21 照)。故法院依民事訴訟法第222條第2項規定，依所得心證  
22 定損害賠償額，係以當事人受有損害之事實已獲證明為前  
23 提，若未能舉證證明其所受之損害為何，法院亦無從依民事  
24 訴訟法第222條第2項規定，酌定損害賠償額。再按當事人主  
25 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法  
26 第277條前段亦有明文規定。準此，被告抗辯雷德曼管理維  
27 護公司與雷德曼保全公司分別有如附表一、附表二「內容」  
28 欄所示之行為，而違反「違反約定欄」所示之約定，應分別  
29 依系爭管理維護契約第10條、第8條第3項及其附件六、系爭  
30 保全契約第10條、第8條第3項及其附件二(被告於言詞辯論  
31 時抵銷抗辯之依據雖漏未主張上開系爭契約之第8條第3項及

01 上述附件六與附件二，惟被告此前已於書狀中主張提出作為  
02 抵銷抗辯之依據，本院卷一第40、419頁，本院自得加以審  
03 酌)、民法第544條、第227條規定，對被告負損害賠償責任  
04 並應給付被告罰款，且其得就此分別與原告之服務費用(即  
05 報酬)債權為抵銷，為原告否認。是被告自應就原告有如附  
06 表所示之行為，且被告因此受有損害，以及原告有符合其所  
07 述罰款事由等事實且有該主張抵銷債權存在之事實，先負舉  
08 證之責。茲就被告是否得請求原告分別給付如附表一、附表  
09 二所示之損害賠償及給付罰款(即被告主張之抵銷債權是否  
10 存在)，判斷如下：

11 (一)被告對雷德曼管理維護公司主張抵銷抗辯部分(被告主張之  
12 事由見附表一)

13 1. 編號1：

14 依系爭管理維護契約第18條約定，雷德曼管理維護公司將不  
15 定時對所派駐之人員為教育訓練，並以書面通知被告，並依  
16 職務不同，定有不同之訓練頻率。證人即自111年7月7日起  
17 至112年6月30日止擔任被告之財務委員郭晏青於本院證稱：  
18 雷德曼管理維護公司常常把我們社區當新人訓練所，沒有經  
19 過訓練，直接就讓他們來上班等語(本院卷一第324頁)。然  
20 依系爭契約上開條文約定之文義，雷德曼管理維護公司所應  
21 實施之教育訓練，係指該公司人員派駐後不定時所實施之職  
22 務訓練而言，與郭晏青證述派駐人員沒有經過訓練就來上班  
23 之情形，尚屬有間，難認雷德曼管理維護公司有違反上開契  
24 約之約定。則被告請求原告為損害賠償等語，難認有據。

25 2. 編號2：

26 依系爭管理維護契約第19條第1、3項約定，雷德曼管理維護  
27 公司回饋項目固包含1年各2次的病媒蚊消毒與中庭花園之高  
28 壓沖洗。證人郭晏青亦證稱：雷德曼管理維護公司沒有進行  
29 1年2次的病媒蚊消毒、高壓沖洗中庭花園等語(本院卷一第3  
30 24至325頁)。然被告並未舉證證明其有因上開工作未施作，  
31 而致其受有何損害之事實，則被告主張其得請求此部分之損

01 害賠償等語，難認可採。

02 3. 編號3：

03 依證人郭晏青證述可知雷德曼管理維護公司在履約期間，固  
04 只進行過1次的水塔清洗(本院卷一第324至325頁)，而非系  
05 爭管理維護契約第19條所約定之1年2次，然被告並未舉證證  
06 明就其因此受有損害之事實，故被告亦不得請求此部分之損  
07 害賠償。

08 4. 編號4：

09 依系爭管理維護契約附件二之約定，雷德曼管理維護公司之  
10 經常性作業範圍包含中庭花台花木澆灑(士司簡調卷第25  
11 頁)。被告主張中庭花木是因未經常性澆灑，導致紅楓樹枯  
12 萎等語，並提出111年4月與112年7月所拍攝之紅楓樹相片為  
13 憑(本院卷一第54頁)，為原告否認。然植物之枯萎死亡之原  
14 因乃多端，例如缺水、氣候、環境、溫度、病蟲害、病毒菌  
15 或細菌感染等因素。被告並未舉證證明該紅楓樹確係因雷德  
16 曼管理維護公司未經常性進行澆灑，而導致該紅楓樹枯萎，  
17 故被告主張其得請求此部分之損害賠償，難認有據。

18 5. 編號5：

19 被告抗辯系爭社區中庭之山茶花樹，因現場派駐人員未經常  
20 性澆灑而枯萎，致其受有損害合計22萬7,806元等語，固據  
21 其提出植栽估價單、茶樹枯萎相片、一澍有限公司(下稱一  
22 澍公司)統一發票為據(本院卷一第56至60頁)，為原告否  
23 認。而經本院函詢一澍公司，經該公司表示其並無立場認定  
24 係未按約定澆灑花木，而導致山茶花樹枯萎等語，有該公司  
25 113年4月29日澍字第1130429001號函可稽(本院卷一第454  
26 頁)。此外，被告復未提出其他證據客觀上足以證明山茶花  
27 樹確係因雷德曼管理維護公司未依約澆灑而枯萎乙節，尚難  
28 以被告或其住戶之主觀臆測推斷，而認定山茶花係因雷德曼  
29 管理維護公司派駐人員未經常性澆灑而枯萎，故被告請求此  
30 部分之損害賠償及罰金，難謂有據。

31 6. 編號6：

01 被告雖提出系爭社區群組對話紀錄為證(本院卷一第66至68  
02 頁),然此僅為雷德曼管理維護公司人員劉芷妤就正班人員  
03 上廁所時,請新進人員暫代車道,發生交管情形不一致情  
04 形,而向「Spencer」(即被告當時之副主委即證人郭賜福)  
05 致歉之對話,尚無法證明雷德曼管理維護公司有私自調動職  
06 務或人員崗位,或有人員或車輛闖入社區之管制疏失。至於  
07 對話中所謂人員沒有經過訓練等語,亦係郭賜福之個人意  
08 見,不足以證明雷德曼管理維護公司未對派駐人員進行教育  
09 訓練。故被告不得請求此部分之損害賠償及罰款。

10 7. 編號7:

11 依系爭管理維護契約附件二之約定,雷德曼管理維護公司應  
12 就系爭社區中庭花台上花木進行經常性之澆灑。被告就此項  
13 缺失,已提出111年10月11日系爭社區群組對話紀錄、相片  
14 及華卉綠化企業社為植栽補植之3,700元估價單為證(本院卷  
15 一第46至52頁)。至於進行植栽補植之處,係因長期缺水導  
16 致部分植栽乾枯,而由華卉綠化企業社估價後補植,亦有華  
17 卉綠化企業社113年8月26日函可參(本院卷二第16頁)。堪認  
18 系爭社區中庭花台植栽乾枯,確係因雷德曼管理維護公司未  
19 依上揭附件二約定未經常性澆灑所致。雷德曼管理維護公司  
20 雖辯稱依系爭管理維護契約附件二,其雖有澆灑花台上花木  
21 之義務,但並不保證花木存活等語。惟澆灑花台上之花木既  
22 是雷德曼管理維護公司之經常性義務,且植栽枯萎又確係植  
23 栽長期缺水所致,應認上開植栽死亡為雷德曼管理維護公司  
24 疏未依約澆灑所造成,雷德曼管理維護公司並未提出反證證  
25 明上開植栽之枯萎係因其他原因所致,是被告依系爭管理維  
26 護契約第10條前段約定、民法第544條、民法第227條第2項  
27 規定,請求雷德曼管理維護公司賠償3,700元,即屬有據。

28 8. 編號8:

29 依系爭管理維護契約附件一約定(士司簡調卷第24頁),雷德  
30 曼管理維護公司管理服務事項,其中人員督導指揮項目包  
31 含:1. 管理服務中心配置。2. 人員勤務管理。並無排除派駐

01 人員於夜間巡檢系爭社區公設設施之義務。又依附件六第19  
02 項約定，未能確實執行夜間巡邏者，應罰款2,000元(士司簡  
03 調卷第31頁)。於111年12月25日，雷德曼管理維護公司派駐  
04 之經理劉群豪(暱稱Andy群豪)在系爭社區群組對話中表示，  
05 夜班人員汰換已列入最優先順序；且該公司人員陳伊婷亦表  
06 示：林聖智接替胡員的班，對於胡員巡邏不實深感歉意等語  
07 (本院卷一第292頁)。堪認雷德曼管理維護公司派駐系爭社  
08 區之人員，有於111年12月25日發生夜間巡邏不確實之情  
09 事。雷德曼管理維護公司雖辯稱其巡邏並無不實，且夜間巡  
10 邏非其責任等語。然查依附件六第19項約定，未能確實執行  
11 夜間巡邏工作者，應罰款2,000元，足認夜間巡邏顯為雷德  
12 曼管理維護公司之職責，否則不會針對此項目約定罰則，雷  
13 德曼管理維護公司抗辯夜間巡邏非其責任等語，顯非可取。  
14 然因被告未能舉證證明其因此缺失受有何損害，故不得  
15 請求損害賠償。至被告依附件六第19項約定，請求雷德曼管  
16 理維護公司給付罰款2,000元，即屬有據。

#### 17 9. 編號9：

18 依系爭管理維護契約附件一約定，雷德曼管理維護公司應提  
19 供公共設施、設備的使用與保管之管理，並有於檢查修繕時  
20 監督之義務(士司簡調卷第24頁)；且附件六第6項約定：  
21 「交辦事項未能如期完成」罰款500元，第17項約定：「現  
22 場人員對份內工作生疏或未依照工作細則執行」，罰款500  
23 元(士司簡調卷第31頁)。又系爭管理維護契約本文雖未定明  
24 工作細則之內容，惟參以視為本約一部份之附件一「公寓大  
25 廈一般事管理服務事項」、附件二「公寓大廈之清潔及環境  
26 衛生之維持事項」、附件三「建築物附屬設施設備之檢查及  
27 修護事項」、附件四「財務會計作業約定」(士司簡調卷第2  
28 4至29頁)，均是就管理維護工作之執行細節所為之約定，應  
29 認該等附件即為附件六第17項所稱之工作細則。而雷德曼管  
30 理維護公司經理劉群豪在社區群組發送112年3月4日工作日  
31 誌後，系爭社區住戶反應待辦事項第1項B1~3F之1號車位漏

01 水已經快2個月了。劉群豪回覆此有待權責委員簽核完畢。  
02 被告之副主任委員郭賜福立即表示業已簽核過等語(本院卷  
03 一第104、106頁)。足認雷德曼管理維護公司就系爭社區之  
04 公共設施確未能依約妥善管理而即時報修，延滯有2個月之  
05 久等情。而雷德曼管理維護公司辯稱其無可歸責等語，惟其  
06 並未舉證以實其說，尚難認可採。因被告並未舉證證明其因  
07 此而受有何損害之事實，故其請求損害賠償，難認無據。惟  
08 此項缺失係屬就交辦事項未能如期完成，以及現場人員未依  
09 照工作細則執行之情事，則被告依附件六第6項、第17項約  
10 定各請求雷德曼管理維護公司給付500元，共計1,000元之罰  
11 款，即屬有據。

12 10.編號10：

13 被告提出系爭社區住戶檢附地板積水之照片及反應其在3週  
14 前已請雷德曼管理維護公司經理協助處理後陽台管線冒出洗  
15 衣水泡泡問題之群組對話紀錄為證(本院卷一第108頁)，堪  
16 認屬實。雷德曼管理維護公司雖辯稱其無可歸責之事由，惟  
17 其並未舉證證明其有何不能於3週內協助修繕處理之不可歸  
18 責情事，則雷德曼管理維護公司此部分辯稱，難謂可採。然  
19 被告並未舉證證明其因此受有何損害，則其請求損害賠償，  
20 亦難認有據。惟此情事符合雷德曼管理維護公司有就交辦事  
21 項未能如期完成，以及現場人員未依照工作細則執行部分，  
22 是被告依附件六第6項、第17項約定，各請求雷德曼管理維  
23 護公司給付500元，共計1,000元之罰款，洵屬有據。

24 11.編號11：

25 被告主張雷德曼管理維護公司違反系爭管理維護契約第18  
26 條、附件六第8項之約定，並提出通訊軟體對話紀錄為證(本  
27 院卷一第70頁)。且依上開對話紀錄內容，郭晏青(暱稱：Ye  
28 n-Ching)反應雷德曼管理維護公司副理離職，但當日並無新  
29 任秘書來交接。該公司人員張祐翰則表示：新的秘書尚未安  
30 排好等語。足認雷德曼管理維護公司未依約派足駐點人員而  
31 有缺員之情形。雷德曼管理維護公司雖抗辯有督導廖祐君代

01 班，並無缺員等語，然並未舉證以實其說，難認足採。惟  
02 查，此項缺失尚非系爭管理維護契約第18條教育訓練義務之  
03 違反，被告據此主張雷德曼管理維護公司應負損害賠償責  
04 任，亦非可採。但被告依附件六第8項「服務人員缺員無正  
05 當理由造成缺班空哨」請求罰款3,000元，即屬有據。

06 12.編號12：

07 此項缺失，業據被告提出系爭社區群組對話紀錄為證(本院  
08 卷一第112至120頁)；且依上開對話內容，可知112年3月26  
09 日被告住戶李小姐即詢問社區中控是否已修復；且至雷德曼  
10 管理維護公司與被告提前終止契約，而在112年6月28日與新  
11 的物業公司交接後(見本院士司簡調字卷第47頁交接清冊)，  
12 被告委請的新任物業公司仍在繼續處理社區管理心中控設  
13 備問題。足認雷德曼管理維護公司未善盡系爭管理維護契約  
14 附件一之檢查修繕監督義務，且有附件六第17項未依照工作  
15 細則執行管理維護工作之情形。雷德曼管理維護公司辯稱其  
16 已報修，無可歸責等語，然並未舉證以佐其說，自非可採。  
17 惟被告並未舉證證明其因此缺失受有何損害，則被告據以請  
18 求損害賠償，難認有據。至被告依附件六第17項請求500元  
19 之罰款，則屬有據。

20 13.編號13：

21 此項缺失，業據被告提出系爭群組對話紀錄為證(本院卷一  
22 第98至102頁)。且依上開對話紀錄，系爭社區住戶確有反應  
23 停車場地上至少1週沒有打掃乙情；復證人郭晏青亦證稱：  
24 有這件事，我印象很深等語(本院卷一第325頁)。堪認被告  
25 此項主張屬實。雷德曼管理維護公司辯稱未經證實有未打掃  
26 情事等語，乃非可採。而雷德曼管理維護公司雖有違反系爭  
27 管理維護契約附件二停車空間之地面清潔維護義務，然被告  
28 並未舉證證明其因此受有何損害，自不得請求損害賠償。至  
29 被告依附件六第6項、第17項，以交辦事項未能如期完成，  
30 以及現場人員未依照工作細則執行工作為由，各請求500元  
31 罰款，合計1,000元，即屬有據。

01 14.編號14：

02 112年4月24日郭賜福於群組反應，其昨晚進入社區，大門警  
03 衛完全沒有動作，並向其表示向雷德曼管理維護公司報到就  
04 來這邊代班，完全沒有訓練等情，有被告群組對話紀錄可稽  
05 (本院卷一第294頁)。且證人郭賜福於本院亦證稱：曾在112  
06 年4月24日向雷德曼管理維護公司經理劉群豪反應，大門警  
07 衛自承未經過訓練就直接代班3天等語(本院卷一第393頁)。  
08 堪認該員代班為被告所不知，且對於分內工作生疏等情。惟  
09 此項缺失，與系爭管理維護契約第18條派駐後之在職訓練之  
10 次數與頻率之規定無涉，且被告亦未舉證證明其因此受有何  
11 損害，則其請求損害賠償，難認有據。惟被告依附件六第10  
12 項未經業主同意，以人員私自調動為由請求罰款1,000元，  
13 並依附件六第17項以現場人員對份內工作生疏為由，請求罰  
14 款500元，合計1,500元，應屬有據。

15 15.編號15：

16 系爭社區副主委郭賜福於112年4月25日向雷德曼管理維護公  
17 司人員張祐翰表示，上週已交代經理劉群豪，今日清理社區  
18 污水管也要順便清理他家裡的廚房排水管，清潔公司卻毫不  
19 知情，清潔公司來社區清理排水管是重要的工程，經理怎麼  
20 可以請假、沒有人來督導。張祐翰僅表示Andy劉群豪今日休  
21 假，會在連絡劉群豪是否交辦同仁協助監工等語，有被告提  
22 出之群組對話可佐(本院卷一第296頁)。且證人郭賜福於本  
23 院亦證稱：當日社區污水管清理工程，雷德曼管理維護公司  
24 完全沒有派人來等語(本院卷一第393頁)。足認雷德曼管理  
25 維護公司並未依系爭管理維護契約附件一在清潔公司執行清  
26 潔工程時，派員監督，雷德曼管理維護公司不得以工程已經  
27 報修為由，主張免責。然被告並未證明其因此受有何種損  
28 害，自不得請求損害賠償。至於被告依附件六第6項、第17  
29 項，以交辦事項未能如期完成，以及現場人員未依照工作細  
30 則執行工作為由，各請求500元罰款，合計1,000元，洵屬有  
31 據。

01 16.編號16：

02 系爭社區財務委員郭晏青於112年5月6日在群組對話中反應  
03 工作日誌值班人員填寫錯誤之情事，雷德曼管理維護公司暱  
04 稱「Miao」之人員旋即表示：謝謝財委提醒等語(本院卷一  
05 第278頁)。足認雷德曼管理維護公司確實有工作日誌繕寫錯  
06 誤情事，雷德曼管理維護公司辯稱僅是棟別樓層標示不同等  
07 語，並非可採。惟被告未證明其因此受有何損害，尚不能請  
08 求損害賠償。至被告依附件六第17項以現場人員對於份內工  
09 作生疏為由，請求罰款500元，則屬有據。

10 17.編號17：

11 查系爭社區群組有住戶反應，管委會會議記錄遲遲無法產  
12 出，並質疑雷德曼管理維護公司之工作效率；雷德曼管理管  
13 理維護公司人員魏妙華(Miao，被告書狀記載其姓名為劉妙  
14 樺，見本院卷一第35頁，則記載為魏妙華，見本院卷二第38  
15 頁，該員既為雷德曼管理維護公司職員，自應以原告所載為  
16 準)旋即表示：我會改進等語，有被告提出之通訊軟體對話  
17 紀錄為證(本院卷一第96頁)。堪認雷德曼管理維護公司確實  
18 有遲交管委會會議紀錄情事，雷德曼管理維護公司辯稱並無  
19 遲交情事，難認可採。然被告未證證明其因此受有何損害，  
20 當不得請求損害賠償。但原告依附件六第6項、第17項，以  
21 交辦事項未能如期完成，以及現場人員未依照工作細則執行  
22 工作為由，各請求500元罰款，合計1,000元，則屬有據。

23 18.編號18：

24 查郭賜福於群組中曾表示，C棟電梯間大理石有類似白色的  
25 痕跡，那天有看到清潔人員用不明液體擦拭，應該是用錯了  
26 清潔液等語(本院卷一第280頁)；且證人郭賜福於本院證  
27 稱：112年5月13日其確實有向雷德曼管理維護公司反應此事  
28 等語(本院卷一第393頁)。堪認雷德曼管理維護公司清潔人  
29 員清潔後，有在大理石留下白色痕跡之情形，此項事實之證  
30 明並不以被告提出實物照片為必要，尚難以被告未提出照片  
31 為由，即為有利於雷德曼管理維護公司之認定。足認雷德曼

01 管理維護公司確有違反系爭管理維護契約附件二公共走道清  
02 潔維護義務情事。因被告未舉證證明其因此受有何損害，尚  
03 不能請求損害賠償。至原告依附件六第6項、第17項，以交  
04 辦事項未能如期完成，以及現場人員未依照工作細則執行工  
05 作為由，各請求500元罰款，合計1,000元，則屬有據。

06 19.編號19：

07 查雷德曼管理維護公司製作之財務報表，屢因被告發現錯誤  
08 而反覆修改，該公司經理劉群豪也表示依財委指出之錯誤做  
09 出修改等情，業經被告提出群組對話紀錄為證(本院卷一第7  
10 8至88頁、第280頁)；且郭晏青亦於本院證稱：財務報表一  
11 直出錯，被他退了3次等語(本院卷一第326頁)。且雷德曼管  
12 理維護公司亦不否認財務報表因財務委員要求修改而遲延乙  
13 節(本院卷二第36頁)。足認雷德曼管理維護公司製作之財務  
14 報表確有發生錯誤之情形。被告雖主張雷德曼管理維護公司  
15 違反系爭管理維護契約第7條第1、2項之善良管理人注意義  
16 務、廢弛職務等情，並違反該契約附件四財務會計作業約定  
17 乙方權益與義務第5條，相關報表應於每月5日左右交由甲方  
18 即被告審核與公布之義務，惟被告未證明其實際受有何損  
19 害，當不得請求損害賠償。至被告依附件六第6項、第17  
20 項，以交辦事項未能如期完成，以及現場人員未依照工作細  
21 則執行工作為由，各請求500元罰款，且因報表錯誤被退了3  
22 次，罰款應乘以3，合計3,000元，則屬有據。至有附件六第  
23 16項現場人員學歷與年齡與合約不合事項，因約定只能請求  
24 調離該人員，並無罰款之約定，故被告不得依附件六第16項  
25 請求雷德曼管理維護公司給付罰款。

26 20.編號20：

27 被告抗辯雷德曼管理維護公司主任秘書魏妙華延誤區權會大  
28 會公告，並提出群組對話紀錄為憑(本院卷一第94、96頁)。  
29 經查，上開對話紀錄中，僅有住戶責備魏妙華遲未統計6月  
30 區權大會何時召開，以及管委會會議記錄遲未產出等情，並  
31 不能證明魏妙華有因此延誤區權會大會之公告。被告據此請

01 求損害賠償及違約罰款，尚難認有據。

02 **21.編號21：**

03 查112年6月10日雷德曼管理維護公司劉群豪經理自承日班保  
04 全臨時請假，找不到人至系爭社區補班，有被告提出之通訊  
05 軟體對話紀錄為證(本院卷一第298頁)；且證人郭晏青亦證  
06 稱：雷德曼管理維護公司應該有4個人當班，整個6月都只有  
07 1個人當班等語(本院卷一第326頁)。且雷德曼管理維護公司  
08 與雷德曼保全公司應隨時各派駐2名人員至被告處所，此觀  
09 系爭契約所附人力報價單至明(本院士司簡調字卷第30、45  
10 頁)。則證人郭晏青證述應有4人當班，應指與雷德曼保全公  
11 司派駐人員合計人數而言。郭晏青既然證述只有1人當班等  
12 語，亦可證明雷德曼管理維護公司確有當班缺員之情事，則  
13 雷德曼管理維護公司抗辯僅有保全勤務缺班，與系爭管理維  
14 護契約無涉等語，難認可採。然被告並未舉證證明其因此受  
15 有何種損害，自不得請求損害賠償。惟被告依附件六第8項  
16 以服務人員缺員無正當理由造成缺班空哨為由，請求罰款3,  
17 000元，則屬有據。

18 **22.編號22：**

19 依系爭管理維護契約附件四財務會計作業約定之乙方(即雷  
20 德曼管理維護公司)權益與義務第5條約定，相關報表應於每  
21 月5日左右交由甲方(即被告)審核與公布(士司簡調卷第28  
22 頁)。系爭社區住戶於112年6月14日猶在質問5月的財務報告  
23 還無法產出，有被告提出之通訊軟體對話紀錄為證(本院卷  
24 一第90頁)。且證人郭晏青亦證稱：他們每月中旬以後才拿  
25 出財務報告來等語(本院卷一第326頁)。足認雷德曼管理維  
26 護公司確有遲交112年5月份之財務報表之情事。至於編號19  
27 之財報被退3次，則係指112年4月之財報而言(本院卷一第84  
28 頁財務報表相片)，雷德曼管理維護公司抗辯與編號19重  
29 複，尚非可採。被告雖未舉證證明其因此實際受有何損害，  
30 自不得請求損害賠償，然被告依附件六第6項以交辦事項未  
31 能如其完成，請求罰款500元，應屬有據。

01 **23.編號23：**

02 被告抗辯魏妙華製作之112年5月之財務報表有誤，並提出通  
03 訊軟體對話紀錄為證(本院卷一第80頁)。經查上開對話紀錄  
04 中，被告住戶檢附112年5月份之財務報表相片指出金額亂七  
05 八糟等情，而魏妙華隨即表示：「給尼添麻煩惹 我在重新  
06 確認核對」。堪認魏妙華製作之112年5月之財務報表確實有  
07 誤。惟被告並未能證明其因此部分之缺失受有何損害，故自  
08 不得請求損害賠償。惟被告以系爭管理維護契約附件六第17  
09 條現場人員未依工作細則執行工作為由，請求罰款500元，  
10 即屬有據。

11 **24.編號24：**

12 於112年6月16日住戶反應當日劉群豪經理休假，秘書又臨時  
13 請假，只有2名保全，一樓一直空哨等語；雷德曼管理維護  
14 公司人員陳伊婷則回覆：最近大缺人，所有幹部都在各處卡  
15 班等語，有被告提出之通訊軟體對話紀錄可稽(本院卷一第7  
16 6頁)。堪認當日雷德曼管理維護公司缺班空哨屬實，此與魏  
17 妙華當月實際休假天數若干無涉，雷德曼管理維護公司不得  
18 以此主張免責。被告未能證明其因此受有何種損害，其請求  
19 損害賠償，難認有據；至被告依附件六第8項服務人員缺員  
20 無正當理由造成缺班空哨，請求罰款3,000元、依第17項以  
21 現場人員未依工作細則(系爭管理維護契約附件一人員勤務  
22 管理)執行工作，請求罰款500元，合計3,500元，則屬有  
23 據。

24 **25.編號25：**

25 被告抗辯雷德曼管理維護公司有此缺失及受有損害，均未提  
26 出任何證據證明之，則原告請求此部分之損害賠償及罰款之  
27 請求，均屬無據。

28 **26.編號26：**

29 系爭社區住戶於112年6月23日反應當日雷德曼管理維護公司  
30 有人員未到班，有被告提出之通訊軟體對話紀錄為證(本院  
31 卷一第300頁)；且證人郭晏青亦證稱：當日只有1名保全值

01 勤等語(本院卷一第326頁)，足認雷德曼管理維護公司確未  
02 依約派駐人員至被告處所。則雷德曼管理維護公司辯稱並無  
03 缺員等語，乃不可採。被告並未能證明其因此受有何種損  
04 害，自不得請求損害賠償，然其依附件六第8項服務人員缺  
05 員無正當理由造成缺班空哨，請求罰款3,000元，依附件六  
06 第17項以現場人員未依工作細則(系爭管理維護契約附件一  
07 人員勤務管理)執行工作，請求罰款500元，合計3,500元，  
08 則屬有據。

09 **27.編號27：**

10 112年6月24日郭賜福向雷德曼管理維護公司反應當日游泳池  
11 都是泡沫，而且有味道，沒有投放氯錠，以及女更衣室水龍  
12 頭漏水沒有關。隨後雷德曼管理維護公司劉群豪經理即回復  
13 氯錠已購買，稍後投放，女更衣室也會列入每日巡檢行程，  
14 有通訊軟體對話紀錄可參(本院卷一第302頁)；且經郭晏青  
15 證稱：確有游泳池未投放氯錠，未檢查女更衣室水龍頭漏水  
16 等語(本院卷一第326頁)。而游泳池需投放氯錠做為消毒之  
17 用，為眾人所皆知，雷德曼管理維護公司服務事項既然包含  
18 公共設施之使用與保管(參照系爭管理維護契約附件一)，為  
19 維護游泳池水質，自當投放氯錠以為消毒，雷德曼管理維護  
20 公司亦自承有不定期投放氯錠(本院卷二第40頁)，堪認投放  
21 氯錠為雷德曼管理維護公司之職責所在。又女更衣室雖不便  
22 裝設監視設備，但仍可以人員巡檢方式發現水龍頭漏水情  
23 形，則雷德曼管理維護公司未依系爭管理維護契約附件一，  
24 妥善進行公共設施之管理，應可認定。被告雖未證明其因此  
25 受有何損害，而不得請求損害賠償；然其依附件六第17項以  
26 現場人員未依工作細則(系爭管理維護契約附件一公共設施  
27 管理)執行工作，就游泳池未投放氯錠，與為檢查女更衣室  
28 水樓頭漏水，各請求罰款500元，合計1,000元，乃屬有據。

29 **28.編號28：**

30 被告僅空言抗辯雷德曼管理維護公司有此缺失及其受有損  
31 害，然其並未提出任何證據證明，則請求其給付此項損害賠

01 償及罰款，均屬無據。

02 29.綜上，被告對雷德曼管理維護公司所得主張抵銷數額合計為  
03 3萬2,200元(計算式：3,700元+2,000元+1,000元+1,000  
04 元+3,000元+500元+1,000元+1,500元+1,000元+500元  
05 +1,000元+1,000元+3,000元+3,000元+500元+500元+  
06 3,500元+3,500元+1,000元=3萬2,200元)。雷德曼管理維  
07 護公司雖抗辯：依系爭管理維護契約第10條約定，其應負損  
08 害賠償責任者，每月最高賠償金額以不超過當月服務費用1  
09 0%為限，而該公司每月服務費用為19萬9,500元，則其損害  
10 賠償之上限應為每月1萬9,950元等語。惟經本院認定上開被  
11 告得為抵銷之項目金額中，除3,700元之植栽補植費用性質  
12 上屬於系爭管理維護契約第10條之損害賠償外，其餘均屬違  
13 約罰則性質(即違約金)，自不受上開每月賠償上限之限制，  
14 況依附表一所示時間與上述本院認定之罰款金額，亦無單月  
15 損害賠償或罰款總額超過上開1萬9,950元上限之情形。雷德  
16 曼管理維護公司得請求之112年6月份服務費用為18萬9,500  
17 元，已如前述，被告對雷德曼管理維護公司之損害賠償債權  
18 及違約罰款債權合計為3萬2,200元，經抵銷後，被告尚應給  
19 付雷德曼管理維護公司15萬7,300元(計算式：18萬9,500元-  
20 3萬2,200元=15萬7,300元)。

21 (二)被告對於雷德曼保全公司所為抵銷抗辯部分(被告主張之事  
22 由如附表二所示)

23 1.編號1：

24 當時系爭社區之副主任委員郭賜福曾在通訊軟體群組向雷德  
25 曼保全公司人員張祐翰反應剛開車進車庫，警衛室一個人都  
26 沒有；其他住戶也表示空哨問題已經2個月了，此有被告提  
27 出之通訊軟體對話紀錄可稽(本院卷一第152至154頁)；且郭  
28 晏青證稱：那時一直是空哨的狀況等語(本院卷一第327  
29 頁)；又郭賜福亦證稱：我曾向雷德曼保全公司反應車道空  
30 哨之情形等語(本院卷一第394頁)。基上，堪認雷德曼保全  
31 公司確實有發生空哨之情事。被告未舉證證明其因此而受有

01 何損害，則其請求損害賠償，難認有據。至被告依附件二第  
02 8項，以服務人員缺員無正當理由造成缺班空哨為由，請求  
03 給付罰款3,000元，洵屬有據。

04 2.編號2：

05 系爭社區住戶「曼」於111年10月4日在系爭社區群組反應早  
06 上5:20出去運動，只有車庫有管理員，中庭大門是空城，值  
07 班管理人員劉先生從半夜3點多就消失不見，直到5:35才出  
08 現。與雷德曼保全公司同一集團之雷德曼管理維護公司派駐  
09 之社區經理劉群豪旋即回復此項問題已經在處理了，關於不  
10 適任的人員一定會懲處或是調點，之前已經有收到其他同仁  
11 及住戶反映了等語(本院卷一第170至172頁)。惟依系爭保全  
12 契約附件一第貳、一、(一)8.點之規定，大廳保全工作職責  
13 包含大樓各樓層安全梯、通道、頂樓、地下室、死角之巡  
14 查，且保全人員亦有如廁需求，尚不能僅因住戶一時未看見  
15 大門保全，即認有缺班空哨之情形。況該名住戶既然是於早  
16 上5時20分出去運動，6時50分回來，其又如何得知值班管理  
17 人員劉先生凌晨3點多就消失不見，5時35分左右才出現。是  
18 該名住戶所述是否屬實，已屬無疑。至於劉群豪所為回覆內  
19 容亦僅在表示住戶反應的意見正在處理中，尚未確認是否確  
20 有如該住戶反應之情況，且縱先前有其他住戶或同仁曾反應  
21 此名保全人員之問題，亦不能證明該名保全人員於111年10  
22 月4日凌晨確有擅離崗位情形。故難認雷德曼保全公司有此  
23 項缺失。則被告請求此部分之損害賠償與罰款，尚難認有  
24 據。

25 3.編號3：

26 被告雖提出之通訊軟體對話紀錄為憑(本院卷一第172頁)。  
27 然此僅為當時之主任委員李淳正轉述其他住戶之反應，並無  
28 其他對話或證據可資佐證住戶反應之情事為真實，故尚難認  
29 此被告此部分主張為真實。則被告請求此部分之損害賠償及  
30 罰款，均尚難認有據。

31 4.編號4：

01 系爭社區住戶「Chiungyu」於111年11月4日在社區群組表示：  
02 我們的社區無法做到保全人員在車庫口值勤。系爭社區  
03 住戶「曼」亦附和：我昨天早上7:30出門，門口也是空哨等  
04 語(本院卷第156、158頁)。上開對話紀錄係系爭社區住戶在  
05 群組內反應其見聞，雷德曼保全公司於111年11月3日、4日  
06 均發生空哨情形而為住戶所發現，雷德曼保全公司辯稱該住  
07 戶又稱保全隨即跑出指揮，無空哨之事實，且為同一日等  
08 語，難認可採。被告未舉證證明其因此受有何損害，而不得  
09 請求損害賠償；然其依附件二第8項，以111年11月3日、同  
10 年月4日服務人員缺員無正當理由造成缺班空哨為由，請求  
11 給付罰款每日各3,000元，合計6,000元，即屬有據。

#### 12 5.編號5：

13 系爭社區住戶「Jennifer」向劉群豪經理表示保全人員到職  
14 一段時間了，昨天還在問我是哪一戶，有通訊軟體對話紀錄  
15 可稽(本院卷一第180頁)。郭晏青亦證稱：夜班保全人員已  
16 經來了3個月，我還被攔下來問是哪一位等語(本院卷一第32  
17 7頁)。堪認雷德曼保全公司派駐被告之保全人員，有不熟悉  
18 系爭社區住戶之情事。依系爭保全契約及附件，雖未載明保  
19 全人員須隨時熟記住戶身分，然若保全人員未能熟記社區居  
20 住人員，對於非系爭社區住戶擅自闖入恐難及時反應，亦無  
21 法隨時以親切、和藹之態度對待住戶(見系爭保全契約附件  
22 一第參、二、(二)點，本院士司簡調字卷第44頁)，應認雷  
23 德曼保全公司派駐系爭社區之人員，有熟知住戶身分之義  
24 務。被告並未提出證據證明其因此缺失而受有何損害，不得  
25 請求損害賠償；然其依附件二第9項服務人員基本禮儀不佳  
26 之規定，請求給付1,000元罰款，依附件二第17項，以現場  
27 人員對份內工作生疏為由，請求給付罰款500元，合計1,500  
28 元，應屬有據。

#### 29 6.編號6：

30 111年12月保全值勤中睡覺，被告已扣保全費3,000元，業經  
31 原告提出111年12月服務費用試算表為證(本院卷一第222

01 頁)，且被告於本院言詞辯論時亦表示不再主張此部分應扣  
02 款之抵銷等語(本院卷二第80頁)，附此敘明。

03 7.編號7：此部分理由同編號6所載。

04 8.編號9(被告漏編編號8)：

05 查112年3月5日郭賜福向劉群豪經理反應車道警衛一面指揮  
06 交通、一面抽菸，被糾正時態度很差。劉群豪經理稍後回覆  
07 該員此人狀況已回報總公司，並告知需盡快調離社區，有群  
08 組對話紀錄為證(本院卷一第282頁)。堪認保全人員確有郭  
09 賜福上開所反應之缺失，雷德曼保全公司辯稱此僅為傳聞等  
10 語，難認可取。被告未證明其受有何損害，自不得請求損害  
11 賠償；然其依附件二第7項與業主惡言相向為由，請求給付  
12 罰款3,000元，應屬有據。

13 9.編號10：

14 系爭社區住戶李小姐於112年4月7日反應保全人員直接放人  
15 上住戶家而未通報。劉群豪經理稍後回覆：未經住戶允許直  
16 接放行，管理層面怠忽職守，除表歉意外，亦將對失職人員  
17 予以懲處等語，有對話內容可稽(本院卷一第164、166頁)。  
18 堪認被告抗辯有此項缺失屬實。雷德曼保全公司辯稱此僅為  
19 傳聞等語，並非可採。被告並未舉證證明其受有何損害，自  
20 不得請求損害賠償；惟其依附件二第21項，以未能確實做好  
21 人員進出管制為由，請求給付罰款1,000元，即屬有據。

22 10.編號11：

23 112年4月25日郭晏青在群組內反應：為何昨天1樓中庭讓搬  
24 家公司的車開進來，那種地磚根本不能負荷8噸的車重等語  
25 (本院卷一第296頁)。且證人郭晏青亦於本院證稱，是新住  
26 戶不知道車輛不能開上中庭，後來是管委會自行雇工修理壓  
27 壞之磁磚等語(本院卷一第329頁)。查系爭社區規約第16條  
28 第一項第(二)款規定：「為維護本大樓之美觀及安全，各住  
29 戶不得有下列行為：(二)不在通道、走廊或其他禁止停車地  
30 點停放車輛(如：中庭花園、一樓大門、車道門口)。」(本  
31 院卷一第358頁)，該規約雖係於112年6月18日修訂，但第16

01 條第一項則於101年4月28日已為修訂，雷德曼保全公司受任  
02 提供被告所屬之系爭社區保全服務時，即應熟知系爭社區中  
03 庭花園不能停車之規定，卻仍放行新住戶之搬家車輛進入，  
04 自己違反系爭保全契約第4條第2項應受被告之要求或指示，  
05 執行管制車輛進出之約定。惟被告未能證明其因此受有何損  
06 害，則其請求損害賠償，尚難認有據。至被告依附件二第21  
07 項，以未能確實做好車輛進出管制為由，請求給付罰款1,00  
08 0元，則屬有據。

09 11.編號12：

10 系爭社區住戶「Josefineh」在群組內向劉群豪經理反應清  
11 晨5點多車道大門敞開，她先生的司機直接將車開進社區，  
12 也未通報住戶等語，有通訊軟體對話紀錄可佐(本院卷一第1  
13 60頁)；且證人郭晏青亦證稱確實有住戶反應車道大門未  
14 關，未通報，直接讓訪客到住戶家等語(本院卷一第328  
15 頁)。堪認雷德曼保全公司確實有此項缺失，雷德曼保全公  
16 司抗辯此僅為傳聞等語，並非可採。被告未能證明其因此受  
17 有何損害，自不得請求損害賠償；然其以附件二第21項未能  
18 確實做好人員進出管制為由，請求給付罰款1,000元，洵屬  
19 有據。

20 12.編號13：

21 系爭社區住戶於112年5月6日向劉群豪經理反應剛剛22:30空  
22 哨，保全回到崗位上還是不關車道門繼續看手機影片等語，  
23 有被告提出之通訊軟體對話紀錄為憑(本院卷一第186至188  
24 頁)。然劉群豪經理隨後轉貼保全人員之解釋，其表示因上  
25 廁所後腹痛超乎預期，而未請同仁下來車道支援，並否認有  
26 繼續玩手機情事。是該住戶所述是否屬實，已無非疑，且此  
27 僅為單一住戶個人之意見，被告並未提出其他證據佐證之，  
28 故尚難認有此部分之缺失。則被告請求此部分之損害賠償及  
29 罰款，均尚屬無據。

30 13.編號14：

31 郭賜福於112年5月7日向雷德曼保全公司人員張祐翰反應，

01 當日上午大廳值班人員自稱是來代班的，沒有人認識他，我  
02 們沒有收到任何有人代班的通知，有被告提出之通訊軟體對  
03 話紀錄為證(本院卷第188頁)；且證人郭晏青亦證稱：之前  
04 都有反應管委會未收過代班保全人員的履歷，雷德曼保全公  
05 司都沒有做到管委會確認履歷後才可以代班的要求等語(本  
06 院卷一第328頁)。足認雷德曼保全公司確實有指派代班人員  
07 而未知會被告之情形，違反系爭保全契約附件三說明欄第五  
08 項，派駐現場保全人員異動，應於2週前知會管委會並完成  
09 職務交接之規定(士司簡調卷第45頁)。雷德曼保全公司雖抗  
10 辯當日係由該公司副理廖祐君代班等語，然並未舉證以實其  
11 說，則此部分之抗辯，難認可採。又被告未證明其受有何損  
12 害，當不得請求損害賠償。至被告依附件二第10項，以未經  
13 業主同意，人員私自調動為由，請求1,000元之罰款，即屬  
14 有據。

15 14. 基上，被告對雷德曼保全公司所得主張抵銷之數額合計為1  
16 萬7,500元(計算式：3,000元+6,000元+1,500元+3,000元  
17 +1,000元+1,000元+1,000元+1,000元=1萬7,500元)。  
18 雷德曼保全公司得請求被告給付之112年6月服務費用原為34  
19 萬6,736元，已如前述，被告以上述違約罰款債權為抵銷  
20 後，尚得請求被告給付32萬9,236元(計算式：34萬6,736元-  
21 1萬7,500元=32萬9,236元)。

22 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
23 催告而未為給付，自收催告時起，負遲延責任。自期限屆滿  
24 時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
25 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，  
26 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，  
27 民法第229條第2項前段、第233條第1項前段及第203條分別  
28 定有明文。按系爭管理維護契約第5條第2項，以及系爭保全  
29 契約第6條第2項約定，原告均應於當月25日前向被告請領當  
30 月服務費用，被告則應於次月15日前以電匯方式給付。經  
31 查，原告均遲至112年7月9日始向被告請款，有被告提出之

01 服務費用試算表可稽(本院卷一第42、44頁)，並未於6月25  
02 日前為之，自不宜再依上開約定定被告給付期限為7月15  
03 日，否則無異因原告之違約而縮短被告之期限利益。再參照  
04 系爭契約上述約定，原告在最後請款日之當月25日至被告付  
05 款期限之次月15日，相隔20日，是應解為在原告提出服務費  
06 用試算表請款時，為給付之催告，並定有20日之期限，至期  
07 限屆滿後，被告方負遲延責任，始為公允。本件被告於112  
08 年7月9日收受原告之請款單據即服務費試算表，其付款期限  
09 應為112年7月29日，則被告應自翌日即同年月30日起負遲延  
10 責任。則原告分別得請求之上開金額，自112年7月30日起計  
11 算法定遲延利息。

12 六、從而，雷德曼管理維護公司依系爭管理維護契約第5條約  
13 定，請求被告給付15萬7,300元；雷德曼保全公司依系爭保  
14 全契約第6條約定，請求被告給付32萬9,236元，及均自112  
15 年7月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，  
16 為有理由，應予准許。原告逾上開範圍之請求，則無理由，  
17 應予駁回。原告就其勝訴部分，雖均陳明願供擔保，請准宣  
18 告假執行，惟本院所命被告給付之金額未逾50萬元，自應由  
19 本院依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告得  
20 為假執行；而被告就此部分陳明願供擔保免為假執行，經核  
21 於法相符，爰併酌定相當金額命供擔保後，得免為假執行。  
22 至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴既經駁回而失所依  
23 據，應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經  
25 核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

26 八、據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事  
27 訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第  
28 392條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

30 民事第四庭 法官 陳月雯

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
 02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
 03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日  
 05 書記官 李佩諭

06 附表一

編號	時間	內容	損害金額/元	證據編號	違反約定
1	111年9月1日至112年6月30日	雷德曼公寓未曾進行教育訓練，並不曾於教育訓練前兩週，以書面通知被告			系爭維護契約第十八條
2	111年9月1日至112年6月30日	雷德曼公寓未進行一年兩次的病媒蚊消毒(12,000元/次)、高壓沖洗中庭花園(18,000元/次)	24,000 36,000		系爭維護契約第十九條第一、三、四項
3	111年9月1日至112年6月30日	雷德曼公寓未完成一年兩次的水塔清洗(共6座, 30,000元/次)，僅於112年2月9日清洗過一次水塔	30,000		系爭維護契約第十九條第二項
4	111年9月1日至112年6月30日	現場派駐人員未經常性作業中庭花台上花木澆灌，導致中庭紅楓樹枯萎		鈞院卷第54頁	系爭維護契約附件二：一、經常性作業大樓外圍、樓頂平台及中庭
5	111年9月1日至112年6月30日	現場派駐人員未經常性作業中庭花台上花木澆灌，導致中庭山茶花樹枯萎	150,000 77,806	鈞院卷第56至60頁	系爭維護契約附件二一、經常性作業大樓外圍、樓頂平台及中庭
6	111年9月	派駐人員異動，雷德曼公寓未事先知會被告並完成職務交接及教育訓練，導致交管不一致	2,000	鈞院卷第66至68頁	系爭維護契約第十八條 系爭維護契約附件五 系爭維護契約附件六第10、21條
7	111年10月11日至112年1月9日換新	現場派駐人員未經常性作業中庭花台上花木澆灌，導致中庭植物枯萎	3,700	鈞院卷第46至52頁	系爭維護契約附件二：一、經常性作業大樓外圍、樓頂平台及中庭
8	111年12月25日	主任經理執行力不足，導致巡迴不確實	2,000	鈞院卷第292頁	系爭維護契約附件一人員督導指揮 系爭維護契約附件六第19條
9	112年3月4日	雷德曼公寓未視察社區公共設施、設備的使用與管理及檢查修繕監督，停車場漏水問題2個月未改善	1,000	鈞院卷第104至106頁 證人郭賜福證述(鈞院卷第393頁第2至6行)	系爭維護契約附件一：公共設施、設備的使用與保管、檢查修繕監督 系爭維護契約附件六第6、17條
10	112年3月5日	雷德曼公寓未視察社區公共設施、設備的使用與管理及檢查修繕監督，地下室管線堵塞問題反應後長達3週未協助處理	1,000	鈞院卷第108至110頁	系爭維護契約附件一：檢查修繕監督 系爭維護契約附件六第6、17條
11	112年3月11日	主任秘書劉芷舒離職卻未安排新任秘書到職，亦未完成職務交接及教育訓練，導致缺員	3,000	鈞院卷第70頁	系爭維護契約第十八條 系爭維護契約附件五 系爭維護契約附件六第8條
12	112年3月26日	雷德曼公寓未視察社區公共設施、設備的使用與管理及清潔業務，未檢查修繕監督社區中控室門禁系統與監視器	500	鈞院卷第112至120頁	系爭維護契約附件一：檢查修繕監督 系爭維護契約附件六第17條
13	112年4月13日	雷德曼公寓未執行檢查修繕監督，清潔人員長達一週未打掃停車空間	1,000	鈞院卷第98至102頁 證人郭晏青證述(鈞院卷第325頁第21至25行)	系爭維護契約附件一：清潔業務之會同視察、附件二：停車空間 系爭維護契約附件六第5、17條
14	112年4月24日	派駐人員異動，雷德曼公寓未事先知會被告並完成職務交接及教育訓練	1,500	鈞院卷第294頁 證人郭賜福證述(鈞院卷第392頁第26至31行)	系爭維護契約第十八條 系爭維護契約附件五 系爭維護契約附件六第10、17條
15	112年4月25日	雷德曼公寓未檢查修繕監督社區污水排水管清潔，重大修繕未監工	1,000	鈞院卷第296頁 證人郭賜福證述(鈞院卷第393頁第14至18行)	系爭維護契約附件一：檢查修繕監督 系爭維護契約附件六第6、17條
16	112年5月6日	主任秘書劉妙樺工作日誌誤繕，寫錯值班人員及待辦事項日期	500	鈞院卷第92、278頁 證人郭晏青證述	系爭維護契約第七條第一、二項 系爭維護契約附件六第17條
17	112年5月8日	主任秘書劉妙樺選誤交付管理委員會決議紀錄	1,000	鈞院卷第96頁 證人郭晏青證述	系爭維護契約第七條第一、二項 系爭契約第四條第八項 系爭維護契約附件六第6、17條
18	112年5月13日	雷德曼公寓未視察清潔業務，清潔人員使用不明液體擦拭大理石，導致留下白色痕跡	1,000	鈞院卷第82、280頁 證人郭賜福證述(鈞院卷第393頁第20至24行)	系爭維護契約附件一：清潔業務之會同視察、附件二：公共走道1. 系爭維護契約附件六第6、17條
19	112年5月13、15、17日	主任秘書劉妙樺財務報表多次錯誤(4次)，並向財務委員坦承沒有做過財務秘書的工作	54,000 (3,000)	鈞院卷第78至88、280頁 證人郭晏青證述(鈞院卷第326頁第7至13行)	系爭維護契約第七條第一、二項、附件四、附件五 系爭維護契約附件六第6、16、17條
20	112年5月20日	主任秘書劉妙樺延誤區權會大會公告	1,000	鈞院卷第96頁	系爭維護契約第七條第一、二項 系爭維護契約附件六第6、17條
21	112年6月10日	派駐人員異動，雷德曼公寓未事先知會被告，且找不到人代理。	3,000	鈞院卷第298頁 證人郭晏青證述(鈞院卷第326頁第15至20行)	系爭維護契約附件一人員督導指揮 系爭維護契約附件六第8條
22	112年6月14日	主任秘書劉妙樺遲誤交付5月份財務報表	500	鈞院卷第90頁 證人郭晏青證述(鈞院卷第326頁第1至5行)	系爭維護契約第七條第一、二項、附件四：乙方案權益與義務5. 系爭維護契約附件六第6條
23	112年6月15日	主任秘書劉妙樺5月份財報錯誤	500	鈞院卷第90頁	系爭維護契約第七條第一、二項 系爭維護契約附件六第17條
24	112年6月16日	主任秘書劉妙樺請假未告知被告，且112年6月15日工作日誌未更正，記載為有上班，雷德曼公寓亦未派人代理請假的經理劉群豪及秘書魏妙樺，導致社區無法運作	3,500	鈞院卷第74至76頁	系爭維護契約第七條第一、二項、附件一：人員督導指揮 系爭維護契約附件六第8、17條
25	112年6月17日	雷德曼公寓應於112年6月17日區權大會後15日內進行變更主任委員之流程卻未進行	500		系爭維護契約第七條第一、二項、附件一：公共事務服務8. 系爭維護契約附件六第17條

01

26	112年6月23日	派駐人員異動，雷德曼公寓未事先知會被告，且找不到人代班，導致只有一名保全值勤。	3,500	鈞院卷第300頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第326頁第22至25行）	系爭維護契約附件一人員督導指揮 系爭維護契約附件六第8、17條
27	112年6月24日	雷德曼公寓未進行公共設施管理，未按規定操作，導致游泳池未投氯錠，及未查女更衣室水槽水龍頭漏水	1,000	鈞院卷第302頁 證人郭賜福證述（鈞院卷第393頁第26至30行）	系爭維護契約附件一：公共設施管理 系爭維護契約附件六第17條
28	112年6月30日	雷德曼公寓未按約定記錄垃圾儲藏室冷氣溫度	500		系爭維護契約附件一：公共設施管理 系爭維護契約附件六第17條

02

## 附表二

03

雷德曼保全缺失表					
編號	時間	內容	損害金額/元	證據編號	違反約定
1	111年9月	車庫警衛室空哨，被告不斷強調不能空哨	3,000	鈞院卷第152至154頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第327頁第9至11行） 證人郭賜福證述（鈞院卷第394頁第6至10行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一參、四、（一） 系爭規約第二十條 系爭保全契約附件二第4條
2	111年10月4日	夜班保全凌晨3點直到5點35分始返回工作崗位	3,000	鈞院卷第170至172頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（一） 系爭保全契約附件二第4條
3	111年10月4日	大廳保全值勤時間睡覺	2,000	鈞院卷第172頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（一） 系爭保全契約附件二第12條
4	111年11月3、4日	車道保全連二日空哨	6,000	鈞院卷第156至158頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（二）及參、四、（一） 系爭規約第二十條 系爭保全契約附件二第4條
5	111年12月	保全未能熟悉住戶且態度非佳	1,500	鈞院卷第180至182頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第327頁第26至30行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：參、二、（二） 系爭保全契約附件二第17條
6	111年12月17日	夜班大廳保全值勤時間睡在會客室沙發	2,000	鈞院卷第304頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（一） 系爭保全契約附件二第12條
7	111年12月25日	夜班大廳保全值勤時間再度睡在會客室沙發	2,000	鈞院卷第178頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（一） 系爭保全契約附件二第12條
9	112年3月5日	車道保全一邊指揮交通一邊抽菸且態度差勁	3,000	鈞院卷第282頁 證人郭賜福證述（鈞院卷第394頁第12至17行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：參、二、（二） 系爭保全契約附件二第7條

04

10	112年4月7日	車道保全未通報住戶逕行放行訪客	1,000	鈞院卷第161至166頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第328頁第1至9行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（二）及參、四、（一） 系爭規約第二十條 系爭保全契約附件二第21條
11	112年4月25日	車道未通報逕行放行搬家公司	1,000	鈞院卷第296頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第328頁第11至14行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（二）及參、四、（一） 系爭規約第二十條 系爭保全契約附件二第21條
12		凌晨五點多車道保全空哨，未關閉大門且未通報	1,000	鈞院卷第160頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第328頁第1至9行）	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（二）及參、四、（一） 系爭規約第二十條 系爭保全契約附件二第21條
13	112年5月7日	車道保全空哨，且車道哨未關門，值勤期間看手機影片	4,000	鈞院卷第186至188頁	系爭保全契約第三、四條 系爭保全契約附件一：貳、一、（二） 系爭保全契約附件二第4、21條
14	112年5月7日	大門保全找代班人員應於2週前知會被告，卻未知會	1,000	鈞院卷第188頁 證人郭晏青證述（鈞院卷第328頁第17至20行）	系爭保全契約附件三 系爭保全契約附件二第10條