

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度店簡字第349號

原告 天下保全股份有限公司

法定代理人 劉永智

原告 天廈公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 劉永智

共同

訴訟代理人 趙鵬華

王秉宏

曾嘉猛

被告 美河市住辦區管理委員會

法定代理人 畢劍如

訴訟代理人 李基益律師

複代理人 胡荃芳

上列當事人間給付服務費用等事件，於民國110年3月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告天下保全股份有限公司新臺幣捌萬貳仟玖佰壹拾伍元，及自民國一百零九年二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告天廈公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣貳拾肆萬零伍佰壹拾參元，及自民國一百零九年二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣捌萬貳仟玖佰壹拾伍元為原告天下保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬零伍佰壹拾參元為原告天廈公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得

01 免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
05 為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1
06 項定有明文。原告天下保全股份有限公司（下稱天下保全公
07 司）、天廈公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱天廈公寓
08 公司，二公司合稱原告公司）於被告已為言詞辯論後之民國
09 109年7月8日具狀撤回其訴，因被告不同意原告撤回本件訴
10 訟（見本院卷第305頁陳報狀），揆諸上開規定，原告公司
11 所為訴之撤回，不生撤回之效力，本院仍應予以審理裁判，
12 合先敘明。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此
15 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
16 本件原告公司原起訴請求：（一）被告應給付原告天下保全
17 公司新臺幣（下同）6萬7039元，暨自起訴狀繕本送達之翌
18 日起至清償日止按年息5%計算之利息。（二）被告應給付原
19 告天廈公寓公司22萬5495元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起
20 至清償日止按年息5%計算之利息。嗣於109年5月13日具狀變
21 更聲明為：（一）被告應給付原告天下保全公司8萬2915
22 元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算
23 之利息。（二）被告應給付原告天廈公寓公司22萬513元，
24 暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之利
25 息。原告天廈公寓公司復於109年11月4日言詞辯論期日變更
26 上述聲明（二）為：被告應給付原告天廈公寓公司24萬513
27 元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算
28 之利息。核均屬擴張應受判決事項之聲明，且請求之基礎事
29 實相同，依上開法條規定，應予准許。

30 貳、實體部分

31 一、原告公司主張：

01 (一) 原告天下保全公司、原告天廈公寓公司分別與被告就坐落
02 新北市○○區○○路000○000號美河市住辦區簽訂「駐衛
03 保全服務契約書」(下稱系爭保全契約)及「綜合管理服務
04 契約書」(下稱系爭管理契約)，契約有效期限均為自108
05 年7月1日至109年6月30日止，嗣後經雙方合意延長系爭保
06 全契約、系爭管理契約期限至109年7月31日止。並約定被
07 告應分別按月給付原告天下保全公司52萬9200元之保全服
08 務費；按月給付原告天廈公寓公司41萬4280元之管理服務
09 費，惟嗣後原告天廈公寓公司與被告合意變更契約內容，
10 約定被告自109年2月1日起，每月應給付原告天廈公寓
11 公司之管理服務費變更為46萬6780元。詎被告未依約給
12 付，不當扣減原告天下保全公司之保全服務費，迄今尚欠
13 原告天下保全公司8萬2915元(扣減內容及計算方式參附件
14 一)；另不當扣減原告天廈公寓公司之管理服務費及清潔
15 費，尚欠原告天廈公寓公司24萬513元(扣減內容及計算方
16 式參附件二)，爰依系爭保全契約、系爭管理契約之法律
17 關係，請求被告給付。並聲明：1.被告應給付原告天下保
18 全公司8萬2915元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告天廈公寓公
20 司24萬513元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
21 按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

22 (二) 對被告答辯之陳述：

- 23 1. 原告天廈公寓公司與被告簽立之系爭管理契約有關罰扣款
24 之條款為：「除本契約或其他附件另有約定外、乙方如有
25 未履行本契約或有外部投訴並經甲方書面通知，期限七日
26 內應改善而未改善者，經甲乙雙方確認後，甲方得扣除乙
27 方當月委託管理費之未稅金額3%，以作為懲罰性違約
28 金。」；又原告天下保全公司與被告簽立之系爭保全契約
29 亦訂有相同之扣款內容規定。然被告均未依上述「書面通
30 知」、「期限七日內應改善」及「甲乙雙方確認」等程序
31 及約定，而恣意扣款，更有甚者，隨其所好以「據聞」等

01 做為扣付勞務費之依據，於法未合。

02 2. 雙方合作之初始，約束雙方之履約保證、罰扣款方式等相
03 關問題，均明列在雙方訂定之契約書內，以為履約之憑
04 據，誠如系爭管理契約第16條第8項指出「甲乙雙方同意
05 此乃雙方唯一之契約文件」，另系爭保全契約第16條第1
06 項亦約定「本契約後附之「駐衛保全服務計畫書」及「天
07 下保全駐點人員獎懲規定」，構成本契約之一部分」因
08 此，簽約時均會重新議論雙方應遵循及約定之條款。且觀
09 諸原告二公司與其他案場契約書資料內容，如名軒快樂家
10 社區「綜合管理委託契約書」、「駐衛保全服務契約
11 書」，及皇翔歡喜城社區「綜合管理委託契約書」，及
12 「駐衛保全服務契約書」，皆有同本案內容之約定，均顯
13 示原告二公司與業主正式簽訂合作契約時均會重新將約
14 定、遵守及扣罰事項重新明列在條文內，誠如與被告簽訂
15 之系爭保全契約約定「甲乙雙方同意此乃唯一之契約文
16 件」相同，顯見系爭保全、管理契約並不包括招標公告及
17 須知所有內容。

18 3. 被告雖抗辯依其新北市美河市住辦區社區物業管理、駐衛
19 保全、環境清潔暨機電設備(含消防、汙水、水電、發電
20 機)維護公開招標須知(下稱系爭招標須知)，原告天廈公
21 寓公司派駐美河市社區之總幹事不符合系爭招標須知所載
22 之資格而須減少給付云云，惟該總幹事係經被告同意後始
23 派駐美河市社區，縱認被告未曾同意該總幹事之派駐，被
24 告已於其108年7月份例會會議紀錄追認該總幹事之資格。
25 該會議記錄所載吳主任就是訴外人吳聰萬，吳聰萬原是要
26 派駐擔任副理，但派駐後被告又反悔，認為他應該只能擔
27 任保全人員，保全人員的工作時數要比較長，所以被告才
28 認定他工作時數不足，然會議記錄亦有記載其時數不足
29 的部分不扣款。縱使要扣款，也是要按照契約所載的程序才
30 能扣款。另該紀錄記載「本社區減少一個保全崗哨...增
31 加一位副總幹事」，所指副總幹事就是副理吳聰萬，是透

01 過表決來追認其地位。再者，系爭投標須知不等於雙方於
02 得標後簽訂之管理契約，應認系爭投標須知之資格限制不
03 構成本件契約之一部，亦無從以此為由苛扣原告天廈公寓
04 公司之費用。

05 4. 被告又主張原告天廈公寓公司派駐之清潔員人數不足4人
06 而須扣除2萬元之給付云云，惟雙方約定締約時若約定清
07 潔員為4人，因須遵守勞基法之法定節假日規定，應以5.5
08 人計算派駐清潔人數，締約時雙方只約定4人，嗣後社區
09 亦同意由原告天廈公寓公司以回饋安全梯清潔工作來解
10 決，故被告事後自不得再以此為由，主張扣除2萬元。

11 5. 被告對原告公司苛扣之金額，均未能就其減少給付之事由
12 提出相當之事證證明之，應予不利之認定。

13 二、被告則以：

14 (一) 被告於108年5月30日起公布系爭招標須知，並詳載所有招
15 標項目之聘任資格，其中駐衛保全之聘任資格明定總幹事
16 資格，「須服務200戶以上大型社區實務經驗至少3年(含
17 以上)擔任總幹事之經驗、大專以上畢業，管理服務人員
18 認可及保安資料、具備下列任2項(含以上)證照：(1)事務
19 管理人員證照(2)技術服務人員證照(3)防火避難設施管理
20 人員(4)防火管理人證照」，惟原告天廈公寓公司受任後
21 竟分別派遣未符招標須知資格之人員吳聰萬、吳亥達擔任
22 總幹事及社區經理一職，然原告天廈公寓公司明知系爭招
23 標須知任用人資格限制竟仍指派資格不符人員擔任，就此
24 一部分被告依兩造合約規定給予扣款及降職處分應無不
25 妥。另原告天廈公寓公司雖主張總幹事之不合資格人員業
26 經被告追認，惟被告並未就此不合資格之人員予以追認。

27 (二) 原告天下保全公司指摘被告迄今尚有如附件一所示款項共
28 8萬2915元未為給付，惟查：

29 1. 依被告108年7月份簽呈會議紀錄，保全林丞奕遲到3次共
30 3.5小時依規定扣款635元；保全王裕升請喪假代班保全7月
31 17日未打卡、7月26日遲到1小時合計扣款2361元；前總幹

01 事吳聰萬以保全人員續薪，故扣除上班不足時數合計扣款
02 1萬6124元，以上扣款合計1萬9120元。

03 2. 依被告108年8月份簽呈會議紀錄，保全林丞奕遲到6.5小
04 時依規定扣款1180元；保全王裕升遲到1.5小時合計扣款27
05 2元；前總幹事吳聰萬遲到1小時、以保全人員續薪，故扣
06 除上班不足時數合計扣款1萬8016元，以上扣款合計1萬94
07 68元。

08 3. 依被告108年9月份簽呈會議紀錄，保全吳亥達遲到1小時
09 依規定扣款182元、遲到2次及未打卡3次，依規定扣款140
10 0元；吳聰萬以保全人員續薪，故扣除上班不足時數合計扣
11 款2萬3290元，以上扣款合計2萬4872元。

12 4. 依被告10月份簽呈會議紀錄，保全吳亥達遲到1小時及早
13 退3小時，依規定扣款726元；保全排班10月1日少一人依規
14 定扣款2179元，以上扣款合計2905元。

15 5. 依被告11月份簽呈會議紀錄，保全吳亥達遲到2小時及董
16 吉皓遲到3小時，依規定扣款908元；保全吳亥達遲到五次
17 依規定扣款1400元，以上扣款合計2308元。

18 6. 依被告12月份簽呈會議紀錄，108年11月天下保全公司違
19 約金3%，扣款合計1萬5876元。

20 7. 綜觀原告天下保全公司分派之駐衛警每月出勤打卡紀錄，
21 自108年7月起迄12月止，值班保全人員當值日皆有遲到、
22 未打卡、人數未依規定排班等問題，有應扣款情形及金額
23 如附件三所示，被告依此扣減如附件三所示8萬2915元(計
24 算式：1萬9120元+1萬9468元+2萬4872元+2905元+2308元+
25 1萬5876元=8萬2915元)，並無不妥。

26 (三) 原告天廈公寓公司指摘被告有惡意延宕匯款如附件二所示
27 款項共24萬513元未為給付，惟查：

28 1. 依被告7月份簽呈會議紀錄，因社區經理履歷未達與系爭
29 招標須知中學歷大專以上及經歷要求，且無法經被告催告
30 原告天廈公寓公司補正，比照保全資格續薪，扣款金額合
31 計2萬3100元。

- 01 2. 依被告8月份簽呈會議紀錄，因社區經理履歷與系爭招標
02 須知中學經歷不同，比照保全資格續薪當月保全吳亥達遲
03 到4次未打卡1次須扣款1400元，扣款金額合計1萬7048
04 元。
- 05 3. 依被告9月份簽呈會議紀錄，依招標須知及管委會與天下
06 合約駐點人員獎懲規定7、8月合計扣款6萬4765元，扣款
07 金額合計6萬4765元，被告於108年12月13日完成匯款。
- 08 4. 依被告10月份簽呈會議紀錄，天下保全公司年度回饋社區
09 3萬元、依招標須知及管委會與天下合約駐點人員獎懲規
10 定9月扣款金額合計4萬3900元。
- 11 5. 依被告11月份簽呈會議紀錄，財務秘書徐玉仙請事假3
12 日，依規定扣款4982元；保全盧俊義遲到0.5小時，依規定
13 扣款139元，依招標須知及管委會與天下合約駐點人員獎
14 懲規定10月扣款金額合計7萬1700元。
- 15 6. 綜上，原告天廈公寓公司指摘顯非事實，實則係因原告天
16 廈公寓公司派駐之總幹事皆延遲送簽呈予被告審核，經被
17 告多次催促仍置若罔聞，以致每月皆延遲匯款服務費用。
- 18 7. 此外，原告天廈公寓公司清潔維護工作未完成情形如附件
19 四所示，109年4至7月共應扣款2萬3168元，然被告僅請求
20 其中2萬元，是以對被告天廈公寓公司依附表四扣款24萬5
21 13元為有理由（計算式：2萬3100元+1萬7048元+6萬4765元
22 +4萬3900元+7萬1700元+2萬元=24萬513元）。

23 （四）原告公司雖均以「縱有遲到、出缺勤之實，被告仍應通知
24 限期改善，仍未獲改善方可扣款」等語置辯，而此等缺勤
25 嚴重之狀況，被告社區每月皆邀請原告公司列席一併召開
26 例會檢討改善，再者，原告公司人員缺勤並非偶然而係
27 「每月發生」，且原告公司對於被告之扣款原因及未依約
28 履行服務內容等狀況知之甚詳，縱兩造契約雖有「先行催
29 告改善才能扣款」之約定，然本件原告公司確有缺勤未履
30 行合約內容之扣款原因，且此等事由，被告無法於事發時
31 立即察知，僅能事後究責，並且一旦發生即無改善之可

01 能，此部分不符合此約定之目的，是就清潔人員缺勤狀況
02 同為該合約之缺漏亦為被告認不適用於此規定之理由。至
03 原告天廈公寓公司派遣之清潔人員於109年4月至6月皆有
04 未確實完成工作之情形，而未完成之清潔工作內容之扣款
05 方式，被告則係依「未完成清潔工作內容」之個別數量，
06 佔全部個別月份之「合約清潔工作內容」按比例扣款，合
07 計為2萬3168元，就此超過金額之部分，被告僅扣款2萬
08 元，賸餘3168元被告不另追究扣款。又原告天廈公寓公司
09 雖稱雙方就此清潔工作已另外約定由清潔員清掃社區安全
10 梯之方式補償，惟被告未曾同意此補償方案。

11 (五) 被告對系爭保全契約、系爭管理契約固不爭執，惟認原告
12 等逕以系爭管理契約內約定扣款之程序，及系爭保全契約
13 中約定僅有系爭保全契約、系爭管理契約得做為扣款依
14 據，並據此認定被告不得對原告等扣款，顯無理由，並不
15 可採。

16 (六) 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免假
17 執行。

18 三、兩造不爭執及爭執事項：

19 (一) 原告天下保全公司與被告間：

20 1. 不爭執事項：

21 (1) 原告天下保全公司與被告簽立系爭保全契約，契約期限自
22 108年7月1日起至109年6月30日止。嗣後雙方合意延長契
23 約至109年7月31日止。

24 (2) 依系爭保全契約第6條第1項，被告每月應給付原告天下保
25 全公司保全服務費52萬9200元。

26 (3) 被告於108年7月1日起至108年12月31日間，未給付原告天
27 下保全公司保全服務費8萬2915元。

28 2. 爭執事項：

29 (1) 被告主張原告天下保全公司之保全服務費應扣除如附件三
30 所列款項共8萬2915元有無理由？

31 (2) 原告天下保全公司請求被告給付本件保全服務費8萬2915

01 元有無理由？

02 (二) 原告天廈公寓公司與被告間：

03 1. 不爭執事項：

04 (1) 原告天廈公寓公司與被告簽立系爭管理契約書，契約期限
05 自108年7月1日起至109年6月30日止；另簽立綜合管理委
06 託契約書第一次契約變更議定書，約定自109年2月1日起
07 至109年6月30日止變更契約內容。嗣後雙方合意延長契約
08 至109年7月31日止。

09 (2) 依系爭管理契約第5條第1項及變更議定書第2條，被告於1
10 08年7月1日起至109年1月31日止，每月應給付原告天廈公
11 寓公司管理服務費41萬4280元；另被告自109 年2 月1日
12 起至109 年7 月31日止，每月應給付原告天廈公寓公司管
13 理服務費46萬6780元。

14 (3) 被告於108年7月1日起至108年12月31日間，未給付原告天
15 廈公寓公司管理服務費22萬513元。

16 (4) 被告短付原告天廈公寓公司109年7月之清潔費2萬元。

17 2. 爭執事項：

18 (1) 被告主張原告天廈公寓公司之管理服務費應扣除如附件四
19 所列款項22萬513元及附件四所列清潔款項2萬元有無理
20 由？

21 (2) 原告天廈公寓公司請求被告給付本件管理服務費共24萬51
22 3元有無理由？

23 四、本院之判斷：

24 (一) 上開不爭執事項所載之事實，為兩造所不爭執，復有系爭
25 保全契約書、系爭管理契約書、綜合管理委託契約書第一
26 次變更契約議定書、原告天廈公寓公司109年7月服務費請
27 款發票、金融帳戶存摺所示服務費收款紀錄、被告扣款及
28 欠費統計表等件為證，自堪認定為真實。

29 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
30 任，民事訴訟法第277 條定有明文。又各當事人就其所主
31 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之

證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有19年上字第2345號、18年上字第2855號、第1679號裁判可資參照。次按當事人契約約定之權利義務事項，除有無效或得撤銷事由並經撤銷者外，自有拘束當事人之效力，最高法院109年度台上字第1044號判決意旨可資參照。

(三) 原告天下保全公司部分：

1. 被告主張原告天下保全公司之保全服務費應扣除如附件三所列款項共8萬2915元為無理由。

(1) 系爭保全契約第6條第4款、第8條第3款分別規定：「除本契約或其他附件另有約定外，乙方（即原告天下保全公司）如有未履行本契約或有外部投訴並經甲方（即被告）書面通知，期限七日內應改善而未改善者，經甲乙雙方確認後，甲方得扣除乙方當月委託管理費之未稅金額3%，以作為懲罰性違約金。」、「駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務規定、違反本契約或駐衛保全服務計畫書約定或其他不法情事，甲方應以書面通知乙方案情節輕重予以懲處或調換」（本院卷第49、50頁），是以，原告天下保全公司與被告間就保全人員缺勤、遲到等情形已於系爭契約明定處理程序，除需被告將保全人員缺勤、遲到等情形以書面通知原告天下保全公司外，尚須其情形於7日內未改善且經雙方確認後，被告始得進行扣款。惟被告如附件三所指應扣款情形，均為原告天下保全公司否認，被告雖辯稱：被告每月皆邀請原告天下保全公司列席一併召開例會檢討改善云云，惟就被告未踐行系爭保全契約所規定扣款前應行之程序乙節，亦未為爭執，則其單方面認定保全人員缺勤及應扣減之金

01 額，自難認有據。

02 (2) 是以，被告主張原告天下保全公司之保全服務費應扣除
03 如附件三所列按保全人員缺勤時之薪資及違約金共8萬2
04 915元為無理由。

05 2. 原告天下保全公司請求被告給付保全服務費8萬2915元為
06 有理由。

07 依系爭保全契約第6條第1項規定，被告應按月給付原告天
08 下保全公司保全服務費52萬9200元，而被告前以附件三所
09 示各項理由自行扣款8萬2915元等情，為兩造所不爭執。
10 惟被告自行扣款並無理由，前已敘及，則原告天下保全公
11 司主張被告扣款不當，應將遭扣減之服務費8萬2915元，
12 給付予原告天下保全公司，自屬有據，應予准許。

13 (四) 原告天廈公寓公司部分：

14 1. 被告主張原告天廈公寓公司之管理服務費應扣除如附件四
15 所列款項22萬513元及附件四所列109年7月清潔費2萬元，
16 均無理由。

17 (1) 被告辯稱原告天廈公寓公司派駐被告社區總幹事、經理
18 資格未合於系爭招標須知，而應以保全員敘薪故予以扣
19 款云云，並提出系爭招標須知為證（本院卷第399至409
20 頁）。然該招標須知係被告與原告天廈公寓公司簽立系
21 爭管理契約前對外所為之公告，兩造於洽定契約期間非
22 不得另為相異之約定。參以系爭管理契約第16條第8項約
23 定：「甲乙雙方同意此乃雙方唯一之契約文件」等語（本
24 院卷第34頁），自難逕認系爭招標須知所載人員資格限制
25 為本件管理契約之一部，則被告以原告天廈公寓公司派
26 駐之社區總幹事、經理等不符合於系爭招標須知所載條
27 件而為扣款，實難認有據。況被告於108年7月19日召開
28 第1屆7月份例會會議時，亦曾就人員之配置再次進行討
29 論，並決議「吳主任未到班時數，本社區不扣款...」、
30 「請天下保全重新更改合約上的編制人員」、「本社區
31 減少一個保全日哨（7天12小時），增加一位副總幹事

01 (5天8小時)」等語，有該次例會之會議紀錄在卷可
02 憑，被告就該會議記錄之真正亦不爭執，自堪採信。足
03 認原告天下保全公司與被告間就人員資格、配置已另為
04 約定，自不得再以系爭招標須知拘束原告天廈公寓公
05 司。

06 (2) 次查，被告雖抗辯原告天廈公寓公司所派駐之清潔人
07 員，未保持值勤時需有4人值班之約定，而應按人數缺額
08 比例扣除清潔費給付2萬元云云。就此為原告天廈公寓公
09 司否認，並稱：被告社區清潔合約是依據4人之報價議
10 定，然因週休二日等法定節假日之情形，無法保持永遠
11 有4人在場，若被告欲保持永遠4人在場，則締約時應以
12 清潔人力5點5人報價等語，並出具109年1月綜合管理委
13 託契約書第一次契約變更議定書為證(本院卷第421至423
14 頁)，該契約書內容略為：「本次契約變更內容對照表
15 (行政服務人員配置、價格)：變更前：行政服務人員配
16 置表：『職務名稱：清潔：4人』；變更後：行政服務人
17 員配置表：『職務名稱：清潔：4人』」，足認雙方係原
18 告天廈公寓公司應派任之清潔人員為4人，與原告天廈公
19 寓公司所述相符。且依被告所提美河市住辦區管理委員
20 會第二屆八月份例會會議紀錄所載：「3、討論：天下清
21 潔服務費扣款案：(1) 109/4/10清潔改善會議，第2點
22 決議結果，天下承諾從4月份開始合約前每一天都補足4
23 個人力，但4~6月請款文件上，看到的還是有些週休二日
24 空班狀況…(2) 天下表示4/10回函4個工作天無休息日
25 有違法之嫌，無法承諾每天都有4個人力，招標書無註
26 明，不同意折讓」等情，亦徵原告天廈公寓公司確以4名
27 清潔人力派駐被告社區，惟因遵守法定節假日之規定，
28 而偶有無法4人全部到場之情，難認有何派駐人力未符合
29 契約內容之情形，是被告所辯派駐清潔人員未達約定人
30 數之扣款事由，亦不足採信。

31 (3) 此外，系爭管理契約第5條第5款約定：「除本契約或其

01 它附件另有約定外，乙方（即原告天廈公寓公司）如有
02 未履行本契約或有外部投訴並經甲方（即被告）書面通
03 知，期限七日內應改善而未改善者，經甲乙雙方確認
04 後，甲方得扣除乙方當月委託管理費之未稅金額3%，以
05 作為懲罰性違約金。」（本院卷第28頁）。原告天廈公寓
06 公司與被告間亦就原告天廈公寓之違約情形明定處理程
07 序，故被告進行扣款前，自須依約定之方式即書面通知
08 原告天廈公寓公司後，該公司仍未改善，且經雙方確認
09 後，始得扣款。惟被告如附件四所指應扣款情形，均為
10 原告天廈公寓公司否認，而被告亦不否認其未踐行系爭
11 管理契約所規定扣款前應行之程序，則被告單方面認定
12 原告廈公寓公司有附件四所指應扣款事由及應扣減之金
13 額，亦難認有據。

14 (4) 是以，被告主張原告天廈公寓公司之管理服務費應扣除
15 如附件四所列24萬513元為無理由。

16 2. 原告天廈公寓公司請求被告給付管理服務費共24萬513元
17 為有理由。

18 經查，依系爭管理契約第5條第1項及變更議定書第2條之
19 約定，被告於108年7月1日起至109年1月31日止，每月應
20 給付原告天廈公寓公司管理服務費41萬4280元；另自109
21 年2月1日起至109年7月31日止，每月應給付原告天廈
22 公寓公司管理服務費46萬6780元。而被告前以附件四所示
23 各項理由自行扣款24萬513元等情，為兩造所不爭執。惟
24 被告自行扣款並無理由，業經認定如前所述，則原告天廈
25 公寓公司主張被告扣款不當，應將遭扣減之服務費24萬51
26 3元，給付予原告天廈公寓公司，實屬有據，應予准許。

27 五、綜上所述，原告公司依系爭保全契約、系爭管理契約之法律
28 關係，請求被告給付原告天下保全公司8萬2915元，及自起
29 訴狀繕本送達翌日即109年2月18日起至清償日止，按年息5%
30 計算之利息；另請求給付原告天廈公寓公司24萬513元，及
31 自起訴狀繕本送達翌日即109年2月18日起至清償日止，按年

01 息5%計算之利息，均有理由，應予准許。

02 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張及所提之證據，均核與本
03 案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，附此敘明
04 。

05 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
06 執行。被告陳明願供擔保，請求免為假執行，經核無不合，
07 爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
10 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
11 法 官 張淑美

12 以上正本係照原本作成。

13 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
14 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

15 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
16 書記官 馮姿蓉