臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1569號

原告 台灣捍衛保全股份有限公司

法定代理人 常佩琳

訴訟代理人 姜榮華

原告 台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 常佩琳

訴訟代理人 姜榮華

姜儀

被告 新鎮社區管理委員會

法定代理人 曾麗惠

上列當事人間給付管理服務費等事件，於民國114年3月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告台灣捍衛保全股份有限公司新臺幣147,000元，及自民國113年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣98,700元，及自民國113年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣2,650元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣147,000元為原告台灣捍衛保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣98,700元為原告台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：被告於民國113年2月28日與原告台灣捍衛保全股
04 份有限公司（下稱原告保全公司）簽立「駐衛保全服務定型
05 化契約書」（下稱系爭保全契約），約定由原告保全公司提
06 供被告所屬新鎮社區（下稱系爭社區）駐衛保全服務，並由
07 被告按月給付原告服務費新臺幣（下同）147,000元（含5%
08 加值型營業稅），當月之服務費應由被告於次月10日前匯入
09 原告指定之帳戶。被告於同日亦與原告台灣捍衛公寓大廈管
10 理維護股份有限公司（下稱原告管理維護公司）簽立「公寓
11 大廈管理維護服務定型化契約書」（下稱系爭管理維護契
12 約），約定由原告物業公司提供系爭社區管理維護服務，並
13 由被告按月給付原告服務費98,700元（含5%加值型營業
14 稅），當月之服務費應由被告於次月10日前匯入原告指定之
15 帳戶，上開2契約之服務期間均為自113年3月1日起至同年11
16 月30日止。惟被告於113年11月10日以後仍拒付113年10月份
17 之服務費給原告，爰依兩造間系爭保全契約、系爭管理維護
18 契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原
19 告保全公司147,000元，及自113年11月11日起至清償日止，
20 按週年利率10%計算之利息。(二)被告應給付原告管理維護公
21 司98,700元，及自113年11月11日起至清償日止，按週年利
22 率10%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：被告並非無理由拒付113年10月之服務費，被告
24 於113年9、10月間進行社區頂樓防水層修繕維護作業期間，
25 原告依約派駐人員進行社區管理，惟訴外人即原告僱用之總
26 幹事姜儀卻於113年9月間因個人之不當認知而大面積撕毀系
27 爭社區D棟6號頂樓之防水層，導致頂樓樓板頓時喪失防水
28 層，被告更接獲相鄰區分所有權人反應住戶專有區域之天花
29 板漏水範圍於113年9、10月間漏水量更鉅且範圍更大，另亦
30 新增相鄰頂樓住戶反映原家中天花板無漏水情事卻發生天花
31 板短時間毀壞，是原告應依民法第227條規定就其不完全給

01 付負損害賠償責任，亦應依民法第188條第1項規定與姜儀連
02 帶對被告負共用部分內設施遭受損壞之損害賠償責任，而應
03 共同給付被告修繕共有部分防水層修繕費用及住戶專有部分
04 修繕準備金，爰以被告對原告關於頂樓防水層修繕費用之損
05 害賠償債權242,550元，對原告之服務費債權行使抵銷權等
06 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)經查，被告確有分別與原告保全公司、原告管理維護公司簽
09 立系爭保全契約、系爭管理維護契約，分別約定由原告保全
10 公司、原告管理維護公司提供系爭社區駐衛保全服務、管理
11 維護服務，並由被告分別按月給付原告保全公司服務費147,
12 000元、給付原告管理維護公司98,700元，當月之服務費應
13 由被告於次月10日前匯入原告指定之帳戶，上開2契約之服
14 務期間均為自113年3月1日起至同年11月30日止等情，為兩
15 造所不爭執（見本院卷第138頁），是此部分之事實，堪先
16 認定。而兩造間既有系爭保全契約、系爭管理維護契約存
17 在，被告依約自應給付原告113年10月份之服務費，惟被告
18 於113年11月10日以後迄今，仍未給付，為被告所不爭執
19 （見本院卷第138頁），自應由被告就其有何拒絕給付或得
20 以免除給付義務之法律上依據提出抗辯並舉證。

21 (二)按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
22 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷」，民法第334條
23 第1項前段定有明文。被告雖稱：因原告之受僱人即總幹事
24 姜儀撕毀系爭社區D棟6號頂樓之防水層，導致被告受有損
25 害，故被告依民法第227條、第188條第1項規定對原告有損
26 害賠償債權242,250元，欲以此債權與原告本件服務費債權
27 互為抵銷云云，然查：

28 1. 被告對原告保全公司行使抵銷權，為無理由。

29 經查，原告保全公司依系爭保全契約對被告所負之義務為提
30 供保全員負責系爭社區之安全管理勤務，包括大門勤務及門
31 禁管制、社區安全巡邏及檢查、緊急狀況之勤務處理等，並

01 未包含社區公共財產之維護，有系爭保全契約可參（見本院
02 卷第15至25頁），而總幹事姜儀亦是受雇於原告管理維護公
03 司，而非受雇於原告保全公司，業經姜儀以原告管理維護公
04 司之訴訟代理人身分當庭陳述明確（見本院卷第140頁），
05 故就姜儀將社區D棟6號頂樓之防水層撕毀一事，實與原告保
06 全公司業務範圍無涉，亦非原告保全公司之受僱人所為，故
07 被告不得依民法第227條規定對原告保全公司主張債務不履
08 行之損害賠償責任，亦不得依民法188條第1項要求原告保全
09 公司與姜儀連帶負損害賠償責任。又被告對原告保全公司既
10 無上開損害賠償債權存在，則其對原告保全公司行使抵押權
11 云云，自屬無據。

12 2. 被告對原告管理維護公司行使抵銷權，為無理由。

13 (1) 經查，總幹事姜儀為原告管理維護公司之受僱人，而姜儀確
14 有於113年9月間執行職務時將D棟6樓之防水層撕起，為原告
15 管理維護公司之訴訟代理人即姜儀所自承（見本院卷第138
16 至139頁），是此部分之事實，堪以認定。

17 (2) 被告雖稱：姜儀將該區域防水層撕起，導致被告共有區域之
18 維修範圍擴大，因而支出全部頂樓之修繕費用242,550元，
19 故被告得依民法第227條、第188條第1項規定請求原告管理
20 維護公司賠償242,550元云云。然查，系爭社區頂樓於113年
21 9月之前即已出現防水層失效之問題，故總幹事姜儀才會在1
22 13年9月間帶廠商至頂樓察看等情，為被告所自陳（見本院
23 卷第139頁），是可知系爭社區本即須支出頂樓防水層修復
24 之費用，是該筆全部頂樓防水層之修繕費用242,550元，究
25 竟係被告本應支出之費用，抑或係因姜儀撕起D棟6樓頂樓防
26 水層後所增加之損害，尚非無疑。而就姜儀將D棟6樓頂樓之
27 防水層撕起後，其頂樓防水層之修復範圍是否因此擴大導致
28 被告受有原本所無之損害乙節，乃屬對被告有利之事項，依
29 民事訴訟法第277條前段之規定，自應由被告負舉證之責
30 任。

31 (3) 被告雖以系爭社區6號16樓、8號16樓住戶於113年9月、10月

01 間反應其等專有部分之漏水範圍變大變嚴重，系爭社區2號1
02 6樓住戶於113年10月間新出現漏水問題，而認為姜儀撕起D
03 棟6號頂樓防水層之行為導致損害範圍擴大云云，並提出照
04 片欲為其佐證（見本院卷第83至87頁）。惟就被告所述6號1
05 6樓、8號16樓住戶專有部分漏水情形變嚴重以及2號16樓新
06 出現漏水問題之情況，如何能確認是否係因被告撕起D棟6號
07 頂樓防水層之行為所造成，被告並未提出任何證據證明，自
08 尚難憑信；且縱認被告所述為真，惟此至多僅能證明被告可
09 能因此受有「須賠償6號16樓、8號16樓、2號16樓住戶之金
10 額增加」之損害，然專有部分受損之增加與頂樓修繕範圍是
11 否增加並無一定之關聯，故僅以前開專有部分受損範圍增加
12 之情況，尚無從證明被告因此受有何「頂樓修繕費用增加」
13 之損害；此外，被告並未提出其他事證證明其頂樓防水層修
14 繕之費用因姜儀將D棟6號頂樓防水層撕起之行為有何增加之
15 情況，是被告稱其依民法第227條、第188條第1項規定，得
16 請求原告賠償「全部頂樓防水層之修繕費用242,550元」，
17 即屬無據。從而，被告主張以上開損害賠償請求權與原告管
18 理維護公司之服務費互為抵銷，亦非可採。

19 (三)綜上，原告2公司依約得請求被告給付113年10月份之服務
20 費，而被告並未提出其得以拒絕給付或免除給付義務之法律
21 上依據，則原告保全公司、管理維護公司分別請求被告給付
22 147,000元、98,700元，乃屬可採。

23 (四)末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
24 責任」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
25 據者，週年利率為百分之五」，民法第229條第1項、第203
26 條分別定有明文。本件兩造已於契約約定就113年10月份之
27 服務費用，被告應於次月10日即113年11月10日前為給付，
28 惟被告未於期限內給付，是原告自得依上開規定請求被告給
29 付自113年11月11日起算之遲延利息。又依系爭保全契約第1
30 4條第2項第2款、系爭管理維護契約第12條第3項雖均約定，
31 被告如未按時給付服務費，經原告定期催告仍未於10日內繳

01 交者，原告得請求被告支付按週年利率10%計算之利息（見
02 本院卷第22頁、第36頁），惟原告並未提出曾經定期催告被
03 告於10日內繳納服務費之證明資料，是尚難認本件有上開規
04 定之適用，從而，原告僅得請求被告給付按法定利率即週年
05 利率5%計算之遲延利息，堪以認定，逾此範圍之請求，應予
06 駁回。

07 四、綜上所述，原告保全公司依系爭保全契約之約定，請求被告
08 給付司147,000元，及自113年11月11日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息，原告管理維護公司依系爭管理維護契
10 約之約定，請求被告給付98,700元，及自113年11月11日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
12 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

13 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
14 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
15 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
16 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
17 所附麗，應併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
19 據，經核與本件結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。惟審酌本件原告
21 敗訴部分僅為利息部分，比例甚低，故仍酌定由被告負擔全
22 部訴訟費用，並依職權確定本件訴訟費用額為2,650元（即
23 第一審裁判費）如主文第4項所示。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
25 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
26 法 官 許 容 慈

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日