臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第4128號

原　　告　伯克錸保全股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　柯淯丰

訴訟代理人　賴彥廷

被　　告　博識社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　蕭政明

訴訟代理人　蔡明忠

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣19萬3725元，及自民國111年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣19萬3725元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年7月10日與被告簽訂人力增加補述協議契約書（下稱系爭契約書），期間自110年7月15日起至111年4月30日止，由原告增加提供夜間保全1名，以維護被告社區之門禁安全，管理服務費用自110年7月15日起由原保全服務契約之新臺幣（下同）12萬9150元，變更為19萬3725元。嗣兩造於111年4月30日合意終止解除駐衛保全合約，原告依據合約專業精神將被告社區之設備、文件、財務等完整移交予被告另行簽約之第三人皇霖物業公司，並由被告之法定代理人蕭政明代表被告監交確認，且簽立交接確認單（下稱系爭交接確認單），其中於系爭確認單中載明被告社區同意於111年5月15日前，給付4月份駐衛保全服務費共計1

9萬3725元予原告，並匯入原告公司指定之帳戶，經原告催告後，被告仍未給付，為此，爰依系爭契約書之法律關係，提起本訴等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

㈠原告應提供當月份現場服務人員（含社區經理、保全、秘書、清潔人員）之簽到冊，以供社區管理委員會進行核實後，方得核撥當月管理服務費用。

㈡原告於業務範圍內，規劃社區召開第二屆區分所有權人會議，未於法定期限10日前以書面載名開會內容，公告及通知區分所有權人，此一疏失致被告社區第二屆區分所有權人會議之出席人數未達法定標準，而必須召開第二次臨時會議，其衍生之臨時區權會行政費用共計4,932元；另被告社區第二次臨時區分所有權人會議召開後，因遲未交付完整之第二次臨時區分所有權人會議簽到名冊，導致被告社區管理委員會組織報備延宕近兩個月，社區財務完全無法運作及出帳，其後續組織報備作業衍生之增派人力費用，共計2萬元，以上共計造成被告社區損失2萬4932元（4,932＋2萬＝2萬4932），應由原告賠償，並自本次原告申請之管理服務費中扣除之。

㈢原告於業務範圍內，未善盡管理人義務，致：1.被告社區頂樓植栽未進行養護，造成頂樓庭園雜草叢生及植栽死亡，後續社區進行頂樓庭園維護及植栽養護費用共計2萬3180元；2.進行泳池設備維護及運作，致被告社區泳池滿池青苔，後續清潔作業費用計2,500元；3.進行泳池設備維護及運作，於 泳池清潔作業完成後，未再進行蓄水、並且未進行泳池設備設施逐一檢查，亦對於新任管理公司未進行完整的維護方法之交接（應補池水的高度），導致後續進行泳池開池準備作業時，發現泳池立面上方磁磚脫落，廠商評估修繕費用共計7萬1760元；4.110年度因泳池無法開放，致被告社區住戶權益損害，被告社區須補助每戶100元，266戶總計2萬6600元，以上共計12萬4040元之損害，應由原告賠償並自本次

原告申請之管理服務費中扣除之。

㈣原告於業務範圍內，未善盡管理人義務，依被告交辦評估調降台電契約容量，國霖機電建議可調降至150KW，惟至111年5月社區契約容量仍為250KW，其造成社區電費損失計4萬3562.5元，其衍生之費用應由原告賠償，並自本次原告申請之管理服務費中扣除之等語，資為抗辯。

㈤聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠兩造於110年7月10日簽訂系爭契約書，期間自110年7月15日起至111年4月30日止，管理服務費用自110年7月15日起，變更為19萬3725元。嗣兩造於111年4月30日合意終止解除駐衛保全合約，於系爭確認單中載明：被告社區同意於111年5月15日前，給付4月份駐衛保全服務費共19萬3725元予原告等情，業據原告提出系爭契約書、系爭交接確認單、電子發票、存證信函及回執、員工出勤簽到表等影本為證（本院111年度司促字第26558號卷第21-35頁，下稱支付命令卷、本院卷第53-59、157-181頁），此並為被告所不爭執（本院卷第61-65頁），足認上揭事實，堪予認定。

㈡被告雖辯稱：原告於業務範圍內，未善盡管理人義務，導致被告社區因此受有諸多損失，應由原告賠償並自本次原告申請之管理服務費中扣除之等語（本院卷第61、63頁）。然此為原告所否認，並辯稱：被告上揭答辯之內容，應該是與第三人伯克鋉公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯克鋉公寓大廈管理維護公司）有關連之事項，與原告公司本件請求無關等語（本院卷第152頁）。經查：依照卷附系爭交接確認單所示，本件原告係伯克鋉保全股份有限公司，與伯克鋉公寓大廈管理維護公司，雖法定代理人相同，然屬不同合法立案之公司，兩者之法人格不同，此由經濟部商工登記公示資料查詢服務資料，亦可得印證。而系爭契約書係由原告與被告簽訂，僅就被告社區夜間門禁安全需求，約定增加夜間保全以及對此服務費用增加之約定，並不涉及被告所辯稱之

社區管理維護事項。況系爭交接確認單上亦記載：被告應將111年4月管理服務費，以29萬5050元匯入伯克錸公寓大廈管理維護公司帳戶、以19萬3725元匯入原告公司之帳戶，顯見被告上揭抗辯事項，與本件爭議內容，全然無涉，所為抗辯，自無可採。

㈢兩造間之駐衛保全合約既已於111年4月30日終止，原告並與皇霖物業公司完成交接，監交人並為被告之法定代理人蕭政明，有系爭交接確認單在卷可證，而依系爭交接確認單所載，被告應於111年5月15日前將應付原告之111年4月管理服務費，以匯款方式匯入原告指定之帳戶，自應認兩造間已達成被告應付上揭款項之合意，揆諸前揭規定及說明，被告自應受系爭交接確認單所載之內容所拘束，對原告履行付款之義務，是原告請求被告應給付110年4月份之保全服務費19萬3725元，核屬有據，應予准許。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。再按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；另應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，同法第233條第1項前段及第203條亦有明文。查原告對被告請求給付服務費債權，原有約定給付期限，然無約定利率，今原告催告請求被告自收受支付命令繕本之翌日起支付週年利率百分之5計算之遲延利息，並未逾越得請求之範圍，是被告自收受支付命令繕本翌日即110年10月6日起（支付命令卷第91頁），即應負遲延責任。原告主張被告自110年10月6日起至清償日止，給付按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

四、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告應給付原告19萬3725元，及自110年10月6日起至清償日止，按週年利率百

分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊忠城

以上為正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　巫惠穎