臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4090號

原　　告　伯克錸保全股份有限公司

000000000000000000

　　伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

共　　同

法定代理人　柯淯丰

共　　同

訴訟代理人　古宏彬律師

複　代理人　吳仁華律師

被　　告　冠德青璞匯管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林欣茹

訴訟代理人　葉兆中律師

　　陳彥佐律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國113年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告伯克錸保全股份有限公司新臺幣48萬6,500元，及其中新臺幣34萬6,500元自民國111年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣88萬1,117元，及其中新臺幣61萬1,117元自民國111年1月23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、訴訟費用由被告負擔10分之7，餘由原告伯克錸保全股份有限公司負擔10分之1、原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司負擔10分之2。

五、本判決第一項於原告伯克錸保全股份有限公司以新臺幣16萬

3,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣48萬6,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣29萬4,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣88萬1,117元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。經查，被告法定代理人原為謝蕎璟，於本院審理中變更為林欣茹，有桃園市中壢區公所民國112年10月25日桃市壢工字第1120062774號函為憑，是林欣茹聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應給付原告伯克錸保全股份有限公司（下稱伯克錸保全公司）新臺幣（下同）69萬3,000元，及其中34萬6,500元自111年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯克錸公寓管理公司）123萬2,706元，及其中61萬6,353元自111年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣於112年12月6日具狀變更請求利息起算日為111年1月11日（見本院卷第199頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠被告於110年1月5日與原告伯克錸保全公司簽立「冠德青璞匯社區駐衛保全契約書」（下稱系爭保全契約），約定由原告伯克錸保全公司為「冠德青璞社區」（下稱系爭社區）提供駐衛保全服務，契約期間自109年12月31日起至110年12月31日止，每月服務費34萬6,500元，惟被告未依約於111年1月10日前支付110年12月服務費，經原告伯克錸保全公司於111年1月11日起至同年5月19日先後5次催告仍未給付，被告應依系爭保全契約第13條第3項約定給付違約金34萬6,500元。爰依系爭保全契約第6條第1項、第2項及第13條第3項約定，請求被告給付原告伯克錸保全公司110年12月保全服務費34萬6,500元及違約金34萬6,500元，合計69萬3,000元，及其中34萬6,500元自111年1月11日起算之法定遲延利息。

㈡被告於110年1月5日與原告伯克錸公寓管理公司簽立「冠德青璞匯社區管理維護契約書」（下稱系爭管理維護契約），約定由原告伯克錸公寓管理公司為系爭社區提供公寓大廈管理維護服務，契約期間自109年12月31日起至110年12月31日止，每月服務費61萬6,353元，惟被告未依約於111年1月10日前支付110年12月服務費61萬6,353元，經原告伯克錸公寓管理公司於111年1月11日起至同年5月19日先後5次催告仍未給付，被告應依系爭管理維護契約第13條第3項約定給付違約金61萬6,353元。爰依系爭管理維護契約第6條第1項、第2項及第13條第3項約定，請求被告給付原告伯克錸公寓管理公司110年12月管理維護服務費61萬6,353元及違約金61萬6,353元，合計123萬2,706元，及其中61萬6,353元自111年1月11日起算之法定遲延利息等語。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告伯克錸保全公司69萬3,000元，及其中346,500元自111年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應給付原告伯克錸公寓管理公司123萬2,706元，及其中61萬6,353元自111年1月11日起至清償日止，按週年利

率5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠兩造雖簽立系爭保全契約及系爭管理維護契約，約定由原告伯克錸保全公司、伯克錸公寓管理公司（下合稱原告公司）為系爭社區提供駐衛保全及管理維護之服務，惟原告公司提供之服務有諸多瑕疵，導致系爭社區受有損害，被告得主張與原告公司之債權主張抵銷。

1.原告伯克錸保全公司派駐系爭社區之保全人員，於110年12月31日接獲C棟住戶來電告知其屋內水龍頭無法出水，正規處理方式應聯絡機電廠商處理，惟該名保全人員卻自行前往機電設備室將給水方式改為手動模式，其後忘記調回自動給水模式，導致水塔溢水造成社區淹水及三台電梯設備泡水，勢必影響電梯之耐久度及使用年限，原告伯克錸保全公司之保全人員不當操作水塔，導致系爭社區之電梯泡水而有價值減損，依太古華電實業股份有限公司（下稱太古華電公司）回函，每部電梯至少產生10%即30萬元之價值減損，被告得依民法第184第1項、第188條及第277條第2項規定，請求原告伯克錸保全公司賠償三台電梯之價值減損合計90萬元，並據以主張抵銷。

2.原告伯克錸公寓管理公司為專業之物業公司，熟稔公寓大廈相關法規及運作實務慣例，並協助社區合法召開區分所有權人會議，惟系爭社區第一屆管理委員會於110年2月28日任期屆滿後，桃園市政府建築管理處已多次來函告知任期屆滿之管理委員會無權召開區分所有權人會議，且當時社區已經有召集權人連署召開區分所有權人會議，惟原告伯克錸公寓管理公司仍協助已解任而不合法之第一屆管理委員會於110年3月13日及同年3月28日召開兩次無效之區分所有權人會議，導致最後無法完成核備，原告伯克錸公寓管理公司之行為已構成加害給付，被告得依民法第227條第2項規定，請求原告伯克錸公寓管理公司賠償召開兩次區分所有權人會議所支出

之費用12萬0,808元，並據以主張抵銷。

3.原告伯克錸公寓管理公司派駐系爭社區之人員經常有曠職情形，被告於110年11月最後一週進行稽核，竟發生112年12月28日1名派駐秘書曠職、同年110年11月25日及同年11月30日各1名派駐清潔人員曠職共3次曠職，而被告每月給付之服務費包含秘書薪資4萬6,667元及清潔人員薪資3萬4,268元，原告伯克錸公寓管理公司受領該3日款項即屬無法律上原因，所提供之管理維護服務亦不合於契約而構成不完全給付，被告得依民法第179條及第227條第1項規定，請求原告伯克錸公寓管理公司給付秘書曠職薪資2,121元（計算式：4萬6,667元÷22工作日＝2,121元）及清潔人員曠職薪資3,115元，合計5,236元（計算式：3萬4,268元÷22工作日×2＝3,115元），並據以主張抵銷。

4.原告伯克錸公寓管理公司於契約期間曾派駐不具備合法證照之訴外人顏聖宏至系爭社區擔任總幹事至少4個月，經桃園市政府建築管理處來函限期改善，而被告每月給付之服務費包含社區經理薪資6萬元，原告伯克錸公寓管理公司受領該4個月薪資即屬無法律上原因，所提供之管理維護服務亦不合於契約而構成不完全給付，被告得依民法第179條及第227條第1項規定，請求原告伯克錸公寓管理公司給付4個月之總幹事薪資24萬元，並據以主張抵銷。

5.被告依民法第334條規定分別向原告伯克錸保全公司、伯克錸公寓管理公司主張抵銷90萬元、36萬6,044元（計算式：12萬0,808元＋5,236元＋24萬元＝36萬6,044元）後，無須給付原告伯克錸保全公司任何款項，僅需給付原告伯克錸公寓管理公司25萬5,454元（計算式：61萬6,353元－36萬6,044元＝25萬0,309元）。

㈡被告雖不爭執尚未給付原告公司110年12月服務費合計96萬2,853元，惟本件履約時間為110年12月，接任之齊家物業公司亦是從110年12月開始履約，原告公司應未完整履行該月之物業及保全服務，被告無須依約給付110年12月全額服務

費合計96萬2,853元。

㈢被告收受原告公司111年1月11日催告函後，即函覆原告希望協商系爭社區所受損害及酌減服務費，均未獲置理，始未於第一時間付款，且系爭契約違約金未載明性質，應解釋為損害賠償預定額違約金，惟原告公司並未因被告之給付遲延而受有損害，原告伯克鍊保全公司、伯克鍊公寓管理公司之實收資本額分別為4,000萬元、1,500萬元，被告積欠之服務費僅不到100萬元，故原告公司除遲延取得服務費之外，並未受有額外資金缺口之損害，自不得請求被告給付違約金。縱認原告公司確實受有其他損害而得請求違約金，系爭管理維護契約直接約定將欠款等值金額作為違約金數額，顯然過高，應依民法第252條規定酌減違約金等語。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告伯克鍊公寓管理公司25萬0,309元。

2.原告其餘之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第228至229頁、第243頁）：

㈠被告於110年1月5日與原告伯克鍊保全公司簽立系爭保全契約，約定由原告伯克鍊保全公司提供被告公寓大廈駐衛保全服務，契約期間自109年12月31日起至110年12月31日止，每月服務費34萬6,500元，被告應於次月10日前，通知原告伯克鍊保全公司派員收取（臺灣桃園地方法院112年度訴字第436號卷，下稱桃院卷，第12至19頁）。

㈡被告於110年1月5日與原告伯克鍊公寓管理公司簽立系爭管理維護契約，約定由伯克鍊公寓管理公司提供被告公寓大廈管理維護服務，契約期間自109年12月31日起至110年12月31日止，每月服務費61萬6,353元，被告應於次月10日前，通知原告伯克鍊公寓管理公司派員收取（桃院卷第20至27頁）。

㈢原告伯克鍊保全公司、伯克鍊公寓管理公司於111年1月11日以台北火車站郵局第22號存證信函，催告被告於文到10日內給付110年12月（存證信函誤載為3月）保全服務費34萬6,50

0元、管理維護服務費61萬6,353元，被告已收受該存證信函，迄未給付上開服務費（桃院卷第28至29頁）。

㈣原告伯克錸公寓管理公司同意被告抵銷派駐人員曠職薪資5,236元。

㈤兩造不爭執原告附件一至十一（桃院卷第12至62頁）、原證1、被證2至3、7至11、13之形式上真正。

四、本院判斷：

㈠原告公司請求被告給付服務費用，有無理由：

1.查依系爭保全契約，被告每月應給付原告伯克錸保全公司服務費34萬6,500元，另依系爭管理維護契約，被告每月應給付原告伯克錸公寓管理公司服務費61萬6,353元，原告迄今分別尚未給付原告伯克錸保全公司110年12月之服務費34萬6,500元、原告伯克錸公寓管理公司110年12月之服務費61萬6,353元，有系爭保全契約、系爭管理維護契約及存證信函為憑，並經兩造列為不爭執事項。是原告伯克錸保全公司、伯克錸公寓管理公司分別請求被告給付上開保全服務費34萬6,500元，及管理維護服務費61萬6,353元，即屬有據。

2.另被告雖於本院審理中，於113年3月29日稱原告公司於110年12月未有實際服務（本院卷第245頁）、再於113年5月7日稱應該沒有派足全部人力（本院卷第302頁）云云，惟所辯除與其原提出民事答辯一狀稱不否認未給付之金額合計為96萬2,853元且主張抵銷之債權未有此部分（本院卷第74至80頁）不符，並與上開兩造不爭執事項相悖，難認所述有據。復依被告發文日期110年11月28日發文字號青璞（管）字第0000000-0號函文（本院卷第281頁），通知原告於110年12月31日期滿後不續約，可見兩造並無提前終止契約情事，原告亦繼續提供服務至與訴外人齊家物業公司辦理交接之110年12月31日，此亦有移交清冊可憑（本院卷289頁），又不論齊家物業是否另有因與被告間之契約而提早進駐系爭社區或被告須給付齊家物業公司110年12月之服務費，此均屬被告與家齊物業公司之關係，難認得作為拒絕給付該月份之服務費

予原告公司之藉詞。被告雖聲請傳喚第二屆主委黃敏學到庭說明是否有人力重疊，然如上所述，被告所為之主張並不影響本院之判斷，並無傳喚之必要。

㈡被告以原告公司提供之服務有諸多瑕疵，導致系爭社區受有損害，被告得主張以之與原告公司之債權抵銷，有無理由：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文、第335條第1項定有明文。

2.有關系爭社區電梯泡水而有價值減損90萬元之損害部分：

⑴有關被告主張原告伯克錸保全公司保全人員操作失誤造成系爭社區淹水，致3台電梯泡水而有價值減損共90萬元之損害，被告得向原告伯克錸保全公司依民法第184條第1項、第188條、第227條請求損害賠償等語，固據其提出被告副主任委員與住戶之Line對話記錄（本院卷第105頁）、太古華電公司112年8月18日回函（本院卷第107頁）為據，原告公司則稱該事件係因住戶反映無水可用，夜班值班人員協助將自動給水改為手動給水，因給水時間未掌控致屋頂水塔溢水進入溢水管，溢水管因洩排不及，自C棟7樓住戶陽台溢出，再淹出C棟公共走廊並順走廊排入安全梯，但否認有何淹入電梯致電梯受有價值損害等情（本院卷第151頁）。被告自應就原告夜班人員因操作手動給水，因給水時間未掌控致生電梯進水及造成電梯受損一節負舉證責任。

⑵觀諸被告所提副主任委員與住戶之Line對話記錄（本院卷第105頁）：「被告副主任委員：我需要越多情報越好。住戶：我想一下喔。我沒有確實看到他離開座位欸。但是大概是我打對講機下去。我跟他說怎麼C棟又停水了。今天有誰來看過或是有停電過嗎。他說沒有。我說而且不是另外一個壞掉的馬達也修好了嗎。他說對啊他說不然他下去

機房看看等一下打給我。然後我也離開對講機。後來大概5-10分鐘後吧他打對講機回來。說設定跳掉了。他把他重新設定好了。問我有水了嗎。我說照上次的經驗 應該還要30分鐘把水抽上來。不過那時候我打開水龍頭。就是像上次一樣 有噴氣。那樣。所以我就覺得應該是修好了後來就有水了。我有問他到底是怎麼狀況是為什麼會跳掉。他就也沒有講清楚。就說好像就是有跳掉。他設定好了」等語，僅可知悉住戶回憶其與原告保全人員反應沒水後保全人員至機房處理其後供水回復以及保全人員講設定好了等語，內容未提及後來系爭社區如何發生溢水，更無關電梯有無進水之情。另被告所提太古華電公司之回函雖有提及系爭社區內之三台電梯相關電梯電力控制元件有泡水現象與被告所述情節相符等語，惟以兩造不否認太古華電公司並非系爭社區電梯之維修廠商，又依太古華電公司函文中稱接獲被告來函之時間為112年8月4日，距被告稱電梯設備溢水之110年12月31日，時間已相隔逾1年7個月，則太古華電公司是否僅係依據被告陳述之內容而為如此發函不無疑義，另所述泡水現象與110年12月31日之事件有何關連性、何以如此認定等，均未見說明，參以被告於此期間如確實有發生電梯進水情況，被告基於維護系爭社區住戶使用電梯之安全性，應有相關之叫修、檢查記錄，然被告於本件審理期間經本院詢問，始終未能提出相關事證（本院卷第232頁），益見太古華電公司之上開函文內容，並不足以據為證明系爭社區電梯設備於110年12月31日確有進水之情事。從而被告主張原告保全人員因操作失誤造成系爭社區電梯泡水而有價值減損90萬元之損害部分云云，並無依據，其據為主張抵銷云云，自無理由。又被告於本院審理中主張電梯進水之事證除保留上開被告副主任委員與住戶之Line對話記錄（本院卷第105頁）、太古華電民國112年8月18日回函（本院卷第107頁）外，其餘被證4、5、6、12、14、15均於訴訟中表示撤回，並改請

求傳訊證人黃敏學到庭，惟依被告所提之事證無從顯示黃敏學為原告夜班人員操作手動給水、系爭社區發生溢水當天在場見聞處理之人，縱有經手處理系爭社區上開事件之調查，然其並未具有判定電梯設備有無溢水、進水之專業，且被告並未有提出關於系爭社區電梯設備進水之相關照片、影片、維修記錄等事證，自無再就此部分待證事項訊問證人黃敏學之必要。

3.有關原告伯克鍊公寓管理公司召開兩次區分所有權人會議所支出之費用12萬0,808元：

⑴被告主張原告伯克鍊公寓管理公司仍協助已解任而不合法之第一 屆管理委員會於110年3月13日及同年3月28日召開兩次無效之區分所有權人會議，導致最後無法完成核備，原告伯克鍊公寓管理公司之行為已構成加害給付云云，固據其提出桃園市政府建築管理處110年3月10日及110年3月22日之函文為憑（本院卷第109至115頁）。

⑵惟查，上開發函內容主要係關於公寓大廈管理條例及相關函釋規定之盧列，且函文之受文者為被告，並非原告伯克鍊公寓管理公司，是而原告伯克鍊公寓管理公司基於其與被告間之契約關係，依照被告之指示執行社區事務，所支出之費用12萬0,808元，已經被告核准支付，凡此難認原告伯克鍊公寓管理公司履行契約有何債務不履行之加害給付情事，此與被告是否追究被告管理委員會相關成員有何法律上責任係屬二事，是本件被告主張原告伯克鍊公寓管理公司應賠償召開兩次區分所有權人會議所支出之費用12萬0,808元，並據以主張抵銷，難認有據。

4.有關原告伯克鍊公寓管理公司派駐系爭社區之人員曠職、派駐之總幹事不具合法證照支領之薪資部分：

⑴被告主張原告伯克鍊公寓管理公司派駐系爭社區之人員曠職，伯克鍊公寓管理公司提供之管理維護服務亦不合於兩造間之契約而構成不完全給付，請求原告伯克鍊公寓管理公司給付秘書曠職薪資2,121元（計算式：4萬6,667元÷22

工作日＝2,121元）及清潔人員曠職薪資3,115元，合計5,236元（計算式：3萬4,268元÷22工作日x2＝3,115元），原告伯克鍊公寓管理公司同意被告抵銷派駐人員曠職薪資5,236元，已列為兩造不爭執事項，原告此部分之主張應有理由。

⑵至於被告主張原告伯克鍊公寓管理公司派駐不具備合法證照之訴外人顏聖宏至系爭社區擔任總幹事至少4個月，構成不完全給付，請求原告伯克鍊公寓管理公司給付4個月之總幹事薪資24萬元，並據以主張抵銷云云，業據原告伯克鍊公寓管理公司否認並稱其與被告之系爭管理維護契約成立於110年1月，顏聖宏於108年11月至系爭社區工作乃由冠得建設公司支付服務費且職位非擔任主任委員，並已發函向桃園市政府說明（本院卷第159頁）等語，則被告自應就其主張之有利之事實負舉證責任，惟被告就此並未提出其他事證以實其說，自難認所為之主張可採。

5.以上，被告得以5,236元與原告伯克鍊公寓管理公司服務費債權主張抵銷，其餘抵銷之主張，並無理由。

㈢原告伯克鍊保全公司請求被告依約給付違約金34萬6,500元、原告伯克鍊公寓管理公司請求被告依約給付違約金61萬6,353元，有無理由？

1.查系爭保全契約、系爭管理維護契約均於第13條第3項明文約定：「甲方積欠第六條應付之費用，經乙方以書面通知催收，甲方仍未於十日內給付時，乙方得請求支付遲延服務費等值之違約金及延遲給付利息...」等語（桃院卷第16、24頁），本件原告公司依約得請求被告給付積欠原告之110年12月之服務費業如前述，原告就此已於111年1月11日以台北火車站郵局第22號存證信函，催告被告於文到10日內給付，被告於111年1月12日收受，有存證信函影本在卷為憑（桃院卷第28、44頁），被告迄未給付，可認原告公司主張被告應依系爭保全契約、系爭管理維護契約第13條第3項約定給付違約金等語，當屬有據。

2.違約金是否過高：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條分別定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨參照）。又按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

⑵依系爭保全契約、系爭管理維護契約均於第13條第3項約定，被告如未依約按時給付服務費予原告公司，且經催告仍未依限繳納，除應賠償被原告公司遲延服務費等值之違約金外，原告公司尚得請求被告賠償遲延利息之損害，自堪認上述違約金應屬懲罰性質之違約金。經本院斟酌雙方合約時間、被告未給付服務費為一個月、被告未給付乃雙方產生原告公司有無債務不履行之爭議、原告公司因被告未依約付款所受利息損失及現金周轉壓力等情，並考量現今社會經濟狀況、雙方紛爭過程等情，認原告伯克錸保全公司請求被告給付與110年12月保全服務費34萬6,500元等值之違約金、原告伯克錸公寓管理公司請求被告給付與110年12月管理維護服務費61萬6,353元等值之違約金，尚屬過高，應分別酌減為14萬元、27萬元，較為適當。

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。原告公司固以爭保全契約、系爭管理維護契約第6條第2項約定：「前款服務費用甲方應於次月10日前，通知乙方派員收取，以即期票據或匯款支付人予乙方，...」等語（桃院卷第14、22頁），主張就110年12月份保全服務費、管理維護服務費，得請求被告給付自111年1月11日起至清償日止之遲延利息等語，惟依前述系爭保全契約、系爭管理維護契約第13條第3項約定，可知兩造已約定應經原告公司以書面通知催收，被告仍未於10日內給付，始得請求遲延利息，故原告公司應先定期催告，如被告未於10日日繳交，其始得請求遲延利息。原告公司前以111年1月11日存證信函催告被告文到10日內給付所欠110年12月份之保全服務費、管理維護服務費，經被告於111年1月12日收受（桃院卷第44頁），於催告期滿負遲延責任，故被告應自催告期滿翌日即111年1月23日起給付法定遲延利息，原告逾此部分之遲延利息主張則無理由。

五、從而，原告公司依系爭保全契約、系爭管理維護契約約定，請求被告給付原告伯克錸保全公司48萬6,500元（計算式：服務費34萬6,500元＋違約金14萬元），及其中34萬6,500元自111年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及請求被告給付原告伯克錸公寓管理公司88萬1,117元（計算式：服務費61萬6,353元－抵銷債權5,236元＋27萬元），及其中61萬1,117元（計算式：61萬6,353元－5,236元）自111年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　王雅婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　113　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　朱俶伶