

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3834號

原告 西北保全股份有限公司

法定代理人 趙芳

原告 西北公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 趙芳

共同

訴訟代理人 曾郁榮律師

被告 三圓羅馬社區管理委員會

法定代理人 林峻生

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告西北保全股份有限公司新臺幣3萬5,000元，及自民國113年6月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣30萬5,829元，及自民國113年6月12日起至清償日止，按年息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56%、原告西北保全股份有限公司負擔30%，餘由原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。

五、本判決第1項得假執行；但被告以新臺幣3萬5,000元為原告西北保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項得假執行；但被告以新臺幣30萬5,829元為原告

01 西北公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執
02 行。

03 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面

06 按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
07 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
08 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
09 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
10 0條、第175條第1項分別定有明文。經查，被告起訴時之法
11 定代理人為許興邦，嗣於民國114年12月29日具狀變更為林
12 峻生並經其聲明承受訴訟，有被告114年12月29日民事承受
13 訴訟狀、新北市新店區公所114年7月14日新北店工字第1142
14 411934號函（見本院卷二第51至55頁）可考，核與民事訴訟
15 法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：原告西北保全股份有限公司（下稱西北保全公
18 司）於112年3月15日與被告簽訂駐衛保全委任管理服務契約
19 （下稱系爭保全契約），約定保全服務期間自112年4月1日
20 至113年3月31日止，按月給付保全服務費新臺幣（下同）32
21 萬2,875元。原告西北公寓大廈管理維護股份有限公司（下
22 稱西北管理公司）則於112年3月15日與被告簽訂公寓大廈委
23 任管理維護契約（下稱系爭管理契約），約定管理維護期間
24 自112年4月1日至113年3月31日止，按月給付管理服務費45
25 萬5,700元。詎被告竟自分別短付如附表一所示之保全服務
26 費共21萬9,407元、如附表二所示之管理服務費共38萬9,666
27 元，經原告多次催告仍迄未給付，爰依系爭保全契約第7條
28 第1項、系爭管理契約第5條第1項約定提起本件訴訟，並聲
29 明：（一）被告應給付原告西北保全公司21萬9,407元，及自起
30 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）
31 被告應給付原告西北管理公司38萬9,666元，及自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔
02 保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：因原告分別有如附表三、四「扣款事由」欄所示
04 之違約情形，被告分別為如附表三、四所示之扣款，保全服
05 務費部分依系爭保全契約第9條第3項約定扣款共21萬9,407
06 元，管理服務費部分依系爭管理契約第8條第4項約定扣款共
07 38萬9,666元，且扣款之數額業經原告同意，故原告不得請
08 求扣款之款項。又因原告未依系爭保全契約第16條第4項約
09 定、系爭管理契約第13條第3項約定，於契約屆滿後完成交
10 接，致被告與新簽約之保全公司及管理公司無法順利履約，
11 新保全公司及管理公司提前終止契約，被告因而受有損害，
12 依系爭保全契約第16條第4項、系爭管理契約第13條第3項約
13 定，以1個月服務費計算損害賠償數額，原告西北保全公司
14 應賠償被告32萬2,875元，原告西北管理公司應賠償被告45
15 萬5,700元，爰據以分別抵銷原告前開請求等語，資為抗
16 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
17 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、經查：

19 (一)原告西北保全公司於112年3月15日與被告簽訂系爭保全契
20 約，約定保全服務期間自112年4月1日至113年3月31日止，
21 按月給付保全服務費32萬2,875元。原告西北管理公司於112
22 年3月15日與被告簽訂系爭管理契約，約定管理維護期間自1
23 12年4月1日至113年3月31日止，按月給付管理服務費45萬5,
24 700元。

25 (二)被告未給付如附表一所示之保全服務費共21萬9,407元、如
26 附表二所示之管理服務費共38萬9,666元。

27 (三)上情為兩造所不爭執，並有系爭保全契約、系爭管理契約、
28 原告帳戶、存摺明細（見本院卷一第19至67頁、第69至131
29 頁）可證，堪信為真實。

30 四、原告主張被告應依系爭保全契約第7條第1項、系爭管理契約
31 第5條第1項約定，分別給付如附表一所示短付之保全服務費

共21萬9,407元、如附表二所示短付之管理服務費共38萬9,666元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭保全契約第7條第1項約定：「在本契約有效期間內，甲方（即被告）應按月支付乙方（即原告西北保全公司）當月份服務費用計新台幣參拾貳萬貳仟捌百柒拾伍元整（含稅）」（見本院卷一第22頁）、系爭管理契約第5條第1項約定：「在本契約有效期間內，甲方（即被告）應按月支付乙方（即原告西北管理公司）當月份服務費用計新台幣肆拾伍萬伍仟柒百元整（含稅）」（見本院卷一第46頁），而被告既不爭執確未給付原告如附表一所示之保全服務費、如附表二所示之管理服務費，僅辯稱有上述扣款及抵銷事由，茲就被告所辯稱之扣款及抵銷事由存否詳述如下。

(二)被告固辯稱其未給付如附表一所示之保全服務費、如附表二所示之管理服務費係因原告有諸多違約情事，被告依系爭保全契約第9條第3項約定、系爭管理契約第8條第4項約定，得於次月服務費扣抵罰款，且原告已承認缺失並同意扣款，原告不得再行請求等語，並以請款單、被告管理委員會會議紀錄為證。然查：

1.系爭保全契約第9條第3項約定：「駐衛人員如有怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事，甲方（即被告）得對乙方（即原告西北保全公司）駐衛人員按情節輕重依約定之罰則標準予以裁罰（如附件六）或調換，裁罰金額並自乙方次月服務費用請款金額之逕行扣抵」（見本院卷一第23頁），可見原告西北保全公司派駐至被告社區之保全人員如有違反勤務準則、未依約履行之情事，被告得依系爭保全契約附件六之罰則予以罰款，並於次月保全服務費中扣抵。

2.系爭管理契約第2條約定管理維護服務內容係原告西北管理公司派駐管理服務人員即總幹事、機電行政專員、財務秘書、清潔人員至被告社區服務（見本院卷一第44至45頁）；第8條第4項約定：「留駐人員如有怠忽職守、不遵

01 守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事者，甲
02 方（即被告）得對乙方（即原告西北管理公司）依約定之
03 罰則標準裁罰（如附件五），裁罰金額並由乙方次月之服
04 務費用請款金額中逕行扣抵」（見本院卷一第48頁），而
05 系爭管理契約附件五為「西北保全社區回饋事項」（見本
06 院卷一第56頁），附件六、七方為「總幹事、機電、財
07 秘、行政助理罰則」、「清潔人員罰則」（見本院卷一第
08 57至58頁），可見系爭管理契約第8條第4項約定所記載之
09 「附件五」實為誤載，而應為附件六、七。是原告西北管
10 理公司派駐至被告社區之人員如有違反勤務準則、未依約
11 履行之情事，被告得依系爭管理契約附件六、七之罰則予
12 以罰款，並於次月管理服務費中扣抵，洵堪認定。

13 3.被告管理委員會112年7月至113年3月之會議記錄固記載原
14 告有如附表三、四「扣款事由」欄所示之違約情事，且11
15 2年6月至113年3月之請款單亦均記載服務費有扣款之情
16 形，此觀上開會議紀錄、請款單（見本院卷一第189至193
17 頁、第177至187頁、第195至207頁、第245至301頁）即
18 明；然證人即原告公司副總經理趙啟盛證稱：被告社區如
19 果有重要事項，例如開區分所有權人大會或重要的管理委
20 員會或指定我一定要參加的，我就會到場。依我們簽的契
21 約約定付款是每月10日要付款，但每次被告社區都拖很久
22 才付款，都會說我們有什麼地方有缺失，所以延後付款，
23 我在開會的現場有講，說你們要先扣爭議款可以，但不要
24 把整筆款項扣著，這樣沒有辦法發薪水給員工，爭議款只
25 是先暫扣，等之後再處理，我一個副總經理沒有權限可以
26 答應扣多少，主委也沒有權利決定，被告說的問題需要經
27 過原告公司查明，需要時間，我們員工在等發薪水，不能
28 拖太久，所以以爭議款的方式處理。被告在開管理委員會
29 的時候說要扣款，我是不同意被告隨便講一講就扣款，我
30 是最後不得已才提出不然先扣爭議款，其他款先付的方
31 案，不要為了2、3萬元整筆款項都不付等語（見本院卷二

第96至98頁），參諸兩造人員之LINE群組對話紀錄，被告行政委員稱：「現在是113年1月的服務費未付，財委這邊列出的相關問題金額列入爭議款暫時扣除，其餘服務費用可先行匯款給西北公司發放員工薪資過年，待問題釐清後再依確認金額進行扣款，餘額另行匯給西北公司」等語，證人趙啟盛則回稱：「孫委員好！公司同意暫扣金額，其餘先匯款，並將於年後與@鳳財委核對爭議款部分，謝謝」等語（見本院卷一第362頁），可見證人趙啟盛前開證稱原告公司係同意暫扣款項，先取得無爭議款項以發放員工薪資，有爭議的款項事後再釐清等語，並非虛枉，則上開請款單、會議紀錄雖記載扣款事由及金額，仍難認原告已承認缺失並同意扣款，則被告得否依系爭保全契約第9條第3項約定、系爭管理契約第8條第4項約定扣款，仍需原告確有違約情事方得為之，是被告前開所辯，要無可採。

(三)被告復辯稱因原告西北保全公司有如附表三「扣款事由」欄所示之違約情形，被告依約分別為如附表三「扣款金額」欄所示共21萬9,407元之扣款等語。經查：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。查系爭保全契約第3條「甲方委任事項」第1項約定：「甲方同意委任乙方，詳如本契約書載明事項，並經甲方同意實施之。1.大廳哨保全員-2哨（24小時）。2.辦公區保全員-0.5哨（12小時）。3.共計2.5哨，其中一人兼任保全組長，大廳及辦公區保全員應按月確實實施輪調，以熟稔本社區安全管理勤務。4.乙方給付薪資不得低於薪資表。」、第4條第1項約定：「乙方應確保提供本契約所定之各種駐衛保全服務。」、第5條第5項第1、2款約定：「應甲方之要求或指示執行標的物之防災、防盜、防火等下列安全措施即經共同協議事項，其具體服務項目包括：1.固定哨位。2.巡邏哨」（見本院卷一第20至21頁），足見原告西北保全公司

01 依系爭保全契約上開約定，應提供派駐大廳哨保全員、辦
02 公區保全員之固定哨位、巡邏哨等駐衛保全服務予被告，
03 此為原告西北保全公司就系爭保全契約所負之給付義務，
04 且系爭保全契約之保全服務費為其對價，則原告西北保全
05 公司已履行上開給付義務而得請求報酬之事實核屬有利於
06 原告西北保全公司之事實，揆諸前開規定，原告西北保全
07 公司即應就其已提供上開駐衛保全服務乙節負舉證之責
08 任。而被告辯稱如附表三「扣款事由」欄所示之扣款事
09 由，其中非原告西北保全公司未依契約約定提供駐衛保全
10 服務，而係所提供駐衛保全服務不合於契約約定之情形，
11 即原告西北保全公司提出之給付不符債之本旨，要屬有利
12 於被告之事實，依前開規定，當應由辯稱扣款事由存在之
13 被告負舉證責任。

14 2.附表三編號1、2、6、7部分：

15 (1)被告辯稱原告西北保全公司有如附表三「扣款事由」欄
16 編號1、2所示保全人員未巡邏、編號6、7所示保全人員
17 缺勤之情形，核屬原告西北保全公司未提供駐衛保全服
18 務，依上開說明，原告即應就其確有提供駐衛保全服務
19 乙節負舉證之責任。然迄至本件言詞辯論終結前，原告
20 均未提出任何事證為佐，即難認原告西北保全公司已提
21 供上開駐衛保全服務，被告前開辯稱，應為可採。

22 (2)至原告雖主張保全人員出勤紀錄係由被告保管，應由被
23 告提出等語，然參諸證人即原告公司管理勤務人員劉素
24 萍證稱：原告公司派駐於被告社區的人員需要打卡上
25 班，是在社區打卡，打卡的卡片送給管理委員會確認，
26 管理委員會才會付錢，原本的卡片最後是在社區保管，
27 公司只有影本存檔，因為要核算薪水給員工，公司把打
28 卡紀錄給管理委員會確認後不會再收回等語（見本院卷
29 二第105頁），亦可見原告並非未保留派駐保全人員之
30 出勤紀錄，且依勞動基準法第30條第5項規定，雇主亦
31 應置備勞工出勤紀錄並保存5年，是原告核無不能提出

保全人員出勤紀錄之情形，其前開主張，要屬無據。

(3)系爭保全契約附件六保全人員罰則（下稱保全人員罰則）第13項約定：未依規定巡邏者，罰款金額1,000元；第17項約定：未經請假而曠職者，罰款金額3,000元（見本院卷一第40頁）。就如附表三編號1部分，原告西北保全公司派駐保全人員共9次未依規定巡邏，依保全人員罰則第13項約定，得罰款9,000元（計算式： $9 \times 1,000 = 9,000$ 元）。就如附表三編號2部分，原告西北保全公司派駐保全人員1次未依規定巡邏，依保全人員罰則第13項約定，得罰款1,000元。就如附表三編號6部分，原告西北保全公司派駐保全人員缺勤共21班，依保全人員罰則第17項約定，得罰款6萬3,000元（計算式： $21 \times 3,000 = 6$ 萬3,000元）。就如附表三編號7部分，原告西北保全公司派駐保全人員缺勤共32班，依保全人員罰則第17項約定，得罰款9萬6,000元（計算式： $32 \times 3,000 = 9$ 萬6,000元）。至被告固以如附表三「扣款依據及計算方式」欄編號6、7所示之計算方式計算扣款數額，然系爭保全契約既已就缺勤、曠職情形於保全人員罰則為特別約定，自應優先適用保全人員罰則所約定之罰款計算方式，併予敘明。

(4)是以，被告辯稱因原告西北保全公司有附表三「扣款事由」欄編號1、2、6、7所示之扣款事由，應於系爭保全契約之保全服務費扣抵如附表三「扣款金額」欄編號1、2、6、7所示之金額共13萬2,907元（計算式： $9,000 + 1,000 + 5$ 萬 $+ 7$ 萬2,907 $= 13$ 萬2,907元）等語，洵屬有據。

3.附表三編號3部分：

(1)被告辯稱原告西北保全公司派駐之保全人員有如附表三「扣款事由」欄編號3所示之扣款事由，經核係原告西北保全公司所提供之駐衛保全服務有不合於契約約定之情形，依上開說明，即應由被告就前開扣款事由確實存

在負舉證之責任。

(2)觀諸如附表三「證據出處」欄編號3所示之保全人員違規照片，足見原告西北保全公司派駐之保全人員確有①未配戴領帶、臂章、識別證、②於值勤時使用手機、③值勤時使用電話、④未經許可擅離工作崗位之情形，堪認被告辯稱原告西北保全公司派駐之保全人員有如附表三「扣款事由」欄編號3所示之扣款事由等語，尚屬有據。至原告雖主張上開照片中之保全人員所為均係處理公事，然並未提出任何事證為佐，尚難遽信為真。

(3)保全人員罰則第2項約定：未按規定穿著制服、配戴領帶、臂章及識別證，罰款500元；第7項約定：值勤時下棋、玩牌、使用電話處理私事或聊天，罰款1,000元；第10項約定：未經許可擅離工作崗位，罰款1,000元；第12項約定：執勤時看書報、滑手機，罰款1,000元（見本院卷一第40頁），是如附表三「扣款事由」欄編號3所示之扣款事由即得扣款共3,500元（計算式：500+1,000+1,000+1,000=3,500元），被告辯稱因原告西北保全公司有附表三「扣款事由」欄編號3所示之扣款事由，應於系爭保全契約之保全服務費扣抵如附表三「扣款金額」欄編號3所示之金額共3,500元等語，應屬有據。

4.附表三編號4部分：

(1)被告辯稱原告西北保全公司派駐之保全人員有如附表三「扣款事由」欄編號4所示之扣款事由，經核係原告西北保全公司所提供之駐衛保全服務有不合於契約約定之情形，依上開說明，即應由被告就前開扣款事由確實存在負舉證之責任。

(2)觀諸如附表三「證據出處」欄編號4所示之證據，被告僅以112年11月請款單、112年12月管理委員會會議紀錄為證，然依前開證人趙啟盛之證述可知，原告公司實未承認確有違約情形，請款單及會議紀錄記載有扣款僅係

雙方協商原告西北保全公司先取得無爭議部分之款項所為，自不能僅憑上開請款單、會議紀錄即遽認原告西北保全公司確有前開違約情事，是被告此部分辯稱尚無可採。

5.附表三編號5部分：

(1)被告辯稱原告西北保全公司派駐之保全人員有如附表三「扣款事由」欄編號5所示之扣款事由，其中保全人員未巡邏、缺勤部分，核屬原告西北保全公司未提供駐衛保全服務，依上開說明，原告即應就其確有提供駐衛保全服務乙節負舉證之責任；其餘值勤時睡覺部分，則屬原告西北保全公司所提供之駐衛保全服務有不合於契約約定之情形，依上開說明，應由被告就前開扣款事由確實存在負舉證之責任。

(2)查如附表三「證據出處」欄編號5所示之被告委員手寫紀錄記載，原告西北保全公司派駐之保全人員於112年1月3日至同月30日未巡邏共22次；如附表三「證據出處」欄編號5所示之被告向原告公司反應之LINE對話紀錄，原告西北保全公司派駐之保全人員於112年12月份缺勤23班，而原告就其所派駐之保全人員確有為上開巡邏、出勤等情，迄至本件言詞辯論終結前，均未提出任何事證為佐，自難認原告西北保全公司已提供上開駐衛保全服務，則被告辯稱原告西北保全公司有如附表三「扣款事由」欄編號5所示未巡邏、缺勤之扣款事由，應堪採信。而值勤時睡覺部分，參諸如附表三「證據出處」欄編號5所示之保全人員睡覺照片4張，堪認保全人員確有於值勤時睡覺4次之情。

(3)就未巡邏部分，依保全人員罰則第13項約定：未依規定巡邏者，罰款金額1,000元（見本院卷一第40頁），共計得罰款2萬2,000元（計算式：1,000×22=2萬2,000元）。就值勤時睡覺部分，依保全人員罰則第9項約定：值勤時睡覺、無警覺性者，罰款1,000元（見本院

卷一第40頁），共計得罰款4,000元（計算式： $1,000 \times 4 = 4,000$ 元）。是被告辯稱因原告西北保全公司有附表三「扣款事由」欄編號5所示之扣款事由1.，應於系爭保全契約之保全服務費扣抵共2萬6,000元（計算式： $2萬2,000 + 4,000 = 2萬6,000$ 元）部分，洵屬有據。逾此部分之扣款金額，核與保全人員罰則之罰款數額不符，或並無事證可佐原告西北保全公司確有違約情事而均無足採。

(4)缺勤部分，依保全人員罰則第17項約定：未經請假而曠職者，罰款金額3,000元（見本院卷一第40頁），共計得罰款6萬9,000元（計算式： $3,000 \times 23 = 6萬9,000$ 元），是被告辯稱如附表三「扣款事由」欄編號5所示之扣款事由2.，應於系爭保全契約之保全服務費扣抵2萬2,000元部分，核屬有據。

6.綜上，就如附表三所示之違約情形，被告辯稱依系爭保全契約第9條第3項及保全人員罰則於保全服務費中扣抵之金額共18萬4,407元（計算式： $13萬2,907 + 3,500 + 2萬6,000 + 2萬2,000 = 18萬4,407$ 元）部分，應為可採。

(四)是以，原告主張被告依系爭保全契約第7條第1項約定，所應給付之短付保全服務費僅3萬5,000元（計算式： $21萬9,407 - 18萬4,407 = 3萬5,000$ 元）部分有據。

(五)被告另辯稱因原告西北管理公司有如附表四「扣款事由」欄所示之違約情形，被告依約分別為如附表四「扣款金額」欄所示共38萬9,666元之扣款等語。經查：

1.系爭管理契約第2條「管理維護服務內容」第1項「甲方（即被告）同意委託乙方（即原告西北管理公司）事項」第1款「管理服務人派駐」約定派駐人員為總幹事、機電行政專員、財務秘書、清潔人員，第2款「乙方同意提供甲方下列服務項目」約定：「1.一般事務管理服務。2.公共安全防災管理維護。3.公共清潔及環境衛生之維持」，並於第3款約定總幹事、機電行政專員、財務秘書、清潔

01 工作職掌表依序為附件1、附件2、附件3、附件4（見本院
02 卷一第44至45頁），可見原告西北管理公司依系爭管理契
03 約上開約定，應提供派駐總幹事、機電行政專員、財務秘
04 書、清潔人員之管理維護服務予被告，各人員有其工作職
05 掌內容，此為原告西北管理公司就系爭管理契約所負之給
06 付義務，且系爭管理契約之管理服務費為其對價，則原告
07 西北管理公司已履行上開給付義務而得請求報酬之事實核
08 屬有利於原告西北管理公司之事實，依民事訴訟法第277
09 條本文規定，原告西北管理公司即應就其已提供上開管理
10 維護服務乙節負舉證之責任。而被告辯稱如附表四「扣款
11 事由」欄所示之扣款事由，其中非原告西北管理公司未依
12 契約約定提供管理維護服務，而係所提供管理維護服務不
13 合於契約約定之情形，即原告西北管理公司提出之給付不
14 符債之本旨，要屬有利於被告之事實，依民事訴訟法第27
15 7條本文規定，當應由辯稱扣款事由存在之被告負舉證之
16 責任。

17 2.附表四編號2、3部分：

18 (1)被告辯稱原告西北管理公司有如附表四「扣款事由」欄
19 編號2所示清潔人員缺勤14日、編號3所示財務秘書多休
20 1日即缺勤1日、清潔人員共多休4日即缺勤4日之情形，
21 核屬原告西北管理公司未提供管理維護服務，依上開說明，
22 原告即應就其確有提供管理維護服務乙節負舉證之
23 責任。然迄至本件言詞辯論終結前，原告均未提出任何
24 事證為佐，即難認原告西北管理公司已提供上開管理維
25 護服務，被告前開辯稱，應為可採。至原告雖主張出勤
26 紀錄係由被告保管，應由被告提出等語，然參諸前開證
27 人劉素萍之證述，可見原告並非未保留派駐人員之出勤
28 紀錄，且依勞動基準法第30條第5項規定，雇主亦應置
29 備勞工出勤紀錄並保存5年，是原告並無不能提出派駐
30 人員出勤紀錄之情形，其前開主張，應無可採。

31 (2)就清潔人員缺勤部分，觀諸系爭管理契約附件七清潔人

員罰則（見本院卷一第58頁），並無清潔人員缺勤之罰款，可見兩造並未就清潔人員缺勤之罰款為特別約定，則以系爭管理契約附件報價單人員編制欄清潔人員每月薪資3萬8,000元（見本院卷一第67頁），依缺勤日數比例扣款2萬2,637元【計算式：3萬8,000×（14/30+4/31）=2萬2,637元，元以下四捨五入，下同】，應屬有據。

(3)就財務秘書缺勤部分，依系爭管理契約附件六總幹事、機電、財秘、行政助理罰則（下稱管理維護罰則）第17項約定：未經請假而曠職者，罰款3,000元（見本院卷一第57頁），則財務秘書缺勤1日得罰款3,000元，是被告以財務秘書缺勤1日扣款1,600元，尚屬有理。至被告固以如附表四「扣款依據及計算方式」欄編號3所示之計算方式計算扣款數額，然系爭管理契約既已就財務秘書缺勤情形於管理維護罰則為特別約定，自應優先適用管理維護罰則所約定之罰款計算方式，併予敘明。

(4)是被告辯稱如附表四「扣款事由」欄編號2、3所示之扣款事由，應於系爭管理契約之管理服務費扣抵2萬4,237元（計算式：2萬2,637+1,600=2萬4,237元）部分，核屬有據。

3.附表四編號1、4部分：

(1)被告辯稱原告西北管理公司有如附表四「扣款事由」欄編號1之扣款事由2.機電人員缺勤3日、職務空缺4日，共7日未提供機電人員服務之情形，核屬原告西北管理公司未提供管理維護服務，依上開說明，原告即應就其確有提供管理維護服務乙節負舉證之責任。然迄至本件言詞辯論終結前，原告均未提出任何事證為佐，即難認原告西北管理公司已提供上開管理維護服務，被告前開辯稱，應為可採。

(2)依管理維護罰則第17項約定：未經請假而曠職者，罰款3,000元（見本院卷一第57頁），則機電人員缺勤7日即

得罰款2萬1,000元（計算式： $7 \times 3,000 = 2\text{萬}1,000\text{元}$ ），
被告以9,800元扣抵管理服務費，尚屬合理。

(3)系爭管理契約第8條第2項約定：「總幹事、機電行政專員及財務秘書若因故須辦離職者，需於1個月前提出申請，並經甲方同意後方得離職而不罰，否則甲方得施以貳萬元之懲罰性罰款，（但因甲方之要求造成上述人員之異動，甲方不得向乙方請求上述之罰款）」（見本院卷一第47至48頁）。觀諸機電人員之離職申請表（見本院卷二第15頁），其係於112年6月19日提出離職申請，最後工作日為112年7月31日；財務秘書之離職申請表（見本院卷二第19頁）記載其係於112年11月7日提出離職申請，最後工作日為112年11月16日，原告復未提出原告西北管理公司確有於1個月前通知被告上開機電人員及財務秘書將離職且經被告同意之事證，堪認被告辯稱原告西北管理公司確有如附表四「扣款事由」欄編號1扣款事由1.、編號4所示之違約情事，依系爭管理契約第8條第2項約定，被告得對原告西北管理公司罰款共4萬元（計算式： $2\text{萬} + 2\text{萬} = 4\text{萬元}$ ）。

(4)是被告辯稱如附表四「扣款事由」欄編號1、4所示之扣款事由，應於系爭管理契約之管理服務費扣抵4萬9,600元（計算式： $9,600 + 4\text{萬} = 4\text{萬}9,600\text{元}$ ）等語，應屬有據。

4.附表四編號5、6部分：被告固辯稱原告西北管理公司有如附表四「扣款事由」欄所示之扣款事由，然觀諸管理維護罰則（見本院卷一第57頁），實無此等違約情事之罰款約定。被告固以財務秘書每月薪資4萬8,000元計算罰款，然觀諸財務秘書工作職掌表（見本院卷一第54頁），財務秘書之工作項目除第2、5點外，尚有其餘12點工作項目，自不能僅以其中第2、5點未完成即遽以整月薪資4萬8,000元為罰款，是被告此部分辯稱，要屬無據。

5.附表四編號7部分：

01 (1)就扣款事由 1.部分：

02 ①系爭管理契約附件一總幹事工作職掌表第1項約定：

03 「一、負責執行及推動區權會暨管委會所決議之事
04 項：(一)區分所有權人會議之籌備、召開、記錄、公
05 告、核備、執行。(二)管委會例行（臨時）會議決議事
06 項之籌備、召開、記錄、公告、核備、執行」（見本
07 院卷一第52頁），可見區分所有權人會議記錄核屬原
08 告西北管理公司派駐之總幹事工作執掌內容，而為原
09 告西北管理公司提供管理維護服務之範圍，依前開說
10 明，原告西北管理公司即應就其已提供上開管理維護
11 服務乙節負舉證之責任。然迄至本件言詞辯論終結
12 前，原告均未提出任何事證為佐，則被告辯稱原告西
13 北管理公司未將區分所有權人會議、管理委員會例會
14 之資料掃描並製成光碟等語，應為可採。

15 ②系爭管理契約第10條第2項約定：「乙方因故未能保
16 全區分所有權大會之會議影音資料歸檔交付甲方或怠
17 於製作會議後之會議資料者，甲方得施以每次貳萬元
18 之懲罰性罰款。如有其他損害時，乙方應另行負損害
19 賠償責任」（見本院卷一第48頁），則原告西北管理
20 公司未將區分所有權人會議、管理委員會例會之資料
21 掃描並製成光碟，被告罰款1萬元，尚屬有理。

22 (2)就扣款事由 2.、3.、4.、5.部分：被告固辯稱原告西北
23 管理公司有附表四「扣款事由」欄編號7之扣款事由
24 2.、3.、4.，然遍觀系爭管理契約、管理維護罰則，均
25 未約定原告西北管理公司違反此等契約義務應罰款若
26 干，被告復未就其因原告西北管理公司違約所受之損害
27 數額提出具體事證，其辯稱之罰款數額難認有據。至扣
28 款事由 5.部分，如前所述，財務秘書之工作內容並非只
29 有於每月15日前完成製作並公告財務報表，自不能僅以
30 該工作未完成即遽以財務秘書整月薪資4萬8,000元為罰
31 款，被告此部分辯稱，亦無可採。

01 (3)就扣款事由6.部分：系爭管理契約第2條「管理維護服
02 務內容」第2項「乙方回饋事項」第10款固約定：「社
03 區住戶超商繳納管理費所衍生之手續費由乙方贊助支
04 付」（見本院卷一第46頁），然觀諸被告所提出如附表
05 四「證據出處」欄編號7所示之超商代收系統明細，僅
06 記載為手續費支出，是否係住戶超商繳納管理費之手續
07 費，尚屬有疑，被告復未提出其他事證為佐，自難認被
08 告確因原告西北管理公司違反上開約定而受有支出1萬3
09 90元之損害，其此部分所辯，尚無足採。

10 (4)是被告辯稱如附表四「扣款事由」欄編號7所示之扣款
11 事由1.，應於系爭管理契約之管理服務費扣抵1萬元部
12 分，尚屬有據。

13 6.綜上，就如附表四所示之違約情形，被告辯稱因原告西北
14 管理公司違約，得於管理服務費中扣抵之金額共8萬3,837
15 元（計算式：2萬4,237+4萬9,600+1萬=8萬3,837元）部
16 分，應為可採。

17 (六)是以，原告主張被告依系爭管理契約第5條第1項約定，所應
18 給付之短付管理服務費僅30萬5,829元（計算式：38萬
19 9,666-8萬3,837=30萬5,829元）部分有據。

20 (七)次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
21 第252條定有明文。而當事人約定之違約金過高者，法院固
22 得依民法第252條規定以職權減至相當之數額，惟約定違約
23 金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負
24 舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之
25 違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高
26 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法
27 院112年度台上字第1605號判決意旨參照）。原告固主張被
28 告就系爭保全契約違約罰款18萬4,407元、就系爭管理契約
29 違約罰款8萬3,837元實屬過高，應予酌減，揆諸前開說明，
30 即應就此事實負主張及舉證之責任，然原告並未提出任何事
31 證為佐，且依卷內現存事證亦難認該違約金之約定數額有何

01 過高之情，故原告此部分主張，實屬無據。

02 (八)復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
03 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民
04 事訴訟法第222條第2項定有明文。又損害賠償之訴，原告已
05 證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困
06 難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，
07 亦不符訴訟經濟之原則，民事訴訟法第222條乃增訂第2項，
08 賦與法院審酌一切情況，依所得心證定其數額之裁量權，以
09 求公平。至若未能證明損害之發生，或雖已證明而損害賠償
10 數額在客觀上有證明之可能，且衡情亦無重大困難，原告卻
11 未為證明者，均無本項規定之適用（最高法院99年度台上字
12 第1992號判決意旨參照）。

13 (九)被告固辯以原告違反系爭保全契約第16條第4項約定、系爭
14 管理契約第13條第3項約定，於契約期滿未續約時，未與被
15 告新委任之保全公司及管理公司完成交接即停止服務並撤離
16 人員，致被告新委任之保全公司及管理公司難以妥善依約提
17 供服務，而分別於簽約後1個半月、3個月即與被告終止契
18 約，使被告須另覓新保全公司及管理公司，依上開約定，原
19 告西北保全公司應賠償被告1個月保全服務費即32萬2,875
20 元，原告西北管理公司應賠償被告1個月管理服務費即45萬
21 5,700元；縱無系爭保全契約第16條第4項約定、系爭管理契
22 約第13條第3項罰款數額約定之適用，被告亦因原告前揭違
23 約行為而受有損害，依民事訴訟法第222條第2項規定酌定被
24 告之損害數額，爰據以抵銷原告請求等語。然查：

25 1.系爭保全契約第16條第4項約定：「倘因乙方試用期不適
26 任而終止契約，或於本契約期滿未續約時，乙方應俟甲方
27 新委任之保全公司進駐並辦理交接完成後始得停止服務及
28 撤離人員，否則甲方得延押當月保全費用至造冊交接清楚
29 後始支付乙方服務費，如因違反致甲方受有損害者應負損
30 害賠償責任；如可歸因於甲方致交接業務遲延，造成乙方
31 之損害，甲方應負賠償責任（以一個月服務費計）。甲方

則依乙方實際提供保全服務之工作天數，按日核計報酬，惟前揭交接期限最多以一個月為限」（見本院卷一第26頁）；系爭管理契約第13條第3項約定：「本契約經終止或期滿未續約時，乙方應俟甲方新委任之管理維護公司進駐並辦理交接完成後始得停止服務及撤離人員，否則甲方得延押至交接清楚及完成後始支付乙方服務費，如因違反致甲方受有損害者應負賠償責任；如可歸因甲方致交接業務遲延，造成乙方之損害，甲方應負賠償責任（以一個月服務費計）。甲方則依乙方實際提供服務之工作天數，按日核計報酬，惟前揭待交接期限最多一個月為限」（見本院卷一第49頁）。

2. 依被告辯稱原告縱有未完成交接之情，然系爭保全契約、系爭管理契約之甲方均為被告，乙方則分別為原告西北保全公司、西北管理公司，此觀系爭保全契約、系爭管理契約立契約書人（見本院卷一第27頁、第51頁）即明，可見上開約定「以一個月服務費計」之賠償責任，係被告對原告所負之賠償責任以1個月服務費計算，至原告對被告因未完成交接所負之損害賠償責任，則仍應以實際所受損害計算賠償數額。被告雖辯稱係契約誤載甲方、乙方，上開以1個月服務費計之賠償責任實係約定原告對被告之賠償數額等語，然並未提出任何事證為佐，自難遽信為真。

3. 被告辯稱因被告社區之哨位、閉路電視、盜警與火災系統之操作及錄影、錄音與廣播設備之操作、郵務處理、訪客紀錄、社區門禁及公共設施鑰匙，均係原告西北保全公司與前任保全公司交接辦理，始得順利執行勤務及操作使用上開各設備，被告無從知悉上開執行勤務之內容，而原告西北保全公司未依約完成交接，使新保全公司無從知悉執行勤務、使用及操作設備，而於簽約後1個半月即終止契約；又被告並無社區住戶112年10月至113年3月之各戶繳交管理費用報表及憑據、各項支出費用報表及憑據，原告西北管理公司未依約完成交接，使新管理公司無從依約履

01 行，並於113年6月17日提前終止契約，被告因此受有損
02 害，依民事訴訟法第222條第2項應酌定以1個月保全服務
03 費、管理服務費計算損害賠償等語。然縱原告確有被告所
04 辯未完成交接之情，新保全公司與管理公司與被告提前終
05 止契約是否係因原告未完成交接所致，被告未提出任何事
06 證為佐，且被告亦未敘明因此所受之損害究竟為何，實難
07 認被告確有因原告未完成交接而受有損害，揆諸前開說
08 明，即無從依民事訴訟法第222條第2項規定酌定損害數
09 額，被告此部分辯稱，要屬無據。

10 五、綜上所述，原告依系爭保全契約第7條第1項、系爭管理契約
11 第5條第1項約定，請求(一)被告應給付原告西北保全公司3萬
12 5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月12日（見本
13 院卷一第153頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
14 被告應給付原告西北管理公司30萬5,829元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日即113年6月12日起至清償日止，按年息5%計算之
16 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
17 應予駁回。

18 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
19 告勝訴部分，所命給付未逾50萬元，應依民事訴訟法第389
20 條第1項第5款規定職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執
21 行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相
22 當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所
23 附麗，併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
25 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
28 書。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 9 日

30 民事第五庭 法 官 張庭嘉

31 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 115 年 4 月 20 日

書記官 蔡庭復

附表一：原告主張系爭保全契約短付之款項（民國／新臺幣）

編號	月份	請求金額 (短少差額)
1	112年6月	9,000元
2	112年7月	1,000元
3	112年8月	3,500元
4	112年11月	7,000元
5	113年1月	7萬6,000元
6	113年2月	5萬元
7	113年3月	7萬2,907元
小計		21萬9,407元

附表二：原告主張系爭管理契約短付之款項（民國／新臺幣）

編號	月份	請求金額 (短少差額)
1	112年8月	2萬9,600元
2	112年9月	1萬7,733元
3	112年10月	6,668元
4	112年11月	2萬元
5	113年1月	4萬8,000元
6	113年2月	4萬8,000元
7	113年3月	21萬9,665元
小計		38萬9,666元

01 附表三：被告抗辯系爭保全契約扣款情形（民國／新臺幣）
 02 （見本院卷一第339至341頁）
 03

編號	月份	扣款事由	扣款金額	扣款依據及計算方式	證據出處
1	112年6月	112年6月22日至同月30日夜班保全人員9次未巡邏	9,000元	系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第13項約定：每次扣款1,000元，共9,000元	112年6月請款單、被告112年7月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第177頁、第247至254頁）
2	112年7月	112年7月17日夜班保全人員少巡邏1次	1,000元	系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第13項約定：每次扣款1,000元	112年7月請款單、被告112年8月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第179頁、第257至264頁）
3	112年8月	112年8月14日之夜班保全人員有下列違規：1.未按規定穿著制服、配戴領帶、臂章、識別證；2.值勤時使用電話處理私事或聊天；3.未經許可擅離工作崗位；4.值勤時看書報、滑手機	3,500元	系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第2、7、10、12項約定：依序扣款500元、1,000元、1,000元，共3,500元	保全人員違規照片、被告向原告公司反應之LINE對話紀錄、112年8月請款單、被告112年9月管理委員會會議紀錄、（見本院卷一第181頁、第267至274頁、第347至351頁）
4	112年11月	112年10月份保全人員值勤時睡覺7次（補扣於112年11月）	7,000元	系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第9項約定：每次扣款1,000元，共7,000元	112年11月請款單、被告112年12月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第183頁、第291至293頁）
5	113年1月	1.112年11月3日至同月30日共計16日夜間保全人員未巡邏及值勤時睡覺，扣款5萬4,000元（補扣於113年1月） 2.112年12月份日班、夜班保全缺勤，扣款2萬2,000元	7萬6,000元	1.系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第9、13項約定 2.系爭保全契約第9條第3項、附件六保全人員罰則第13項約定	被告委員手寫紀錄、保全人員睡覺照片4張、無保全人員值勤照片2張、被告向原告公司反應之LINE對話紀錄、113年1月請款單、被告113年2月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第185頁、第189至190頁、第353至362頁）
6	113年2月	113年1月份日、夜班保全缺勤21班	5萬元	1日為日、夜各1班，共缺勤10.5日，依系爭保全契約第7條第1項約定之每月服務費按缺勤日數計算扣款10萬9,360元（計算式：32萬2,875×1	113年2月請款單、113年3月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第191至193頁、第363頁）

(續上頁)

01

				0.5/31=10 萬 9,360元)，僅先扣款其中5萬元	
7	113年3月	113年2月份日、夜班保全缺勤32班	7萬2,907元	1日為日、夜各1班，共缺勤16日，依系爭保全契約第7條第1項約定之每月服務費按缺勤日數計算扣款16萬6,645元（計算式：32萬2,875×16/31=16萬6,645元），僅先扣款其中7萬2,907元	無
小計			21萬9,407元		

02 附表四：被告抗辯系爭管理契約扣款情形（民國／新臺幣）

03 （見本院卷一第342至345頁）

04

編號	月份	扣款事由	扣款金額	扣款依據及計算方式	證據出處
1	112年8月	1.原告派駐之機電人員7月離職，原告未依約於1個月前通知被告 2.原機電人員離職當月缺勤3日，新機電人員於112年8月5日始到職，到職前機電人員職務空缺4日	2萬9,600元	1.系爭管理契約第8條第2項約定 2.系爭管理契約附件報價單備註欄機電人員每月薪資4萬2,000元，依缺勤日數比例扣款9,800元（計算式：4萬2,000×7/30=9,800元）	兩造設立之LINE群組對話紀錄、112年8月請款單、112年8月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第195頁、第257至264頁、第365至368頁）
2	112年9月	112年9月清潔人員缺勤14日	1萬7,733元	系爭管理契約附件報價單人員編制欄清潔人員每月薪資3萬8,000元，依缺勤日數比例扣款1萬7,733元（計算式：3萬8,000×14/30=1萬7,733元）	清潔人員112年9月出勤卡、112年9月請款單、112年10月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第197頁、第277至281頁、第369至370頁）
3	112年10月	1.112年10月財務秘書僅可休10日，卻休11日，多休1日 2.112年10月清潔人員每月僅可休10日，1名清潔人員休13日，1名清潔人員休11日，共多休4日	6,668元	1.系爭管理契約附件報價單人員編制欄財務秘書每月薪資4萬8,000元，依缺勤日數比例扣款1,600元（計算式：4萬8,000×1/30=1,600元） 2.系爭管理契約附件報價單人員編制欄財務秘書每月薪資3萬8,000元，依缺勤日數比例扣款5,068元（計算	財務秘書及清潔人員出勤卡、112年10月請款單、112年11月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第199頁、第277至281頁、第371至372頁）

				式：3萬8,000×4/30=5,068元)	
4	112年11月	112年11月財務秘書於112年11月16日突然離職，原告未依約於1個月前通知	2萬元	系爭管理契約第8條第2項約定	112年11月請款單、112年12月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第201頁、第291至293頁）
5	113年1月	財務秘書未於每月15日前完成製作並公告財務報表，且未發函催繳欠繳管理費之作業	4萬8,000元	財務秘書未完成系爭管理契約附件三第2、5點執掌工作，嚴重影響社區權益，且無約定具體違約扣款金額，以財務秘書每月薪資4萬8,000元扣款	113年1月、113年2月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第189至190頁、第295至297頁）
6	113年2月	財務秘書未於每月15日前完成製作並公告財務報表，且未發函催繳欠繳管理費之作業	4萬8,000元	財務秘書未完成系爭管理契約附件三第2、5點執掌工作，嚴重影響社區權益，且無約定具體違約扣款金額，以財務秘書每月薪資4萬8,000元扣款	113年2月、113年3月管理委員會會議紀錄（見本院卷一第189至193頁）
7	113年3月	1. 未將區分所有權人會議、管理委員會例會之資料掃描並製成光碟 2. 總幹事、財務秘書計至113年2月29日住戶欠繳管理費逾4月以上卻未做催收程序，共12戶 3. 公設少消毒1次 4. 未高壓清洗魚池、雨遮步道2次 5. 財務秘書未於每月15日前完成製作並公告財務報表 6. 112年12月、113年2月、113年3月超商手續費未付1萬390元	21萬9,665元	1. 系爭管理契約第10條第2項約定：扣款2萬元，僅先扣款其中1萬元 2. 總幹事、財務秘書未完成系爭管理契約附件一第2條第1項第2款、附件三第5條約定之職掌工作，未催繳12戶，因無約定扣款金額可參考，以每件支付命令聲請委任律師一般收取最低費用6,000元計算，共7萬2,000元 3. 系爭管理契約第2條第2項第5款約定：扣款8,925元 4. 系爭管理契約第2條第2項第7款約定：扣款7萬350元 5. 財務秘書未完成系爭管理契約附件三第2、5點執掌工作，嚴重影響社區權益，且無約定具體違約扣款金額，以財務秘書每月薪資4萬8,000元扣款	被告自行追討欠繳管理費之民事簡易判決、建物謄本、超商代收系統明細、113年3月管理委員會會議記錄（見本院卷一第373至381頁）

(續上頁)

01

				6.系爭管理契約第2條第2項第10款：扣款1萬390元	
小計			38萬9,666元		