

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1146號

原告 齊家保全股份有限公司
齊家公寓大廈管理維護有限公司

上二人共同

法定代理人 高敏濤

上二人共同

訴訟代理人 廖牧武

被告 敦南捷境社區管理委員會

法定代理人 李樂榮

訴訟代理人 蘇明慧

陳俊男律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告齊家保全股份有限公司新臺幣1,072,100元，及其中新臺幣266,400元自民國113年10月6日起、新臺幣268,400元自民國113年11月6日起、新臺幣268,400元自民國114年12月6日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告齊家公寓大廈管理維護有限公司新臺幣505,294元，及其中新臺幣135,834元自民國113年10月6日起、新臺幣142,100元自民國113年11月6日起、新臺幣85,260元自民國114年12月6日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告齊家保全股份有限公司、齊家公寓大廈管理維護有限公司其餘之訴均駁回。
- 四、訴訟費用由原告齊家保全股份有限公司負擔1%、被告齊家公寓大廈管理維護有限公司負擔4%，餘由被告負擔。

- 01 五、本判決第一項於原告齊家保全股份有限公司以新臺幣358,00
02 0元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣1,072,100
03 元為原告齊家保全股份有限公司預供擔保，得免予假執行。
04 六、本判決第二項於原告齊家公寓大廈管理維護有限公司以新臺
05 幣169,000元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣5
06 05,294元為原告齊家公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，
07 得免予假執行。
08 七、原告齊家保全股份有限公司、齊家公寓大廈管理維護有限公
09 司其餘假執行聲請均駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
13 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
14 法第24條定有明文。查，本件依原告齊家保全股份有限公司
15 （下稱齊家保全公司）、齊家公寓大廈管理維護有限公司
16 （下稱齊家管理公司）分別與被告簽立之駐衛保全服務契約
17 （下稱系爭保全契約）第16條、委任管理維護業務契約（下
18 稱系爭管理契約）第15條，均約定合意以本院為第一審管轄
19 法院，故本院就本件訴訟有管轄權。

20 貳、實體事項：

21 一、原告主張：原告齊家保全公司、齊家管理公司分別於民國11
22 2年11月30日、112年12月1日與被告簽訂系爭保全契約及系
23 爭管理契約，約定服務費每月各新臺幣（下同）268,900元
24 （含稅）、142,100元（含稅），並應於服務月份之次月5日
25 前給付；若逾付款日仍未給付服務費時，應自付款翌日起按
26 週年利率5%計算遲延利息；如未按時給付服務費逾2個月以
27 上，原告得另行請求1個月服務費之違約金。詎被告於113年
28 9、10、11月份之服務費，均未於各該月份之次月5日前給
29 付，尚積欠原告齊家保全公司、齊家管理公司服務費各806,
30 700元、426,300元，及各期自付款翌日起按週年利率5%計算
31 之遲延利息，暨違約金各268,900元、142,100元。經原告於

01 113年10月4日以臺北火車站郵局第000361號存證信函（下稱
02 0361號存證信函）催告，復於113年11月19日以臺北火車站
03 郵局第000529號存證信函（下稱0529號存證信函）再次催
04 告，均仍未果，原告齊家保全公司依系爭保全契約第5條第1
05 項、第2項、第3項及第11條第2項約定；原告齊家管理公司
06 依系爭管理契約第5條第1項、第2項、第3項及第13條第2項
07 約定，分別請求被告給付等語，並聲明：1.被告應給付原告
08 齊家保全公司1,075,600元，及如附表1編號1所示之利息。
09 2.被告應給付原告齊家管理公司568,400元，及如附表1編號
10 2所示之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)就原告齊家保全公司請求部分：

13 依系爭保全契約第5條第4項約定及系爭保全契約附件二羅列
14 保全人員罰則（下稱系爭罰則），執勤人員之缺失罰則與罰
15 款於被告提出後，兩造應協商，未協商確定前，被告得暫不
16 給付服務費。原告齊家保全公司之保全人員自113年起始終
17 有惰勤之情，被告多次反應均未改善，被告以原告齊家保全
18 公司保全人員違反系爭罰則，分別於113年年9月24日、同年
19 月25日、同年10月3日、同年月12日以line訊息通知扣款1,5
20 00元、3,000元、3,000元、1,000元（扣款事由、訊息內容
21 如附表2所示），但兩造就罰款金額未達共識，被告自得依
22 上揭約定暫不給付服務費，自無違約，亦無違約金給付義
23 務。是原告齊家保全公司請求被告給付服務費、遲延利息及
24 違約金等，均無理由。

25 (二)就原告齊家管理公司請求部分：

26 1.依系爭管理契約第5條第4項約定，原告齊家管理公司提供之
27 管理維護具有缺失，未能依契約本旨履行義務，在未完成缺
28 失補正前，被告得拒絕相對給付義務；且原告已於113年11
29 月從被告社區撤哨，已無從再提出對待給付，陷於給付不能
30 狀態，被告無再給付款項義務，是被告並無違約，原告主張
31 違約金，並無理由。

01 2.原告齊家管理公司有清潔、代收住戶管理費並做成財務報表
02 及稽核查對之義務，然：(1)其清潔人員於113年9月15日未到
03 班，經被告於113年10月11日通知，應扣款1,266元，並以此
04 主張抵銷。(2)原告齊家管理公司自111年起就經常延遲公布
05 管理費收繳紀錄與財務報表，屢經被告催促後才公布，且其
06 中錯誤百出，或與帳目不符，使被告需疲於對帳外，更不斷
07 更換社區經理，使被告社區始終無法找到能負責與對應處理
08 問題之人，致財務不實的錯誤不斷累積，至今難以更正，依
09 系爭管理契約第8條第3款約定，其遲誤財務報表之罰款至今
10 共計2,650,000元；如以原告齊家管理公司撤離日（即113年
11 11月30日）為末日計算，至少可罰扣1,956,000元；又如以
12 原告齊家管理公司自行承諾之113年8月10日計算，至114年4
13 月13日止，至少可罰扣492,000元；再如以被告於113年9月3
14 0日文山萬方郵局第000088號存證信函（下稱0088號存證信
15 函）要求原告改善並公布正確財報，加計7日改善期計算，
16 至114年4月13日止，至少可罰扣376,000元，並以此與之抵
17 銷。(3)原告齊家管理公司至今未依約完成點交，且管理期間
18 造成多項財物及文件遺失，復私行將文件帶走，經被告或後
19 手康盛公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱康盛管理公
20 司）屢屢催告，均置之不理，違反點交義務，依系爭管理契
21 約第10條約定，被告至少得於不超過1個月管理服務費之20%
22 即28,420元主張損害賠償，並以此主張抵銷。

23 (三)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准
24 宣告免為假執行。

25 三、本院判斷：

26 原告主張其等分別於112年11月30日、112年12月1日與被告
27 簽訂系爭保全契約、系爭管理契約，約定服務費每月各268,
28 900元（含稅）、142,100元（含稅），並應於服務月份之次
29 月5日前給付；若逾付款日仍未給付服務費時，應自付款翌
30 日起按週年利率5%計算遲延利息；如未按時給付服務費逾2
31 個月以上，原告得另行請求1個月服務費之違約金，以及被

01 告未依約定付款日支付113年9、10、11月份之服務費，經其
02 以存證信函催告，迄未給付等語，業據提出系爭保全契約、
03 系爭管理契約、0529號存證信函為證（見本院卷第13-29、3
04 3-34頁），被告並無爭執，堪認屬實。惟被告抗辯原告齊家
05 保全公司有如附表2所示應扣罰情形，其得不付服務費；另
06 被告齊家管理公司清潔人員113年9月15日未到班，經其於11
07 3年10月11日通知，應扣款1,266元；延遲公布管理費收繳紀
08 錄與財務報表，且錯誤百出，或與帳目不符，得扣罰2,650,
09 000元或至少376,000元，暨至今未依約完成點交，得請求不
10 超過1個月管理服務費之20%即28,420元損害賠償，並均以此
11 主張抵銷，其無須給付等語。茲依原告之各別請求分論如
12 下：

13 (一)原告齊家保全公司請求部分：

14 此部分所應審究者為：1.原告齊家保全公司請求給付113年
15 9、10、11月份服務費及按週年利率5%計算之遲延利息，暨
16 以1個月服務費計算之違約金，是否有理？2.被告之扣款或抵
17 銷抗辯是否有理？

18 1.原告齊家保全公司請求給付113年9、10、11月份服務費及按
19 週年利率5%計算之遲延利息，暨以1個月服務費計算之違約
20 金，是否有理？

21 (1)系爭保全契約第5條約定「二、前項服務費用，乙方（即原
22 告齊家保全公司）應於每月月底前將發票送達於甲方，甲方
23 （即被告）應於請款單記載服務月份之次月五日前，以下列
24 方式之一，支付予乙方...。四、甲方若發現乙方值勤人員
25 有缺失時，應以書面通知乙方共同認定缺失並定相當期限通
26 知乙方改善，若乙方未於相當期限內改善，應由甲、乙雙方
27 認定依合約內之罰則或缺失情況協商罰款，除此之外，甲方
28 不得藉故拖延付款或片面罰扣，否則視同延遲付款。」（見
29 本院卷一第14-15頁）。是依上揭約定，被告原則上應於次
30 月5日支付前一月之全部服務費；若有值勤人員缺失而應予
31 扣款時，於雙方共同認定應扣罰金額外，餘款仍應如期給

01 付。準此，即令就缺失扣款部分未達共同認定，被告至多僅
02 得暫扣爭議款，尚不得以有須扣款，或原告齊家保全公司未
03 開立折讓單為由，拒絕其他無爭議款項之支付，否則仍屬不
04 按約定給付服務費。被告抗辯雙方未就附表2缺失扣款為認
05 定，其即得拒絕全部服務費之給付等語，與前揭約定不符，
06 並無可取。而查，原告齊家保全公司已依約提供保全服務，
07 依前揭約定，上開各月份服務費，應各於次月5日支付，被
08 告以原告派駐人員有附表2所示缺失應扣款為由，而全部不
09 為給付，自己違反約定，是原告齊家保全公司依系爭保全契
10 約第5條第2項約定，請求被告給付113年9、10、11月服務費
11 費，自屬有據。

12 (2)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民
13 法第250條第1項定有明文。又系爭保全契約第5條第3項約定
14 「甲方若逾前項付款日達壹個月內仍未給付乙方服務費用
15 時，甲方同意自前項之付款翌日起按年息5%計算遲延利息支
16 付乙方至該款項付清日止，前賠償乙方壹個月服務費用之違
17 約性罰金及支付遲延給付之利息...」、第11條第2項約定
18 「甲方違反第五條規定，未按時給付服務費予乙方達二個月
19 時（含撤場移交作業完成後），乙方除得逕終止本約或撤回
20 留駐人員停止服務，並另得請求一個月服務費之違約金。」
21 （見本院卷第14、16頁）。查，被告未依系爭保全契約第5
22 條第2項所定付款日付款，業如前述，且其逾期已逾2個月以
23 上，則原告齊家保全公司依上揭任何一條款約定，請求被告
24 給付以1個月服務費即268,900元計算之懲罰性違約金，暨依
25 系爭保全契約第5條第3項約定，請求其中113年9月份服務費
26 自113年10月6日起、113年10月份服務費自113年11月6日
27 起、113年11月份服務費自114年12月6日起，並均至清償日
28 止，按週年利率5%計算之遲延利息，自屬有據。

29 2.被告之扣款或抵銷抗辯是否有理？

30 被告抗辯原告齊家保全公司派駐社區之值勤人員，有如附表
31 2所示缺失，其得各扣如附表2所示款項等語，並提出line對

01 話紀錄為證（見本院卷第164-169頁）。然原告齊家保全公
02 司則主張被告未先應以書面通知其共同認定，並限期改善，
03 不得扣款等語。經查：

04 (1)原告齊家保全公司及齊家管理公司與被告分別簽立之系爭保
05 全契約及系爭管理契約中關於派駐人員與留駐人員執勤有缺
06 失時，被告應踐行之通知方式及扣款條件，兩契約之約定並
07 不完全相同，系爭保全契約及系爭管理契約第5條第4項雖均
08 約定「應以書面通知」，並須「定相當期限通知改善」，且
09 原告「未於相當期限內改善」為條件，然系爭管理契約第8
10 條第3項另定有「留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情
11 事，甲方得附具事實理由以書面通知疏失（包括line）通知
12 乙方按情節輕重予以懲處或調換，乙方應於接獲甲方通知後
13 七日內完成改善；若乙方未如期改善，甲方得每日扣除乙方
14 2,000元服務費」約款（見本院卷第23頁），則為系爭保全
15 契約所無。原告之法定代理人為同一人，在簽約日僅差一天
16 之兩份合約中為不同約定，可見係有意為之。準此，系爭保
17 全契約中關於派駐人員缺失之通知，必須以書面為之為必
18 要，尚非可以通訊軟體line訊息代之。然，基於私法自治原
19 則，兩造如事後合意同意變更通知方式，或即令被告未踐行
20 系爭保全契約第5條第4項之通知程序，亦未達到扣款條件，
21 如原告同意扣款，自非法所不許。

22 (2)113年9月份服務費部分：

23 被告抗辯原告齊家保全公司於113年10月請款時，就9月份保
24 全執勤缺失同意扣款2,500元，而自動開立請款金額為266,4
25 00元之113年10月支出請款單乙節，業據提出line訊息為證
26 （見本院卷第168頁），核屬相符，堪認屬實。原告齊家保
27 全公司既在113年10月請領9月份服務費時，主動在請款單上
28 詳列該公司派駐人員之缺失時間、扣款事由及應扣金額（即
29 8/27日班睡覺扣500元；9/23值勤時玩手機、住戶進行沒抬
30 頭扣500元；10/2值勤時非現場人員陪勘扣1,000元、值勤睡
31 覺扣500元），而開立扣除上述金額後之餘額請款單請款，

01 足認原告齊家保全公司確已同意113年9月份之保全費扣除2,
02 500元，故113年9月份服務費，原告齊家保全公司得請求之
03 金額為266,400元（268,900元-2,500元）。

04 (3)113年10月及11月份服務費部分：

05 ①附表2所列各次缺失部分，被告已於113年12月2日以文山興
06 隆路郵局存證號碼000186號存證信函通知：1、9月24日夜班
07 值勤時玩手機，住戶進門沒抬頭確認，扣500元；2、10月2
08 日夜班值勤非現場人員陪勘，扣1,000元；3、10月12日夜班
09 值勤玩手機，扣500元（另其他包括6月24日、10月9日不在
10 附表2所列缺失部分，被告未於本件主張，不予審酌；至於8
11 月27日缺失，原告已在9月份服務費中扣除，詳如前述），
12 並提出值勤照片為證（見本院卷第73-78頁）。上述書面通
13 知中並無針對9月24日中之「執勤時態度惡劣扣1,000元」、
14 9月25日及10月3日之缺失扣款通知，故此部分未踐行約定程
15 序，被告請求扣款，不應准許。另10月2日部分，原告齊家
16 保全公司已在9月份服務費中扣除，不得重複扣款。準此，
17 就10月份服務費部分，被告抗辯9月24日夜班值勤時玩手機
18 得扣500元；11月份服務費部分，10月12日夜班值勤玩手機
19 得扣500元等部分，應予准許。

20 ②被告雖另抗辯其餘扣款原告齊家公司已同意扣款，並提出li
21 ne對話紀錄為證（見本院卷第164-167頁）。然：

22 ①113年9月24日部分，line對話紀錄中，原告齊家保全公司人
23 員吳來華經理（即暱稱Kevinwu）僅答覆「委員好，我2星期
24 內更換，謝謝」等語（見本院卷第164頁），難認已同意扣
25 款。

26 ②113年9月25日及113年10月12日部分，原告齊家保全公司未
27 有任何承諾（見本院卷第165、167頁）。

28 ③113年10月3日部分，原告齊家保全公司倪學強總幹事僅答覆
29 「收到」等語（見本院卷第166頁），亦難認已同意扣款。

30 ③綜上，原告齊家保全公司請求被告給付113年10、11月份服
31 務費各268,400元（268,900元-500元），當屬有據。

01 3.從而，原告齊家保全請求被告給付1,072,100元（266,400元
02 +268,400元+268,400元【以上三筆為9、10、11月服務費】+
03 268,900元【違約金】），及其中266,400元自113年10月6日
04 起、268,400元自113年11月6日起、268,400元自114年12月6
05 日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息部
06 分，應予准許；至逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁
07 回。

08 (二)原告齊家管理公司請求部分：

09 此部分所應審究者為：1.原告齊家管理公司請求給付113年
10 9、10、11月份服務費及按週年利率5%計算之遲延利息，暨
11 以1個月服務費計算之違約金，是否有理？2.被告之扣款或抵
12 銷抗辯是否有理？

13 1.原告齊家管理公司請求給付113年9、10、11月份服務費及按
14 週年利率5%計算之遲延利息，暨以1個月服務費計算之違約
15 金，是否有理？

16 (1)系爭管理契約第5條第2、4項約定與系爭保全契約完全相同
17 （見本院卷一第22-23頁）茲不再贅。是依前揭相同理由
18 （即第(一)、1、(1)理由），原告齊家管理公司已依約提供管
19 理維護服務，上開各月份服務費，應於次月5日支付，被告
20 以原告齊家管理公司派駐之清潔人員有1日未到班、財務報
21 表提交及製作有缺失為由，全部不為給付，自己違反約定，
22 是原告齊家管理公司依系爭管理契約第5條第2項約定，請求
23 被告給付113年9、10、11月服務費費，自屬有據。

24 (2)系爭管理契約第5條第3項約定「甲方若超過付款日達壹個月
25 內仍未給付乙方服務費用時，甲方同意依年息5%計算遲延利
26 息支付乙方至款項付清為止，乙方並得逕行停止服務，終止
27 本合約；如有損害，甲方並應負損害賠償責任。」、第13條
28 第2項約定「甲方違反第五條規定，未按時給付服務費予乙
29 方達二個月時（含撤場移交作業完成後），乙方除得逕終止
30 本約或撤回留駐人員停止服務，並另得請求一個月服務費之
31 違約金。」（見本院卷第23、25頁）。查，被告未依系爭管

01 理契約第5條第2項所定付款日付款，業如前述，且其逾期已
02 逾2個月以上，則原告齊家管理公司依系爭管理契約第13條
03 第2項約定，請求被告給付以1個月服務費即268,900元計算
04 之懲罰性違約金，暨依系爭管理契約第5條第3項約定請求其
05 中113年9月份服務費自113年10月6日起、113年10月份服務
06 費自113年11月6日起、113年11月份服務費自114年12月6日
07 起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，自屬
08 有據。

09 2.被告之扣款或抵銷抗辯是否有理？

10 (1)依系爭管理契約附件一，兩造約定之服務事項包括公共事務
11 服務（含通知事項之公佈、社區規約及管理辦法之修訂、緊
12 急應變流程之制定與執行、年度計畫表制定與執行、設備操
13 作手冊撰寫、郵件物品之代收及交付、各項定期檢查報告之
14 提出、緊急事件之聯絡及報告、會議召開之準備及會議紀錄
15 之撰寫、與政府單位連絡、社區管理費管理及催收、社區管
16 理辦法規定之執行、甲方交辦事項處理、住戶資料保管及更
17 新、汽機車輛資料更新、甲方點交之共用部分鑰匙管理等16
18 項）、公共設施管理（防災中心、交誼廳及健身房之器材使
19 用與管理）、檢查修繕（含建物及各項設備之檢查與修護時
20 會同視察、安全梯及避難通路之不定期巡查、各項公共設備
21 維護檢修時會同視察、共用部分實施修繕工程時會同視察、
22 清潔業務之會同視察、收集垃圾時之視察等6項）、人員督
23 導指揮（包含管理服務中心配置、保全人員勤務管理及工作
24 表監督查核、清潔人員勤務管理及工作表監督查核等3項）
25 及其他。又系爭管理契約之罰則規定有：①第8條第3項「留
26 駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得附具事實理
27 由以書面通知疏失（包括line）通知乙方按情節輕重予以懲
28 處或調換，乙方應於接獲甲方通知後七日內完成改善；若乙
29 方未如期改善，甲方得每日扣除乙方2,000元服務費」、②
30 第10條第1項「因乙方未能善盡善良管理人注意義務致甲方
31 受有損害者，乙方應負賠償責任，其賠償金以一個月管理服

01 務費用之百分之二十為上限。」，及③附件三說明第8點約
02 定「每月財報需於每月例會前完成用印（每月例會如有提前
03 開會者除外），否則每次罰款1,000元。」（見本院卷第22-
04 23、29頁）等。依上述各罰則約定文義並與附件一服務事項
05 互相勾稽可知，第8條第3項應係針對留駐人員於值勤前揭公
06 共事務服務、公共設施管理、檢查修繕或人員督導指揮等日
07 常事務工作，有怠忽職守或其他不法情事時所為之規定。附
08 件三說明第8點則係專就不依時提交財務報表並完成用印之
09 罰則規定。至於第10條第1項則係就上述情形以外之其他未
10 盡善良管理人注意義務所致損害而為之概括罰則規定，故原
11 告齊家管理公司履行系爭管理契約上義務有缺失而應扣款
12 時，應按其缺失之事由，各循上開約款扣罰之。其中財務報
13 表提交遲延缺失既屬附件三第8點扣款之事項，依前揭約
14 定，其扣罰方式為按次扣罰1,000元，被告抗辯應適用系爭
15 管理契約第8條第3項約定，按遲延日數以每日2,000元計
16 算，連續按日扣罰等語，並無可採。

17 (2)關於清潔人員未到班部分：

18 被告抗辯原告派駐之清潔人員於113年9月15日未到班，經其
19 於同年10月11日以line通知等語，業據提出line對話紀錄為
20 證（見本院卷第167頁），原告齊家管理公司對於被告所辯
21 有清潔人員未到班一事，並未予爭執，惟抗辯此部分缺失與
22 系爭保全契約無關（見本院卷第138頁），堪信被告前揭所
23 辯屬實。原告齊家管理公司既未依約提供該日勞務，自應予
24 扣除。又依系爭管理契約附件三，環境維護人員每1人力月
25 單價38,000元，平均每日1,266元（38,000元÷30日），故被
26 告抗辯此部分應可扣款1,266元，核屬有據。

27 (3)關於財務報表提交遲延及製作缺失部分：

28 ①提交遲延缺失部分：

29 被告抗辯雙方約定財務報表應按月於次月25日提出，原告自
30 113年1月起均遲延提交，應各按遲延日數，以每日2,000元
31 扣罰等語，但為原告齊家管理公司所否認。經查，本院依被

01 告聲請向中華郵政股份有限公司（下稱中華郵政）臺北郵局
02 函調被告寄發予原告齊家管理公司之0088號存證信函中寫到
03 「貴公司自二〇二四年一月起便未公告任何財務報表，且自
04 4月起更多次提交虛假不實的財務報表... 貴公司主管吳來華
05 承諾於二〇二四年九月三十日前完成以下事項：1、立即完
06 成二〇二四年四月至八月的財務報表。二、全面核對二〇二
07 四年一月至三月的財務報表，確保數據準碼。三、全面完成
08 二〇二四年度財務報表。...」此有中華郵政回函及檢附之0
09 088號存證信函可稽（見本院卷第127-133頁）。原告齊家管
10 理公司於113年10月4日以0361號存證信函回復時，並未否認
11 其未如期提交113年4至8月之財務報表之事，僅回以「查貴
12 會旨揭要求之事項，本公司均已於113年9月30日送交至貴
13 會。」等語（見本院卷第31頁）；另依被告提出之113年8月
14 5日line對話紀錄，被告向原告齊家管理公司人員傳送訊息
15 中寫到「上次會議承諾於8/10前完成五月和六月的財報，逾
16 期依約每日扣服務款，請注意時間...」原告齊家管理公司
17 之督導課長（暱稱Vincent Lin）回復「報告，有很努力加
18 班抓帳對帳了，可能還會需要一點時間」等語，並未否認未
19 如期提交5、6月份財務報表；於113年8月21日line對話紀錄
20 中，被告傳送訊息中亦寫到「8/31前需完成七月財報和年度
21 財報...請注意時間」等語，原告齊家管理公司派遣之倪學
22 強回以「報告財委!9月管理費帳單，今日已完成出帳!另外
23 吳經理跟康課長這邊想與您約明日下午5-6點之間，跟您說
24 明5-7月財報!...」等語（見本院卷第87-88頁），亦未否認
25 未如期提交7月份財務報表。再者，原告齊家管理公司嗣於1
26 14年7月28日提出之民事準備(二)狀中亦表示「此期間（指4-8
27 月）之財報均已於兩造間協議之期日即113年9月30日以紙本
28 交付予被告」等語（見本院卷第219頁）。綜此，堪信原告
29 齊家管理公司確實有延遲提交113年4至8月財務報表之情
30 形，其違反系爭管理契約附件三第8點規定共5次，依前揭說
31 明，應依該約定，按次各扣罰1,000元，合計5,000元。至於

01 113年1月至3月、9、10月及年度報表，依被告提出之並無郵
02 局編號及用印之存證信函文稿（見本院卷第79-84頁）中，
03 就1-3月、9月、10月、年度報表，均表示製作完成，但稽核
04 未完成或有內容錯誤等，並未言及提交遲延之事，而被告復
05 未提出其他證據證明上述各期財務報表亦有提交遲延情形，
06 故尚無從依附件三第8點約定扣罰。

07 ②財務報表內容製作缺失部分：

08 ①被告抗辯原告齊家管理公司製作之財務報表錯誤，且有不實
09 情形，屢屢通知修正，致被告縱使請專業會計師仍無法查核
10 清楚，損失難以估計等語，提出line對話紀錄、113年10月1
11 6日被告社區第六屆管理委員會錄音譯文摘要為證（見本院
12 卷第85、89-90、231、195-209頁）。依前揭譯文摘要，原
13 告齊家管理公司指派之王姓協理於會議中自陳「也就是因為
14 我們在財報上，我講的一個比較實在的話，就是一筆混
15 帳」、「我這樣承諾，齊家來負責，是我們的疏失，造成這
16 虛吹帳，找不出來問題，可是這帳就是對不起來...我只能
17 自己再更努力，請我的同仁趕快去把它校正到最誤差最小值
18 的部分...」等語（見本院卷第204-205頁），堪認被告前揭
19 所辯非虛，可以採信。

20 ②財務報表僅須每月提交一次，如製作內容有缺失，核非屬系
21 爭管理契約第8條第3項留駐人員怠忽職守或其他不法之情
22 事，亦非附件三第8點提交遲延之情形，依前揭說明，應屬
23 第10條第1項未盡善良管理人注意義務致被告受有損害之情
24 形，則依該約款約定，被告請求原告齊家管理公司賠償以1
25 個月管理服務費用之20%計算即28,420元（142,100元×20%）
26 部分，應屬有據。

27 (4)關於撤場移交缺失部分：

28 被告抗辯原告齊家管理公司撤場時私行將文件帶走，至今未
29 依約完成點交，違反點交義務，致其受有損害等語，業據提
30 出康盛管理公司114年0000000號函為證（見本院卷第187-19
31 2頁），核已提出適當之證明方法。反之，原告並未能提出

01 任何反證證明其已依約完成所有文件點交，則被告抗辯原告
02 點交資料不完整，致其受有損害等語，自堪信實。上開缺失
03 不屬系爭管理契約第8條第3項及附件三第8點所列事項，依
04 前揭說明，應適用系爭管理契約第10條第1項所定罰則。從
05 而，被告抗辯其得請求原告齊家管理公司賠償以1個月管理
06 服務費用之20%計算即28,420元（142,100元×20%），核屬
07 正當。

08 (5)綜上，扣除前述各項缺失扣款後，原告齊家管理公司各月得
09 請求之金額如下：

10 ①9月份服務費，扣除清潔人員未到班之費用1,266元，及遲交
11 4-8月財務報表5,000元後，原告齊家管理公司得請求被告給
12 付135,834元（142,100元-1,266元-5,000元）。

13 ②10月份服務費，無應扣罰項目，原告齊家管理公司得請求被
14 告給付142,100元。

15 ③11月份服務費，扣除點交缺失28,420元及財務報表內容錯誤
16 缺失28,420元後，原告齊家管理公司得請求被告給付85,260
17 元（142,100元-28,420元-28,420元）。

18 3.從而，原告齊家管理公司請求被告給付505,294元（135,834
19 元+142,100元+85,260元【以上三筆為9、10、11月服務費】
20 +142,100元【違約金】），及其中135,834元自113年10月6
21 日起、142,100元自113年11月6日起、85,260元自114年12月
22 6日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息部
23 分，應予准許；至逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁
24 回。

25 四、綜合上述：

26 (一)原告齊家保全公司依系爭保全契約第5條第1項、第2項、第3
27 項、第11條第2項約定，請求被告給付1,072,100元，及其中
28 266,400元自113年10月6日起、268,400元自113年11月6日
29 起、268,400元自114年12月6日起，並均至清償日止，按週
30 年利率5%計算之遲延利息部分，為有理由，應予准許；至逾
31 上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

01 (二)被告齊家管理公司依系爭管理契約第5條第1項、第2項、第3
02 項、第13條第2項約定，請求被告給付505,294元，及其中13
03 5,834元自113年10月6日起、142,100元自113年11月6日起、
04 85,260元自114年12月6日起，並均至清償日止，按週年利率
05 5%計算之遲延利息部分，為有理由，應予准許；至逾上開範
06 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

07 五、原告齊家保全公司、齊家管理公司請求有理由部分，兩造均
08 陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核合於法律
09 規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告齊家保全
10 公司、齊家管理公司敗訴部分，其等假執行聲請均失所依
11 附，均併予駁回。

12 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
13 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
14 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
17 民事第六庭 法 官 李桂英

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
22 書記官 翁鏡瑄

23 附表1（單位：新臺幣/元）：
24

編號	原告姓名	請求本金	利息
1	齊家保全股份 有限公司	268,900元	自113年10月6日起至清償日止，按 週年利率5%計算之利息。
		268,900元	自113年11月6日起至清償日止，按 週年利率5%計算之利息。
		268,900元	自113年12月6日起至清償日止，按 週年利率5%計算之利息。
2	齊家公寓大廈 管理維護有限	142,100元	自113年10月6日起至清償日止，按 週年利率5%計算之利息。

(續上頁)

01

	公司	142,100元	自113年11月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
		142,100元	自113年12月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02

附表2 (單位：新臺幣/元)：

03

編號	被告扣款或抵銷抗辯
1	113年9月24日，扣款1,500元 扣款理由： 1、第14點：執勤時態度惡劣，扣1,000元/次 2、第18點「執行使用3c產品，500元/日。
2	113年9月25日，扣款3,000元 扣款理由： 1、第1點：未在哨點執勤，扣1,000元 2、第6點：執勤時精神不齊，扣500元/日。 3、第16點：緊急狀況未依標準作業流程執行，扣1,000元/日 4、第18點「執行使用3c產品，500元/日。
3	113年10月3日，扣3,000元 扣款理由： 1、第1點：未在哨點執勤，扣1,000元 2、第4點：非現場人員陪勤，扣1,000元/日。 3、第6點：執勤時精神不齊，扣500元/日。 4、第18點「執行使用3c產品，500元/日。
4	113年10月12日，扣1,000元 扣款理由： 持續違反前揭罰則
合計	8,500元