臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7058號

原　　告　台灣捍衛保全股份有限公司

000000000000000000

台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

上　二　人

法定代理人　常佩琳

共　　同

訴訟代理人　姜榮華

被　　告　觀星臺北社區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　詹傑興

訴訟代理人　岳振亞

上列當事人間請求給付管理服務費事件，本院於民國115年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告台灣捍衛保全股份有限公司新臺幣參拾貳萬肆仟陸佰貳拾貳元，及其中新臺幣參萬壹仟參佰元自民國一百一十三年九月二十六日起，其中新臺幣貳拾玖萬參仟參佰貳拾貳元自民國一百一十四年二月四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

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貳拾肆萬柒仟陸佰陸拾陸元，及其中新臺幣壹拾貳萬參仟捌佰參拾參元自民國一百一十三年十二月二十六日起，其中新臺幣壹拾貳萬參仟捌佰參拾參元自民國一百一十四年二月四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告台灣捍衛保全股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告台灣捍衛保全股份有限公司負擔。

本判決原告台灣捍衛保全股份有限公司勝訴部分，於原告台灣捍衛保全股份有限公司以新臺幣壹拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參拾貳萬肆仟陸佰貳拾貳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。

本判決原告台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司勝訴部分，於原告台灣捍衛公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣捌萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬柒仟陸佰陸拾陸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。

原告台灣捍衛保全股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同意者、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1款、第3款定有明文。查原告起訴聲明請求：「㈠被告應給付原告台灣捍衛保全股份有限公司（下稱台灣捍衛保全公司）新臺幣（下同）33萬3,322元，及其中4萬元自民國113年9月26日起至清償日止，暨另29萬3,322元自114年1月26日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息。㈡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（下稱台灣捍衛管理公司）24萬7,666元，及其中12萬3,833元自113年12月26日起至清償日止，暨另12萬3,833元自114年1月26日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第11頁），嗣於115年2月13日言詞辯論期日，原告當庭變更聲明為：「㈠被告應給付台灣捍衛保全公司33萬3,322元，及其中4萬元自113年9月26日起至清償日止，暨另29萬3,322元自114年2月4日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付台灣捍衛管理公司24萬7,666元，及其中12萬3,833元自113年12月26日起至清償日止，暨另12萬3,833元自114年2月4日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一

第297頁），被告同意前揭變更（見本院卷一第297頁）；嗣後原告於115年8月12日具狀追加願供擔保請准宣告假執行之聲明等語（見本院卷二第225頁），均核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠被告於112年12月31日與台灣捍衛保全公司簽訂「駐衛保全委託承攬契約書」（下稱系爭保全契約），約定自113年1月1日起至同年12月31日止，由台灣捍衛保全公司在被告之「觀星台北社區」提供駐衛保全服務，每月服務費為29萬3,322元（以下均含稅），被告應於次月25日前電匯至台灣捍衛保全公司指定之銀行帳戶。系爭保全契約早已期滿，惟被告就113年8月份之服務費仍短付4萬元，12月份之服務費29萬3,322元則全數未支付，迄今共積欠33萬3,322元【計算式：4萬元＋29萬3,322元＝33萬3,322元】，且屢經催告均置之不理，是被告除應對台灣捍衛保全公司清償上開積欠款項，並應就各期積欠款項自約定給付期限之翌日起給付法定遲延利息。

㈡被告於112年12月31日與台灣捍衛管理公司簽訂「物業管理委託承攬契約書」（下稱系爭物管契約），約定自113年1月1日起至同年12月31日止，由台灣捍衛管理公司在被告之「觀星台北社區」提供公寓大廈管理維護服務，每月服務費為12萬3,833元，被告應於次月25日前電匯至台灣捍衛管理公司指定之銀行帳戶。詎被告無正當理由，就113年11、12月份服務費合計24萬7,666元【計算式：12萬3,833元＋12萬3,833元＝24萬7,666元】均拒絕給付予台灣捍衛管理公司，且屢經催告均置之不理，是被告除應對台灣捍衛管理公司清償上開積欠款項，並應就各期積欠款項自約定給付期限之翌日起給付法定遲延利息等語。

㈢爰依系爭保全契約第6條第1、2項、系爭物管契約第5條第1、2項約定，求為判決：1.被告應給付台灣捍衛保全公司33

萬3,322元，及其中4萬元自113年9月26日起至清償日止，暨另29萬3,322元自114年2月4日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息（下稱33萬3,322元本息）。2.被告應給付台灣捍衛管理公司24萬7,666元，及其中12萬3,833元自113年12月26日起至清償日止，暨另12萬3,833元自114年2月4日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息（下稱24萬7,666元本息）。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠保全服務費：依系爭保全契約第3條約定，台灣捍衛保全公司派駐之保全人員應提供伊社區門禁管制、人員、物品出入之登記，以及協助採取對於社區有危害安全情事之初步處理等服務。然自雙方簽約後，台灣捍衛保全公司派駐伊社區之保全人員於執勤時即不斷發生擅離崗位放空哨、值勤當班時睡覺、未落實社區巡邏，且於當班執勤時滑手機，使非社區住戶之人得以自由進入社區等情形，嚴重影響伊社區之安全。伊就此違規情形，前已依系爭保全契約附件二之駐衛保全管理罰則規定，自113年6月份服務費中對台灣捍衛保全公司扣罰2萬元，該次扣款爭議最終經本院113年度店小字第1294號判決認定伊扣罰5,000元為有理由。詎料，歷經前案判決後，台灣捍衛保全公司派駐之保全人員即訴外人吳嘉銘、陳水源及吳聰一等3人（下合稱為吳嘉銘等3人，單獨僅稱呼姓名），於113年8月間仍持續發生每日執勤時間睡覺之情況，且未見台灣捍衛保全公司有何督促改善之情，伊遂於113年10月22日發函台灣捍衛保全公司，通知自113年8月份服務費中扣罰4萬元。其後，伊又多次向台灣捍衛保全公司要求應加強保全人員之教育訓練，且再三重申不得再有派駐人員值勤當班時睡覺、未落實社區巡邏、滑手機等違規行為發生，但上述違規情形仍未改善，伊為對社區住戶有所交代，欲自113年12月份服務費再次計罰扣款，然因原告不願意協商扣款，只能暫緩給付113年12月份服務費。

㈡管理服務費：又依系爭物管契約第12條約定，台灣捍衛管理

公司如未盡善良管理人義務，致伊權益受有損害，應對伊負損害賠償責任；如在服務期間有違反契約約定、怠忽職守或能力不足等情節時，伊亦得視情節輕重處以罰款。而原告台灣捍衛管理公司接任伊社區之維護管理工作後，其配合之廠商即訴外人又潔清潔社（下稱又潔清潔社）於113年12月16日在伊社區進行專有區域水塔清洗時，因作業不當，導致門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷000弄000號住戶（下簡稱100號住戶）之室內裝潢受損，台灣捍衛管理公司派駐於伊社區之總幹事就此有監督上之疏失，應與又潔清潔社共同對100號住戶負損害賠償責任。伊因此從中協助該住戶與台灣捍衛管理公司及又潔清潔社協商相關賠償事宜，先行替台灣捍衛管理公司墊付第1期賠償金8萬元，但台灣捍衛管理公司至今仍未償還伊該筆款項，依約應償還之。此外，伊社區112年度建築物公共安全檢查因未按時申報，且經臺北市政府通知後，又未於期限內完成改善之申報，前遭臺北市政府張貼「不合格標章」，造成伊社區住戶恐慌，致使伊頻受非議，並額外支出申報費用2萬5,200元，此顯然係台灣捍衛管理公司聘用之社區總幹事在行政上之管理疏失所導致，故台灣捍衛管理公司亦應就其所屬人員造成伊之上開損害依約負賠償責任。

㈢伊前已多次與原告二人協商討論自113年11、12月份服務費扣減上開款項事宜，但原告二人均拒不協商，故伊只能先暫緩支付該等款項，待雙方就扣款金額取得共識後，再行付款，實非惡意拖欠拒不付款。伊於本件爰以上開對原告二人之債權，主張與渠等得向伊請求之服務費分別為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第182至183頁）：

㈠台灣捍衛保全公司與被告於112年12月31日與簽訂「駐衛保全委託承攬契約書」（原證1-1，即系爭保全契約），約定自113年1月1日起至同年12月31日止，由台灣捍衛保全公司

在被告之「觀星台北社區」提供駐衛保全服務，每月服務費為29萬3,322元（以下均含稅），被告應於次月25日前電匯至台灣捍衛保全公司指定之銀行帳戶。

㈡台灣捍衛管理公司與被告於112年12月31日簽訂「物業管理委託承攬契約書」（原證4-1，即系爭物管契約），約定自113年1月1日起至同年12月31日止，由台灣捍衛管理公司在被告之「觀星台北社區」提供公寓大廈管理維護服務，每月服務費為12萬3,833元，被告應於次月25日前電匯至台灣捍衛管理公司指定之銀行帳戶。

㈢台灣捍衛保全公司前以被告無端扣款113年6月份服務費2萬元為由，對被告提起給付管理費訴訟，最終經本院113年度店小字第1294號確定判決認定：被告以原告台灣捍衛保全公司派駐之保全人員即訴外人陳水源有長期於執勤時間睡覺為由，於113年6月份服務費中扣款5,000元為有理由（被證4）。

㈣被告於113年10月22日發函台灣捍衛保全公司，告知其派駐之保全人員有於執勤時間睡覺等違規情事，依約自113年8月份服務費中扣罰4萬元（原證2）。

㈤被告於113年10月11日匯款2萬5,200元（內含匯費30元）予訴外人禾理建築物安檢工程有限公司，匯款摘要欄記載「112年度建築物公共安全檢查申報費用（不合格申報）」（見本院卷一第167頁）。

四、兩造爭點及本院之判斷：

原告主張被告不應扣款，應給付前開金額之服務費等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審究者厥為：㈠保全服務費部分：被告以台灣捍衛保全公司派駐之保全人員即吳嘉銘等3人，於113年8月間有每日執勤時間睡覺之違規情事，經通知仍未改善，以及經要求台灣捍衛保全公司應加強保全人員之教育訓練，不得再有派駐人員值勤當班時睡覺、未落實社區巡邏、滑手機等違規行為發生，卻仍未改善為由，抗辯應依系爭保全契約附件二分別自113年8月份服務費

扣罰4萬元，以及自113年12月份服務費扣罰一定金額，是否有據？台灣捍衛保全公司依系爭保全契約第6條第1、2項約定請求33萬3,322元本息，是否有據？㈡管理服務費部分：1.被告以下列債權對台灣捍衛管理公司之服務費債權為抵銷抗辯，是否有據？⑴被告稱台灣捍衛管理公司派駐之總幹事於113年12月16日又潔清潔社在被告社區進行專有區域水塔清洗作業時未到場以善良管理人之注意監督，導致又潔清潔社作業不當而損壞100號住戶之室內裝潢，而被告已先替台灣捍衛管理公司墊付第1期賠償金8萬元，故台灣捍衛管理公司應依兩造契約償還該筆代墊款項。⑵被告稱因台灣捍衛管理公司聘用之社區總幹事有行政上之管理疏失，造成其社區112 年度建築物公共安全檢查因未按時申報，又未於期限內完成改善之申報，遭臺北市政府張貼「不合格標章」，因此必須額外支出申報費用2 萬5,200 元，故台灣捍衛管理公司應賠償被告所受前開費用增加之損害。2.以前開債權抵銷後，台灣捍衛管理公司依系爭物管契約第5 條第1 、2 項約定，請求被告給付24萬7,666 元本息，是否有據？茲分別論述如下：

㈠台灣捍衛保全公司請求保全服務費部分：

1.查系爭保全契約第6條第1項、第2項約定被告應按月給付台灣捍衛保全公司服務費29萬3,322元，當月之服務費應於次月25日前電匯給付，匯款費用由台灣捍衛保全公司負擔，然被告就113年8月之服務費自行扣款4萬元未依約給付（即僅匯款25萬3,322元，匯費內扣），113年12月份之服務費則全額未給付等情，有系爭保全契約、被告113年10月22日（113）觀管服字第113102201號函、台灣捍衛保全公司113年8月、12月之服務費請款單與發票、帳戶存摺影本附卷可稽（見本院卷一第29至35頁、第273頁），兩造亦無爭執。

2.被告僅得就113年8月份服務費扣罰款8,700元：

⑴被告抗辯其得依系爭保全契約附件二自前開兩期服務費中扣罰款，係稱於113年9月18日已經發函通知台灣捍衛保全公司

其所派吳嘉銘等3人怠勤、睡覺及玩手機等違規事證多達150餘次，訴訟中也提出錄影截圖指明113年8月間吳嘉銘值勤睡覺7次、陳水源17次、吳聰一9次，合計33次，113年8月服務費扣款4萬元並無計算式（見本院卷二第30頁）；伊多次發函要求台灣捍衛保全公司督導改善前開情況，未見改善，嗣後仍有相同情況等語為由。台灣捍衛保全公司則否認有前開情形，並稱依系爭保全契約第11條第6項約定，被告欲處以罰款應以書面載明違規人員姓名、事由、時間、地點等相關詳情及罰款金額，然被告僅片面抽象、概括指控吳嘉銘等3人高達150餘次違規，無具體內容，自不能任意扣款，113年12月認更未提出具體違規事由，自不能扣整個月份服務費等語。

⑵查，系爭保全契約第11條第6項約定：「乙方（按，指台灣捍衛保全公司）服務期間若有違反本約規定、不服從甲方（按，指被告，下同）之指揮、或怠忽職守、或能力不足等情節時，甲方隨時提出糾正並要求改善，情節重大或履勸不聽者，甲方視情節輕重處以罰款或終止契約，乙方不得異議。但甲方須以書面載明**違規人員姓名、事由、時間、地點等相關詳情**及罰款金額或終止契約。」（見本院卷一第276頁），前開契約之附件二「觀星台北社區駐衛保全管理罰則」規定：「有下列事由之一者，甲方得依約扣罰，累計超過3次（含）以上，則予以撤換乙方派駐之不適任工作人員。……12.值勤睡覺（小過一次）罰款300」、「一、發現以上開違紀事項，應告知時間、人員或拍照存證呈報管委會。」（見本院卷一第281頁），是依約被告得因台灣捍衛保全公司派駐之保全人員有值勤睡覺之情況計次自服務費中扣罰罰款，然必須指明各次違規人員姓名、事由、時間、地點。且按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利

益之裁判（最高法院87年台上字第730號判決參照）。台灣捍衛保全公司就被告應依契約給付113年8月、12月保全服務費，卻未全額按時給付之情形已有相當之證明，被告前開扣罰款之抗辯事由，已為台灣捍衛保全公司否認，自應由被告就其所述派駐保全吳嘉銘等3人於8月、12月有違規情形負舉證之責。

⑶查，就113年8月份違規情形，被告係以監視器錄影畫面截圖，並標註日期、時間與截圖中保全人員姓名表明吳嘉銘值勤睡覺7次、陳水源17次、吳聰一9次，合計33次具體之違規次數，並以各該截圖為證（見本院卷一第345至361頁）。台灣捍衛保全公司則爭執前揭畫面截圖，多有重複計算。觀各張截圖，多數圖片本身已顯示不同的日期時間，可以證明確實有各次被告主張之保全值勤睡覺之違規情事發生，且各該截圖並未重複；惟其中陳水源的編號4（8月1日04：48：48）、6（8月2日04：08：18）號之截圖本身沒有顯示時間且較模糊，吳聰一的編號1（8月6日00：00：45）、9（8月12日04：14：06）之截圖本身沒有顯示時間（見本院卷一第347、351、361頁）無法證明這4張截圖所示值勤睡覺之事由是發生在被告主張之日期及時間，或核對是否與其他有顯示時間的截圖重複，是以應認被告並未證明113年8月份有這4次違規。從而，被告就113年8月份吳嘉銘值勤睡覺7次、陳水源15次、吳聰一7次，共計29次具體違規已經指明並舉證證實，其得依系爭保全契約第11條第6項與附件二「觀星台北社區駐衛保全管理罰則」之規定自113年8月份服務費扣罰之金額為8,700元【計算式：29次x300元/次＝8,700元】。

⑷就113年12月份違規情形，被告並未具體指明各次違規人員姓名、事由、時間、地點等相關詳情，僅空泛稱台灣捍衛保全公司放任派駐之保全人員於113年11月、12月有值勤睡覺、未落實巡邏及滑手機等違規情形，欲與原告協商113年12月份服務費應扣減之金額云云，遑論提出可證明113年12月份歷次保全人員違規之相關證據。被告抗辯其得依約扣罰11

3年12月份保全服務費云云，核屬無據。

3.綜上，足見被告僅得就113年8月份服務費扣罰8,700元，卻扣罰4萬元，且迄未給付113年12月份服務費予台灣捍衛保全公司，台灣捍衛保全公司依系爭保全契約請求被告給付113年8月份服務費差額3萬1,300元【計算式：4萬元－8,700元＝31,300元】以及同年12月份服務費29萬3,322元，核屬有據。

㈡台灣捍衛管理公司請求管理服務費部分：

1.查系爭物管契約第5條第1項、第2項約定被告應按月給付台灣捍衛管理公司服務費12萬3,833元，當月之服務費應於次月25日前電匯給付，匯款費用由台灣捍衛管理公司負擔，然被告就113年11月、12月之服務費均未給付等情，有系爭物管契約、台灣捍衛管理公司113年11月、12月之服務費請款單與發票影本附卷可稽（見本院卷一第49至51頁、第238頁），兩造亦無爭執。

2.被告之抵銷抗辯：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又同法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。本件被告稱台灣捍衛管理公司所派總幹事怠忽職守，致生損害，應依契約賠償被告等情，為台灣捍衛管理公司否認。查，系爭物管契約第2條約定管理維護服務內容：「一、乙方（按，指台灣捍衛管理公司，下同）同意提供甲方（按，指被告）下列服務項目：……二、前款服務項目之具體內容，詳如附件一。」、附件一「觀星台北社區管理維護服務事項」：「一、行政管理：……4.與各社區及各主管機關有關之收發文管理。……」、「三、安全管理：……6.落實社區年度消防安全檢修申報實施進度及改善進度。……」、「五、庶務管理：……6.清潔勤務之督導、管理……8.各發包工程執行期間依約監督、檢查、驗收、提呈管委會、請款

及付款作業。……」，又第12條第1項、第2項約定：「一、乙方（按，指台灣捍衛管理公司）未盡善良管理人義務或洩漏應保守之秘密，致甲方（按，指被告）權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，乙方應負全部損害賠償責任。二、因乙方過失、不法侵害致甲方或住戶任何生命、財產之損害者，乙方應負全部損害賠償責任。」，是依約台灣捍衛管理公司派駐之總幹事確實有以善良管理人之注意義務，妥善為被告就社區發包的水塔清潔工程監督、督導、管理，並進行年度建築物公共安全檢查申報之作為義務，然被告依系爭物管契約第12條第1項、第2項請求台灣捍衛管理公司賠償，尚須證明當時總幹事有未履行前開義務之情事，且係該情事導致清洗水塔水倒灌到100號住戶造成裝潢受損而被告代墊8萬元賠償金，以及導致被告額外支出申報費用2萬5,200元等損害。

⑵113年12月16日清洗水塔時作業不當，被告墊付8萬元賠償金給100號住戶部分：

①查，就113年12月16日清洗水塔當天的總幹事有無到場監督、協助或事前聯繫注意事項等節，證人即又潔清潔社負責人吳秀珠證稱：113年12月16日清洗水塔的事情都是王總幹事在聯絡，沒有看過今天到庭的證人余水生，當時總幹事並不是余水生，113年12月16日這次是第一次到被告社區清洗，洗水塔本來就是會有水倒灌的風險，王總幹事可能也是剛來，他沒有交代有哪些住戶水可能會倒灌或是有什麼危險性要注意，我們清洗時總幹事應該要叫機電來指導，因為我們是第一次來這邊清洗，也沒有提醒我們有哪邊要特別注意，現在的總幹事會叫機電一直陪著我們，那當時總幹事都沒有陪著我們；當時不知道那個住戶的地方比較深，所以水一下來就直接下去，所以就發生水倒灌，住戶看到水就上來說倒灌的情況，我們就趕快拿吸塵器、水桶到那個住戶各樓層看哪些有水倒灌，把水清掉；本件都是王總幹事在聯絡，但他事情發生沒多久就離開了，我也沒權利去找他；我也不

知道有其他總幹事或換總幹事的事情等語（見本院卷二第211至214頁）。證人即原告稱當時所派總幹事余水生固證稱：本次洗水塔是前任總幹事發包，我不認識前任總幹事，公告是前任處理的，我在洗水塔前幾天才接任，當日有交代清潔公司的人要洗乾淨，發生倒灌可能是住戶自己家裡排水管堵塞，當時是叫施工方停止放水處理，我當天有在現場，王春領有看到，我也有把淹水的情況拍照傳到社區的LINE，兩造後來解約，我也在12月31日離開，前任總幹事知道發生這件事請假沒來上班等語（見本院卷二第第208至210頁），然原告並無提出相關公告、通知或LINE群組對話截圖可佐證確實當天余水生確實有到場監督施工與協助處理排水倒灌之問題。從而，本件可認113年12月16日清洗水塔當天沒有原告派駐的總幹事在場監督又潔清潔社施作。

②惟水倒灌之事故發生原因究竟為何，被告嗣後另於114年5月19日請大永清潔社至100號住戶家中測試，經測試排水管路無異狀，排水正常流向後方排水溝並無經過幹管，故判定因洩水緩衝措施不當，導致大量排水不及以致回流進屋內等情，有被告114年6月13日第28屆管理委員會114年6月份例會會議紀錄附卷可參（見本院卷二第105頁）。可知倒灌事故並發生係因洩水時緩衝措施不當造成，並非100號住戶之排水管有特殊情況，與總幹事是否有在場提醒或事前依據社區情況作特珠交代無因果關係，無從依系爭物管契約第12條第1項、第2項對台灣捍衛管理公司以賠償責任相繩。且被告墊付8萬元賠償金給100號住戶，是為又潔清潔社墊付，並非為台灣捍衛管理公司墊付乙節，有被告114年7月11日第28屆與第29屆管理委員會114年7月份例會會議紀錄第五案記載：「本社區100號住戶於113年12月16日進行專有區域水塔清洗時，因廠商作業不當導致室內裝潢受損。住戶於本次會議中提出，請管委會基於社區事務管理責任，協助居中與**又潔清潔公司（以下簡稱「廠商」）**協商賠償事宜。……決議：經管委會會議協商，雙方達成共識如下：賠償金額：新台幣伍

拾萬元整（NT$500,000）。付款方式：**(1)管委會負責監督廠商付款，並先行墊付賠償金予住戶。**(2)賠償金共分15期支付：第1期：新台幣8萬元整，於公告本會議紀錄後次月底前給付。……(3)管委會墊付後，將依勞務契約條款，自廠商後續應收款項中逐期扣除，直至全額抵清。責任及免責聲明：**(1)管委會同意基於社區管理及契約甲方角色，先行墊付賠償金予100號住戶，並自廠商應收款項中扣回**，惟此舉不構成管委會對損害事件本身之過失或法律責任承認。……」等語在卷可參（見本院卷二第115頁）。綜上，被告辯稱因台灣捍衛管理公司之總幹事之疏失，其為台灣捍衛管理公司墊付8萬元賠償金給100號住戶云云，核屬無據，其請求台灣捍衛管理公司賠償或返還之，均於法不合。

⑶被告額外支出申報費用2萬5,200元部分：

被告稱112年度建築物公共安全檢查申報未能按時完成，經主管機關通知後，台灣捍衛管理公司派駐之總幹事亦未於期限內完成改善及申報，致被告社區遭張貼「不合格標章」，使住戶恐慌，並造成被告須另行支出費用申報費用2萬5,200元等情，固有其傳票以及113年10月11日國泰世華商業銀行匯出匯款2萬5,200元給禾理建築物安檢工程有限公司之憑證（見本院卷一第167頁），可證明為了處理112年度的不合格情形，在113年10月11日另支出前開申報費用。惟台灣捍衛管理公司否認係總幹事有疏失所致，稱112年度建築物公共安全檢查申報，早於112年8月間即由被告管委會自行委託第三人建築師事務所辦理(原證12，見本院卷一第201頁)，申報未能完成或合格，主要涉及社區內多項實體缺失及個別住戶之使用狀況(原證11，見本院卷一第197頁)，包括住戶自行設置或更換不具防火標章之安全門等(見本院卷一第199頁)，並非因派駐總幹事未辦理申報所致等語；且伊僅為公共安全申報之行政聯繫、資料彙整、追蹤及程序協助義務；建築物公共安全檢查申報之法定義務人為建築物所有權人或管理委員會，申報是否合格，並取決於建築物硬體、公共設

施、住戶配合改善及主管機關檢查結果，不能僅因伊提供行政協助，即認負有確保申報合格之結果責任。台灣捍衛管理公司所述因住戶自行設置不符標準之門的缺失且住戶未配合改善，造成112年申報未能合格等情，有被告112年8月25日致臺北市政府建築管理工程處請求展延申報期限等待特定住戶改善之函文、台灣捍衛管理公司112年9月1日限期請特定住戶改善之公告、臺北市議會針對該特定住戶變更安裝非甲種防火門一事要在112年10月12日開會之通知單、協調會摘要、該住戶112年10月19日切結書、112年12月發給被告的112年度建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書（仍因前開特定住戶的門未改善，而遭命限期於113年3月27日前改正完畢再行申報）、113年1月31日填表的112年度建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書、被告113年7月12日第28屆管理委員會113年7月份會議記錄議案五（見本院卷二第155至165頁、第55頁）附卷可稽。足見112年度未能一次申報即合格而需要作後續改善申報的原因確實如台灣捍衛管理公司所述，係住戶未配合適時改善所致。台灣捍衛管理公司就此事既無過失，被告請求其賠償再次申報費用，即無理由。

3.綜上，被告所為抵銷抗辯，均無理由。台灣捍衛管理公司依系爭物管契約請求被告給付113年11月、12月服務費24萬7,666元本息，核屬有據。

㈢再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之；又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即週年利率5%計算之遲延利息，民法第229條第1項、第122條、第233條第1項及第203條分別定有明文。查系爭保全契約第6條第2項、系爭物管契約第5條第2項均約定服務費給付期限為次月25日前，是台灣捍衛保全公司請求給付113年8月份服務費差額3萬1,300元自113年9

月26日起算、台灣捍衛管理公司請求113年11月份服務費自113年12月26日起算法定遲延利息，均屬有據；惟原告二人請求12月份之服務費之給付期限114年1月25日正好是星期六，下星期接著放春節年假，依法應延長期限末日至下一個工作日即114年2月3日，則其就12月份之服務費請求自114年2月4日起算之遲延利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，台灣捍衛保全公司依系爭保全契約第6條第1項、2項約定，請求被告給付32萬4,622元，及其中3萬1,300元自113年9月26日起，其中29萬3,322元自114年2月4日起，均至清償日止，各按週年利率5%計算之利息；台灣捍衛管理公司依系爭物管契約第5條第1項、第2項請求被告給付24萬7,666元本息，均有理由，應予准許。台灣捍衛保全公司逾前開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告台灣捍衛保全公司敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第六庭　　法　官　石珉千

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　　9　　月　　11　　日

書記官　楊婉渝