

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第2996號

原告 廣埕公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 劉明睿

原告 日丰保全股份有限公司

法定代理人 劉明睿

上二人共同

訴訟代理人 顧哲維

被告 台北晶麒管理委員會

法定代理人 江琴珍

訴訟代理人 林秀鳳

上列當事人間請求給付服務費事件，於中華民國111年8月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告廣埕公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣陸萬陸仟參佰貳拾參元，應給付原告日丰保全股份有限公司新臺幣貳萬柒仟伍佰柒拾元，及均自民國一百一十一年八月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣陸萬陸仟參佰貳拾參元、新臺幣貳萬柒仟伍佰柒拾元為原告廣埕公寓大廈管理維護股份有限公司、原告日丰保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年6月30日與原告廣埕公寓大廈管

理維護股份有限公司（下稱廣埕公司）簽訂委任綜合管理維護服務業務契約書（下稱系爭物業契約），約定每月物業服務費為新臺幣（下同）766,800元（含稅），並與原告日丰保全股份有限公司（下稱日丰公司）簽訂駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全契約），約定每月保全服務費為403,200元（含稅）。因新冠疫情期間被告要求減少1名吧檯秘書之物業服務人員，每月折讓48,300元（含稅），故被告應給付110年9月份之物業服務費為718,500元（含稅），惟被告僅支付620,967元，尚積欠97,533元；另被告僅支付保全服務費338,950元，尚積欠64,250元。迭經催討均置之不理，爰依系爭物業契約及系爭保全契約之法律關係提起本訴。並聲明：被告應給付原告廣埕公司97,533元、給付原告日丰公司64,250元，及加計自111年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11、218頁）。

二、被告方面

（一）被告於109年6月30日分別與原告廣埕公司、日丰公司簽訂系爭物業契約、系爭保全契約，且於110年9月份，被告與廣埕公司之物業服務費經折讓後為718,500元、與日丰公司之保全服務費為403,200元之事實不爭執。

（二）原告廣埕公司部分：110年9月份服務人員有缺工，未能善盡職責以致服務品質特差，依該月份打卡紀錄表，到工數為143工，清潔人員有7名，扣掉每週應休息2日，實到工數應為150工，缺少7工。清潔人員每月薪資共289,800元（含營業稅5%），平均每人每日薪資為1,380元（計算式： $289,800 \div 7 \div 30 = 1,380$ ），故應扣款9,660元（計算式： $1,380 \times 7 = 9,660$ ）；且自110年9月25日至30日之住戶管理費超商繳納手續費550元應由廣埕公司吸收，被告主張抵銷；又依系爭物業契約附件一之約定，每缺工1工應罰款3,000元，故罰款共計21,000元（計算式： $3,000 \times 7 = 21,000$ ），是被告尚應給付廣埕公司66,323元（計算式：

01 97,533－9,000－000－00,000＝66,323）。

02 （三）原告日丰公司部分：依110年9月份打卡紀錄表，該月份到
03 工數應為180工，惟實際到工數為173工，缺少7工。而保
04 全人員每月薪資共403,200元（含營業稅5%），平均每人
05 每日薪資為2,240元（計算式：403,200÷6÷30＝2,240），
06 故應扣款15,680元（計算式：2,240×7＝15,680）；且依
07 系爭保全契約附件之約定，每缺工1工罰款3,000元，故罰
08 款共計21,000元（計算式：3,000×7＝21,000），是被告
09 尚應給付日丰公司27,570元（計算式：64,250－15,680－
10 21,000＝27,570）。

11 （四）並聲明：被告應給付原告廣埕公司超過66,323元部分，及
12 被告應給付原告日丰公司超過27,570元部分，暨原告請求
13 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
14 算之利息均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
15 假執行。

16 三、本院得心證之理由

17 （一）查原告主張被告於109年6月30日分別與原告廣埕公司、日
18 丰公司簽訂系爭物業契約、系爭保全契約。於110年9月
19 份，被告之物業服務費經折讓後為718,500元，被告已支
20 付620,967元，尚餘97,533元未付；另被告之保全服務費
21 為403,200元，被告已支付338,950元，尚餘64,250元未付
22 之事實，業據其提出委任綜合管理維護服務業務契約書、
23 駐衛保全服務契約書、汐止龍安977、978號存證信函等件
24 為證（見本院卷第19至49頁），並為被告所不爭執，堪信
25 為真實。

26 （二）惟被告已抗辯原告廣埕公司、日丰公司於110年9月份均有
27 缺7工故應扣款之事實，業據其提出實際到班資料為證
28 （見本院卷第169至179頁），而原告就此固陳稱其於24小
29 時均維持每個時段有3人上班，不可能任何時間有人缺
30 班，保全人員請假，原告公司會請代班的保全人員處理，
31 代班人員有另外的打卡資料等語，惟並未提出此部分證

01 明，並當庭表明不再補提證據（見本院卷第219頁），茲
02 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，
03 民事訴訟法第277條本文定有明文，原告主張此部分事實
04 並無確實證明方法，自難採信。另原告就被告主張缺工之
05 扣款計算方式及金額並無爭執，是原告廣埕公司因缺工應
06 扣款9,660元、罰款21,000元，並負擔住戶管理費超商繳
07 納手續費共550元，故原告廣埕公司所得請求被告給付之
08 物業服務費應為66,323元（計算式：97,533－9,660－21,
09 000－500＝66,323）；另原告日丰公司因缺工應扣款15,6
10 80元、罰款21,000元，故原告日丰公司所得請求被告給付
11 之保全服務費應為27,570元（計算式：64,250－15,680－
12 21,000＝27,570）。原告逾此部分之請求，即不能准許。

13 （三）另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責
14 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
15 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
16 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第
17 1項、第233條第1項前段、第203條定有明文。查本件原告
18 係請求被告給付110年9月份之服務費，屬給付有確定期限
19 者，則原告請求加計自111年8月22日起算之法定遲延利息
20 （見本院卷第218頁），即屬有據。

21 四、從而，原告依系爭物業契約、系爭保全契約之法律關係，分
22 別請求被告應給付原告廣埕公司66,323元，並給付原告日丰
23 公司27,570元，及均自111年8月22日起至清償日止，按年息
24 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請
25 求，為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
27 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
29 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
30 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
31 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假

執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 9 月 16 日

書記官 陳怡如

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,770元	
合 計	1,770元	