

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第13658號

原告 信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 張建榮

訴訟代理人 林世鏘

追加原告 信義之星保全股份有限公司

法定代理人 張建榮

共同

訴訟代理人 黃偉琳律師

被告 松勤玖號公寓大廈管理委員會

法定代理人 鍾念庭

訴訟代理人 魏平政律師

複代理人 李鑫律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年10月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告信義之星保全股份有限公司新臺幣壹拾陸萬玖仟  
貳佰零玖元，及自民國一百一十二年十二月二十一日起至清償日  
止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十，由原告信義之星公寓大廈管理  
維護股份有限公司負擔百分之三十一，餘由原告信義之星保全股  
份有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾陸萬玖仟貳佰零玖  
元為原告信義之星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

01 壹、程序部分

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
03 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被  
04 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
05 第1項第2款、第3款、第7款定有明文。本件原告信義之星公  
06 寓大廈管理維護股份有限公司（下稱信義之星管理公司）起  
07 訴時原聲明：被告應給付原告信義之星管理公司新臺幣（下  
08 同）281,538元，有民事起訴狀可按（見本院卷一第9頁）。  
09 嗣於民國112年12月20日以原告信義之星管理公司所提之訴  
10 主張之同一管理維護業務合約事實，認追加原告信義之星保  
11 全股份有限公司（下稱信義之星保全公司）係共同簽約而一  
12 同為請求之人，而追加為原告，並變更聲明為：(一)被告應給  
13 付原告信義之星管理公司88,811元，及自起訴狀繕本送達翌  
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給  
15 付原告信義之星保全公司192,726元，及自起訴狀繕本送達  
16 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔  
17 保請准宣告假執行，亦有民事準備狀及112年12月20日言詞  
18 辯論筆錄可考（見本院卷一第123、130頁）。嗣原告於113  
19 年3月19日言詞辯論期日，變更聲明第2項為：被告應給付原  
20 告信義之星保全公司192,726元，及自民事準備狀繕本送達  
21 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，此有113年  
22 3月19日言詞辯論筆錄可索（見本院卷一第183頁）。後原告  
23 再變更聲明為：(一)被告應給付原告信義之星管理公司86,826  
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
25 5%計算之利息；(二)被告應給付原告信義之星保全公司194,7  
26 11元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
27 5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行，有民事準備  
28 二狀可稽（見本院卷一第251頁）。核其變更聲明，係基於  
29 之同一請求基礎事實而為之請求，且為擴張、減縮應受判決  
30 事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開  
31 規定，應予准許。

01 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
02 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。  
03 本件原告起訴時誤指被告名稱為「新世界松勤玖號VILLA管  
04 理委員會」，嗣於言詞辯論期日當庭更正被告名稱為「松勤  
05 玖號公寓大廈管理委員會」（見本院卷一第337頁），核係  
06 更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

## 07 貳、實體事項

### 08 一、原告主張略以：

09 (一)原告信義之星管理公司、信義之星保全公司於民國111年10  
10 月25日共同與被告訂立「新世界松勤玖號VILLA社區共同承  
11 攬委任管理維護業務合約（下稱系爭合約）」，約定由原告  
12 信義之星管理公司提供新世界松勤玖號VILLA社區之事務管  
13 理等服務，原告信義之星保全公司提供新世界松勤玖號VILL  
14 A社區之環境安全防災管理維護等服務，且依照系爭合約附  
15 件六之列算，每月物業服務費為249,397元及保全服務費為2  
16 32,997元，並約定被告應依原告實際進駐人力配置，按月支  
17 付相關人員服務費，契約期間自111年11月16日起至112年12  
18 月31日止。惟被告並未依約支付111年11月16日至111年12月  
19 15日之服務費予原告，經原告屢次催款並已降低服務費之請  
20 求金額，被告均置之不理，爰依系爭合約，提起本件訴訟，  
21 經原告先自行扣除缺班人員服務費用，並以扣除後之服務費  
22 用加計9%管理利潤後，再計入5%營業稅，請求被告分別給付  
23 積欠原告信義之星管理公司之服務費86,826元以及積欠原告  
24 信義之星保全公司之服務費199,209元其中之194,711元部  
25 分。

### 26 (二)對被告答辯之回應：

27 1.原告已按系爭合約第5條之規定，依實際進駐社區人力配置  
28 之人數而計算請求之物業服務費及保全服務費。是原告實已  
29 將系爭合約服務期間，尚未到職人員天數扣除，並未向被告  
30 請求費用，故被告於民事答辯狀中，又主張應扣款，實不足  
31 採。

01 2.原告於系爭合約服務期間，均亦未收到被告通知原告未依合  
02 約所訂增派臨時支援勤務人員或缺員未補之訊息，且亦未接  
03 獲被告提出社區服務人員勤務缺失改善通知書。且於系爭契  
04 約服務期間，被告社區仍有其他清潔人員進行社區清潔，維  
05 護社區環境衛生，並無如被告所陳稱原告未依照契約之約定  
06 派駐清潔人員至被告社區打掃社區環境，整整一個月未派駐  
07 人員至被告社區維護環境衛生，嚴重影響被告社區之衛生環  
08 境等情。故被告主張依附件七罰款，總計330,000元，實無  
09 理由。

10 3.退步言，縱使 鈞院認為被告主張依附件七罰款係有理由，  
11 惟被告主張以違約天數乘以罰款3,000元，確悖於附件七之  
12 說明第二點-缺員時扣款以人數為單位其時數、薪資亦應一  
13 併當月扣除，並未約定以違約天數作為罰款計算。再者，社  
14 區派駐服務人員一個月薪資僅有35,880元至53,820元，豈有  
15 以違約天數作為罰款計算之可能，罰款比薪資高於一倍，顯  
16 失公平。

17 4.被告另主張原告之管理有重大缺失，原告所提供之保全服務  
18 未合乎管理維護契約之要求，故應扣除缺員天數之利潤云  
19 云。然原告請求之金額均已扣除缺員天數之利潤，故被告此  
20 部分主張亦無理由。

21 5.關於月休代班之保全人員之費用計算部分：因每名保全每月  
22 總工時上限為288小時，一日工時上限為12小時，故一個月  
23 工作天數24日，需有7日休假日，此則須有月休代班人員代  
24 班，由於被告社區要求3名正班保全，故須有代班人員代班  
25 共21日。因此，原告於報價單中月休代班人員每月原薪資3  
26 9,648元，因本件月休代班人員代班11日（兩造就月休代班  
27 人員缺班10日不爭執），故月休代班人員薪資應為20,768元  
28 （計算式：【39648÷21】×11=20768）。

29 (三)並聲明：1.被告應給付原告信義之星管理公司86,826元，及  
30 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
31 之利息；2.被告應給付原告信義之星保全公司194,711元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
02 算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)原告於兩造簽立管理維護契約期間，有嚴重缺員之情事，重  
05 大違反契約約定，被告得依照契約第12條以及附件七主張扣  
06 款、罰款，經扣款、罰款，原告已不得再請求被告給付服務  
07 費用，故原告之主張不足為採。蓋原告未依照契約之約定派  
08 駐清潔人員至被告社區打掃社區環境，整整一個月未派駐人  
09 員至被告社區維護環境衛生，嚴重影響被告社區之衛生環  
10 境，且期間社區經理缺15天、社區副理缺25天、夜班保全缺  
11 10天、清潔人員60天，短短1個月，缺員加總天數高達110天  
12 (被證3，出勤表)，使被告社區陷於無人妥善管理、維護之  
13 窘境，被告自得依照兩造所約定之管理維護契約第12條以及  
14 附件七主張扣款166,825元，並罰款330,000元。

15 (二)原告於兩造簽立系爭合約期間，有嚴重缺員之情事，重大違  
16 反契約約定，被告得請求酌減管理利潤。經查，兩造所簽訂  
17 系爭合約之綜合管理服務費之請款單，雙方約定原告可請求  
18 9%之管理利潤，惟原告之管理有重大缺失，故依照實務見  
19 解，原告所提供之服務未合乎管理維護契約之要求，原告依  
20 照管理維護契約以及出勤表所訂之全部人員應執勤天數應為  
21 177天(計算式：11月103天+12月74天)，可受領之利潤為9,4  
22 06元，惟原告缺員天數共計110天，應扣除缺員天數之利  
23 潤，故被告可請求扣除5,830元(計算式：【9406÷177】X110  
24 =5830)之管理利潤。

25 (三)承前，被告得請求原告給付被告上開金額共計502,655元(計  
26 算式：166825+330000+5830=502655)，並得以就此金額主張  
27 扣抵服務費，實屬當然，被告主張扣抵之金額遠高於原告所  
28 請求之金額，故原告之訴為無理由。

29 (四)綜上各情，並聲明：原告之訴駁回。

30 三、兩造不爭執事項

31 (一)兩造有簽訂系爭合約，於111年11月16日至111年12月15日

01 期間，原告人員缺班之日數，分別為原告信義之星管理公  
02 司之社區經理缺班15日，社區副理缺班25日，清潔人員缺  
03 班60日，原告信義之星保全公司之月休代班人員缺班10  
04 日。

05 (二)原告信義之星管理公司得請求之服務費，為社區經理26,910  
06 元、社區副理8,675元、生活秘書40,278元、清潔人員0元，  
07 合計75,863元；原告信義之星保全公司得請求之服務費，為  
08 日班保全組長52,820元、夜班保全組長100,470元。

09 (三)原告請求上開人員之服務費需另外加計營業稅。

10 四、本院得心證之理由：

11 原告主張被告應依系爭合約給付服務費等情，惟經被告否  
12 認，並以前詞置辯，茲析述理由如下：

13 (一)原告主張兩造有簽訂系爭合約，被告尚未支付111年11月16  
14 日至111年12月15日之服務費予原告，原告信義之星管理公  
15 司得請求之服務費，為社區經理26,910元、社區副理8,675  
16 元、生活秘書40,278元、清潔人員0元，合計75,863元，加  
17 計9%管理利潤6,828元（計算式： $75863 \times 9\% = 6828$ ，元以下  
18 四捨五入）為82,691元，再計入5%營業稅4,135元（計算  
19 式： $82691 \times 5\% = 4135$ ，元以下四捨五入），共為86,826元；  
20 原告信義之星保全公司得請求之服務費，為日班保全組長5  
21 2,820元、夜班保全組長100,470元、月休代班20,768元，合  
22 計174,058元，加計9%管理利潤15,665元（計算式： $174058 \times$   
23  $9\% = 15665$ ，元以下四捨五入）為189,723元，再計入5%營業  
24 稅9,486元（計算式： $189723 \times 5\% = 9486$ ，元以下四捨五  
25 入），共為199,209元等事實，並提出112年9月14日台北三  
26 張犁郵局存證號碼000779號存證信函、系爭合約暨其附件、  
27 原告信義之星管理公司112年5月12日信義物業字第11205120  
28 01號函、請款單、111年11月及12月松勤玖號人員出勤一覽  
29 表等件為證（見本院卷一第11-33、41-45頁），參以兩造有  
30 如前所示之不爭執事項，本院審酌上開事證，堪認原告主張  
31 之前揭事實為真實。被告既積欠前揭服務費而尚未支付予原

01 告，是原告主張依系爭合約得請求被告給付信義之星管理公  
02 司之服務費86,826元以及原告信義之星保全公司之服務費19  
03 9,209元，洵屬有據。

04 (二)至被告就月休代班人員缺班10日部分，辯稱：本件應以30日  
05 為計算休假日之基準，每位正班保全人員每月工作日為24  
06 日，休假日為6日，核月休代班人員本件應代班日數為18日  
07 (計算式：每人每月休假日即6日x 正班保全人員人數3名＝  
08 18日)，又兩造對於缺班日數為10日均不爭執，故被告得主  
09 張扣款金額為2萬2,027元(計算式：月休代班39,648元÷本  
10 件應代班日數18日 x 10日【缺班日數】＝22,027元(小數  
11 點以下四捨五入)云云。惟查，原告主張保全業之保全人  
12 員，為勞基法第84條之1第1項之工作者，得不受勞基法第30  
13 條、第32條、第36條、第37條規定之限制，且保全業之一般  
14 保全人員每月正常工時上限為240小時，每月延長工時上限  
15 為48小時，每月總工時上限為288小時，因一日工時上限為1  
16 2小時，故一個月工作天數24日，需有7日休假日，此則須有  
17 月休代班人員代班，由於被告社區要求3名正班保全，故須  
18 有代班人員代班共21日等情，核與一般保全業常情尚無不  
19 符，當堪採認。因此，原告於系爭合約附件六保全服務人力  
20 費用表中之月休代班人員每月原薪資39,648元(見本院卷一  
21 第29頁)當係以每月21日為基礎原則進行計算，應足是認。  
22 是以原告之月休代班人員就本件請求期間既缺班10日，原告  
23 自得請求扣除該10日服務費後之服務費，是原告信義之星保  
24 全公司就月休代班人員之部分請求被告給付服務費20,768元  
25 (計算式：39648－【39648÷21×10】＝20768)，洵屬可  
26 採。而被告主張系爭合約附件六保全服務人力費用表中之月  
27 休代班人員每月原薪資39,648元當係以每月18日為基礎進行  
28 計算，顯然與訂約時已有考量每月天數不同之差異而為訂約  
29 基礎有間，是被告此部分所辯，核與訂約時之本意有別，揆  
30 諸常情，尚非可採，併予敘明。

31 (三)又被告另辯稱：原告於兩造簽立系爭合約期間，有嚴重缺員

01 之情事，重大違反契約約定，被告得請求酌減管理利潤，而  
02 依缺員天數之比例扣除管理利潤云云。惟原告實已自行依可  
03 請求之服務費金額按系爭合約附件六保全服務人力費用表中  
04 之管理利潤占比約9%（見本院卷一第29頁）減少所請求管理  
05 利潤之金額，核與系爭合約附件六保全服務人力費用表之比  
06 例相符。而被告認為應以缺員天數之比例進行扣除，則難謂  
07 有據，尚非可採，附予敘明。

08 (四)再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
09 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
10 項前段亦定有明文。次按「若有執勤人員應到而未到，乙丙  
11 方（按即原告2人）同意甲方（按即被告）扣款，不滿1日以  
12 1日扣款。」系爭合約第12條第2項定有明文，又「未依合約  
13 所訂增派臨時支援勤務人員或缺員未補」，則成立記點3  
14 點，扣點罰款款額以1點NT \$ 1000元為計算單位，缺員時扣  
15 款以人數為單位，亦有系爭合約附件七第13點及說明一、說  
16 明二前段等可按。被告主張：原告於上開期間，社區經理缺  
17 員15天、社區副理缺員25天、清潔人員缺員60天、月休代班  
18 保全缺員10天，短短1個月，缺員加總天數高達110天，故依  
19 系爭合約第12條及其附件七之約定，每一缺員天數成立記點  
20 3點，每1點以1,000元計算，合計罰款330,000元等情，並有  
21 111年11月及12月松勤玖號人員出勤一覽表可證（見本院卷  
22 一第43-45頁），且原告亦不爭執上開缺班天數，是原告缺  
23 員加總天數達110天，則被告主張每日成立記點3點，每1點  
24 以1,000元計算，請求就原告信義之星管理公司罰款300,000  
25 元（即社區經理缺員15天、社區副理缺員25天、清潔人員缺  
26 員60天，共缺員100天部分），就原告信義之星保全公司罰  
27 款30,000元（即月休代班保全缺員10天部分），合計罰款330,  
28 000元，洵屬有據，

29 (五)合依前述，茲說明原告得請求金額如下：

- 30 1.原告信義之星管理公司依系爭合約得請求被告給付原告信義  
31 之星管理公司之服務費86,826元，經被告主張以對原告信義

01 之星管理公司之罰款債權300,000元為抵銷，兩相抵銷後，  
02 原告信義之星管理公司對被告所負罰款債務尚餘213,174元  
03 未清償（計算式：000000-00000=213174），而原告信義之  
04 星管理公司本件服務費之債權則已因被告主張抵銷而全數抵  
05 充完畢，已無餘額可得請求。

06 2.原告信義之星保全公司依系爭合約得請求被告給付原告信義  
07 之星保全公司之服務費199,209元，經被告主張以對原告信  
08 義之星保全公司之罰款債權30,000元為抵銷，兩相抵銷後，  
09 原告信義之星保全公司尚得請求被告給付所餘之服務費169,  
10 209元（計算式：000000-00000=169209）

11 (六)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
12 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
13 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期  
14 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給  
15 付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴  
16 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，  
17 與催告有同一效力，民法第233條第1項前段、第203條、第2  
18 29條第2項有明文規定。準此，原告信義之星保全公司請求  
19 被告給付自112年12月21日（即民事準備狀送達翌日，見本  
20 院卷一第123、129頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
21 利息，堪認有據，應予准許；逾此範圍，則屬無據。

22 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付原告信義之星  
23 保全公司169,209元，及自112年12月21日起至清償日止，按  
24 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，  
25 則無理由，應予駁回。

26 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
27 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，  
28 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請  
29 宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假  
30 執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

31 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

01 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第  
03 79條、第85條第1項。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

05 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○  
08 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附  
09 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

11 書記官 黃進傑