

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7093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 李皓源

齊克凡

被告 松勤玖號公寓大廈管理委員會

法定代理人 邱富芝

訴訟代理人 卓宜蓁

陳金富

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國114年12月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣292,742元，及自民國114年6月5日起至清
償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,360元，其中新臺幣4,017元及自本判決確定之
翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔，餘由原
告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣292,742元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、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
02 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟
03 法第24條定有明文。本件原告西北保全股份有限公司（下稱
04 西北保全公司）、西北公寓大廈管理維護股份有限公司（下
05 稱西北管理維護公司）分別於與被告簽訂松勤玖號駐衛保全
06 委任管理服務合約（下稱系爭保全合約）第16條、松勤玖號
07 公寓大廈委任管理維護合約（下稱系爭公寓大廈管理合約，
08 以上合稱系爭合約）第13條約定以本院為第一審管轄法院，
09 有卷附系爭合約可憑，是本院自有管轄權。

10 二、原告主張：兩造簽訂系爭合約，約定契約有效期間自民國11
11 2年12月14日起至113年12月14日止，被告應按月分別給付西
12 北保全公司新臺幣（下同）212,625元、西北管理維護公司2
13 50,950元之委託管理服務費用，系爭合約於113年12月14日
14 屆期而未續約，被告依約應於114年1月5日前給付113年12月
15 之服務費用，惟被告迄仍積欠113年11月服務費10,000元、1
16 2月服務費207,742元（含保全服務費用96,024元、管理維護
17 服務費用111,718元），屢經催告仍不為給付，依系爭保全
18 合約第13條、系爭公寓大廈管理合約第12條約定，原告得請
19 求最高為服務費1個月之違約金，然因雙方契約於月中屆
20 期，積欠之金額未滿整個月，爰酌量請求違約金100,000
21 元，為此依系爭合約提起本訴等語。並聲明：(一)被告（原告
22 誤載為原告）應給付原告（原告誤載為被告）317,742元，
23 及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
24 (二)願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告則以：原告在合約期間有諸多違約疏失，如：(一)派駐社
26 區總幹事蔡耀誠與住戶廠商員工就關閉消防水源一次肢體衝
27 突，在大廳大打出手、(二)總幹事因前述肢體衝突衍生訴訟，
28 自作主張由社區支付律師費、(三)班表混亂，人員派駐不足、
29 (四)未派駐消防專技人員到社區，導致社區遭罰款兩次共25,0
30 00元、(五)對擔任管理負責人之住戶詢問問題時，總幹事與住
31 戶起衝突，並對住戶潑灑咖啡，依系爭公寓大廈管理合約第

01 7條第2項、第8條第1項，以及系爭保全合約第7條、第8條、
02 第10條規定，原告對被告之損失負有損害賠償責任，扣除如
03 附表所示原告應賠償的明細金額共465,300元後，已無剩
04 餘，反而要給付被告247,558元（計算式：217,742－465,30
05 0＝-247,558）等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 四、得心證之理由：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按二人互負債務，而
09 其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方
10 之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特
11 約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項亦有明定。又
12 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
13 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債
14 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；惟按
15 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債
16 權人所受之損害及所失之利益，民法第227條第1項、第226
17 條第1項、第216條各有明定。且按無論所受損害抑所失利
18 益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立
19 要件（最高法院108年度台上字第1238號判決意旨參照）。

20 (二)本件原告主張兩造於112年10月25日簽訂系爭合約，約定由
21 原告為被告提供社區管理及駐衛保全服務，系爭合約於113
22 年12月14日屆期而未續約，惟被告仍積欠113年11月服務費1
23 0,000元、12月服務費207,742元，合計217,712元未為給付
24 等情，業據提出系爭合約、存證信函、石碇法律事務所律師
25 函、調解不成立證明書等件為證（見本院卷第19至55頁），核
26 屬相符，並為被告所不爭執，堪可信實。觀諸系爭公寓大廈
27 管理合約第12條第2項約定：1.甲方（即被告）違反第5條規
28 定，未按時給付服務費用予乙方（即原告）經乙方定期催告
29 （含以電話或函件或派員方式）仍未於15日內繳交者，以違約
30 論。2.有違反前項規定，乙方除得終止本約、停止服務及撤
31 回留駐人員外，並得請求甲方支付違約金（最高為乙方服務

01 費1個月為限)、系爭保全合約第13條約定：甲方違反第5條
02 規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告(含以
03 電話或函件或派員方式)仍未於10日內繳交者，以違約論。
04 乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求
05 甲方支付一個月服務費之賠償金及延遲給付之利息。若甲方
06 有正當理由或可歸責於乙方除外(見本院卷第19至47頁)等
07 語明確，且被告迄今仍未給付，亦為被告所不爭執(見本院
08 卷第99、159頁)，是原告依系爭合約請求被告給付113年11
09 月服務費10,000元、12月服務費207,742元(含保全服務費
10 用96,024元、管理維護服務費用111,718元)，自屬有據。

11 (三)被告雖以前詞置辯，惟為原告所否認，依前開說明，被告自
12 應先就其所辯原告於履約期間有如附表所示之疏失，並致被
13 告受有罰款及額外支出共計465,300元費用之損害負舉證責
14 任。經查，依系爭公寓大廈管理合約第10條約定：1.乙方因
15 失職或監守自盜或洩漏應保守之秘密，致甲方權益實際損害
16 或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受乙方派駐人
17 員直接損害者，乙方應負連帶賠償責任。2.乙方之賠償範圍
18 以前揭情形為限，惟乙方係人力派駐服務業非保險公司故損
19 害賠償金額以當月份服務費為最高上限。3.如事故發生之責
20 任歸屬難抑直接評斷時，雙方應協商取得共識為優先處理程
21 序，待協商不成再循司法途徑確認，待判決確定後，始得依
22 該判決之結果主張責任歸屬，甲方不提前逕自扣減或拒付乙
23 方服務費用。4.乙方就本契約規定之理賠金賠償甲方損失
24 後，甲方應就該事件或補償部分之賠償請求權無條件轉讓給
25 乙方，乙方得再以此全力，向加害的第三人請求賠償損失，
26 甲方不得異議。5.乙方就執行本契約所負損害賠償責任，如
27 損害之發生或擴大，甲方或甲方人員或甲方住戶與有過失
28 者，得減輕或免除賠償責任。系爭保全合約第8條第4項、第
29 10條則約定：乙方留駐人員嚴禁與住戶發生爭吵、鬥毆；一
30 經查覺，依情節輕重予以革職或追究民、刑事責任；1.乙方
31 或乙方駐衛人員未能善盡第3條、第3項所定之駐衛保全業

01 務、洩漏應保守之秘密或其他侵害甲方、所屬區分所有權人
02 或住戶權益之情事，乙方應負損害賠償責任，乙方依前項規
03 定負損害賠償者，以損害賠償請求權人所受之財物損失為原
04 則，並以金錢賠償為限。但損害賠償請求權人受原物尋獲通
05 知後1個月內，未主張取回原物者，原物歸乙方處理，不得
06 異議。2.前項損害賠償請求權人應於損害事故發生(發現)時
07 起24小時內報警處理，並於7日內以書面向乙方提出警察機
08 關受理案件證明文件及附客戶損失清單(記載損失財物名
09 稱、數量、進價及總金額等)。3.為辦理損害賠償事宜，損
10 害賠償請求權人應提供有關帳冊、憑證及其他資料供查證
11 (見本院卷第19至47頁)等語明確。

12 (四)茲就被告抗辯如附表所示之抵銷債權，逐一判斷如下：

13 1.附表編號1至3之律師費：

14 被告抗辯此應係原告負擔之費用，業經原告否認。觀諸被告
15 所提113年1月2日大尹法律事務所40,000元、100,000元，案
16 由為被告馬光診所侵入住宅案刑事案件偵查階段之告訴代理
17 人，共140,000元；113年4月25日大尹法律事務所150,000
18 元，案由為(1)被告管理負責人鍾念庭、保全經理人蔡耀誠等
19 二人妨害名譽、違反個人資料保護法等刑事案件偵查階段之
20 選任辯護人、(2)被告管理負責人鍾念庭之傷害、毀損等刑事
21 案件偵查階段之選任辯護人、(3)被告保全經理人蔡耀誠之強
22 制刑事案件偵查階段之選任辯護人；113年10月份政和律師
23 事務所100,000元，案由為被告蔡耀誠妨害自由刑事案件偵
24 查階段之選任辯護人，共390,000元，佐以被告所提之請款
25 函、費用申請單、臺灣臺北地方檢察署檢察官不起訴處分書
26 等件，足見除原告派駐人員外，被告之管理負責人亦為當事
27 人，尚難遽認前開律師費之支出全係因原告履約期間因派駐
28 人員失職或未善盡駐衛保全業務所致，則被告以此支出扣
29 抵，礙難憑取。

30 2.編號4、5之裁罰：

31 被告抗辯因原告未派駐消防專技人員到社區，被告管理負責

01 人於113年8月19日與原告公司協理反應消防局有開限期改善
02 單，並詢問原告如何處理，協理以：「已經先提供兩張防火
03 管理人證照，人員已向第四大隊報名，9月上課」做回應，
04 而後於同年8月26日許，被告管理負責人再次向原告公司協
05 理回報早晚班需要防災中心專技人員否則會被處以罰鍰，協
06 理僅以「收到立即處理」回覆，並無實際作為，而後被告亦
07 因違反臺北市火災預防自治條例第10條規定，限期未改善而
08 被開立113年9月12日北市消預字第1133022981號臺北市政府
09 消防局火災預防自治條例案件裁處書，罰鍰10,000元，被告
10 於113年9月16日繳款、又因同樣事由依臺北市火災預防自治
11 條例第18條再被開立北市消預字第1133033059號裁處書，罰
12 鍰15,000元，被告於113年10月28日繳款，受有25,000元之
13 損失，業據提出與原告公司協理對話紀錄、臺北市政府裁處
14 書及繳款單等件（見本院卷第117頁、第134-1頁至136頁）
15 為證，此為原告所不爭執，堪認被告因違反臺北市火災預防
16 自治條例被臺北市政府裁罰，上開罰鍰是因原告履約不完全
17 而致，被告此部分抗辯，信屬可取。

18 **3.編號6：**

19 被告抗辯原告電腦密碼未告知，另請廠商解鎖額外花費5,00
20 0元，惟為原告否認，且未據被告舉證供參，是被告此部分
21 之扣抵，即無可取。

22 **4.編號7、8：**

23 被告抗辯因原告員工破壞逃生門鎖及門弓器，因而於113年1
24 1月30日支出修理費用28,500元、114年7月9日支出16,800
25 元，固據被告提出統一發票等件（見本院卷第137至138頁）
26 為證，惟統一發票上載買受人均為漫波大飯店股份有限公
27 司，並非被告，且被告亦未陳明並舉證上開逃生門鎖及門弓
28 器遭原告何時、暨如何破壞，既經原告否認，是被告此部分
29 所辯，亦難憑取。

30 **5.據上，被告抗辯應予扣抵25,000元，係屬有據，應予准許。**
31 至逾此範圍之抵銷抗辯，則無理由，礙難憑取。

01 (四)第按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
02 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
03 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
04 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
05 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
06 害之賠償總額。民法第250條定有明文。除當事人另有訂定
07 外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最
08 高法院95年度台上字第627號民事判決意旨參照）。復按當
09 事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法
10 第252條固有明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，
11 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損
12 害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益
13 為衡量標準。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人
14 所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害
15 （即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此
16 規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經
17 濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法
18 院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過
19 高之事實，況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治
20 原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經
21 濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，
22 本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證
23 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，
24 審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數
25 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘
26 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於
27 違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，
28 無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對
29 債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護
30 （最高法院84年度台上字第978號、92年度台上字第2747號
31 民事判決意旨參照）。經查，系爭公寓大廈管理合約第12條

01 第2項及系爭保全合約第13條均有違約金以最高為服務費1個
02 月之約定（1個月月費合計為463,575元），然原告僅請求10
03 0,000元，綜觀兩造所提證據所顯映之違約情事緣由、程度
04 與所受之損害，衡諸近年整體社會經濟之發展程度等，是認
05 本件違約金以100,000元計算，尚屬適當，無再以民法第252
06 條規定酌減之必要。

07 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
14 條定有明文。本件係為損害賠償之債，自屬無確定期限者，
15 又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告
16 給付自起訴狀繕本送達之翌日即114年6月5日（見本院卷第6
17 3頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬
18 有據。

19 五、綜上，原告依系爭合約，請求被告給付292,742元，及自114
20 年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
21 應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
23 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

24 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
25 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟
27 費用額為4,360元（第一審裁判費），其中4,017元由被告負
28 擔，餘由原告負擔。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
30 臺北簡易庭 法 官 林振芳

31 上列正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
02 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
05 書記官 蔡凱如

06 附表：
07

編號	日期（民國）	原告違約事項	金額（新臺幣）
1	113年1月2日	律師服務費	140,000元
2	113年4月25日	律師服務費	150,000元
3	113年10月15日	律師服務費	100,000元
4	113年9月12日	臺北市政府消防局火災預防自治條例案件裁處書	10,000元
5	113年10月28日	臺北市火災預防自治條例第18條違反罰款	15,000元
6	112年1月1日（被告稱誤載惟未更正日期）	電腦密碼未告知，另請廠商解鎖	5,000元
7	113年11月30日	修理被原告員工破壞之2、3、4樓逃生門鎖	28,500元
8	114年7月9日	修理被原告員工破壞之1、2、3、4樓逃生門門弓器	16,800元
			465,300元