臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1246號

上　訴　人
即被上訴人　寶城公寓大廈管理維護有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　吳傑駿
上　訴　人
即被上訴人　寶城保全股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳建業
共　　同
訴訟代理人　何文雄律師
　　吳芷寧律師
被上訴人即
上　訴　人　遠雄文青社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　陳同興
訴訟代理人　李依蓉律師
複 代 理人　何子豪律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，兩造對於中華民國109年7月14日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1479號第一審判決，各自提起上訴，寶城公寓大廈管理維護有限公司並為訴之追加，本院於110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

寶城公寓大廈管理維護有限公司之上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

寶城保全股份有限公司、遠雄文青社區管理委員會之上訴駁回。

第二審訴訟費用，關於寶城公寓大廈管理維護有限公司、寶城保全股份有限公司上訴部分，由寶城公寓大廈管理維護有限公司負

擔百分之八十五，餘由寶城保全股份有限公司負擔；關於遠雄文青社區管理委員會上訴部分，由遠雄文青社區管理委員會負擔。追加之訴訴訟費用由寶城公寓大廈管理維護有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人即被上訴人寶城保全股份有限公司（下稱寶城保全公司）之法定代理人原為吳傑駿，嗣於本院審理中變更為吳建業；被上訴人即上訴人遠雄文青社區管理委員會（下稱文青管委會）之法定代理人原為汪文雄，嗣於本院審理中變更為陳同興，有公司基本資料查詢、桃園市龜山區公所民國110年1月11日桃市龜工字第1100000991號函在卷可稽（本院卷第79、169頁），其等具狀聲明承受訴訟（本院卷第77、161至163頁），核無不合，應予准許。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人即被上訴人寶城公寓大廈管理維護有限公司（下稱寶城維護公司）於原審依第547條規定請求開會支援而支出之工資及餐費（下稱開會支援費）新臺幣（下同）8萬元、消防改善工程款104萬1,863元本息。嗣於本院就開會支援費追加依民法第546條、第179條規定，就消防改善工程款追加依民法第227條之2規定為同一請求（本院卷第100、101、316、457頁），核屬訴之追加。文青管委會雖不同意（本院卷第457頁），然寶城維護公司請求之原因事實，均為其因於106年7月15日、29日派員協助文青管委會召開臨時區分所有權人會議（下稱臨時區權會），及因文青管委會經桃園市政府消防局（下稱桃園消防局）消防安全檢查不合格而委請請訴外人合立機電維護有限公司（下稱合立公司）進行改善工程，所支出之開會支援費及消防改善工程款之爭執，其基礎事實同一，依上開規定，寶城維護公司所為之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、寶城維護公司、寶城保全公司（下合稱寶城公司等2人）主張：伊等於106年3月4 日分別與文青管委會簽訂委任管理維護業務契約書（下稱系爭維護契約）、駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全契約），服務期間均自106年4月1日起至107年3月31日，文青管委會應於每月之次月5日前給付寶城維護公司101萬5,560元（含稅）、寶城保全公司62萬2,440元（含稅）之服務費。惟文青管委會遲延給付106年7月服務費，伊等於106年8月6日即以口頭催告文青管委會給付上開服務費，文青管委會遲至106年8月27日始給付該服務費。依系爭維護契約第11條第3項及系爭保全契約第13條第3項約定，文青管委會應分別給付半個月服務費即寶城維護公司50萬7,780元、寶城保全公司31萬1,220元之懲罰性違約金。又伊等業於106年9月3日共同以書面向文青管委會表示終止系爭維護契約、系爭保全契約，寶城維護公司、寶城保全公司分別於106年9月7日、106年9月6日自遠雄文青社區（下稱文青社區）退場停止服務。伊等於退場前仍繼續提供服務，文青管委會自應分別給付寶城維護公司自106年9月1日至7日止之服務費23萬6,964元、寶城保全公司自106年9月1日至6日止之服務費12萬6,563元。又寶城維護公司受文青管委會之委託，於106年7月15日、29日派員15人協助文青管委會召開臨時區權會，因而支出工資及餐費8萬元，應由文青管委會負擔。且文青管委會經桃園消防局消防安全檢查不合格，分別限期於106年3月8日、106年6月18日前改善，文青管委會委託寶城維護公司僱工改善，寶城維護公司乃委請合立公司進行改善工程且已報驗合格，並已給付合立公司消防改善工程款104萬1,863元，此代墊費用應由文青管委會負擔。寶城維護公司爰依系爭維護契約第11條第3項、第4條第4項約定、民法第547條規定，並追加民法第546條、第179條、第227條之2規定，請求文青管委會給付懲罰性違約金50萬7,780元、服務費23萬6,964元、開會支援費8萬元、消防改善工程款104萬1,863元，合計186萬6,607元。寶城保全公司爰依系

爭保全契約第13條第3項、第5條約定，請求文青管委會給付懲罰性違約金31萬1,220元、服務費12萬6,563元，合計43萬7,783元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日即107年3月30日起算之法定遲延利息等語。（原審判決文青管委會應給付寶城維護公司、寶城保全公司各19萬9,689元、12萬6,563元本息，而駁回寶城公司等2人其餘之訴。兩造就其等敗訴部分，各自提起上訴，寶城維護公司並為訴之追加）。並於本院聲明：（一）上訴聲明：1.原判決駁回寶城公司等2人後開第2、3項之訴部分廢棄。2.文青管委會應再給付寶城維護公司166萬6,918元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.文青管委會應再給付寶城保全公司31萬1,220元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。（二）答辯聲明：文青管委會之上訴駁回。

二、文青管委會則以：寶城公司等2人並未於106年8月6日催告伊給付106年7月之服務費，伊於106年8月15日收受寶城公司等2人之書面催告，已於106年8月27日給付服務費，未逾15日，無需賠償違約金。伊並未委請寶城維護公司派員支援於106年7月15日、29日召開之臨時區權會，寶城維護公司派員支援開會，屬依系爭維護契約約定提供之服務，伊亦無委請寶城維護公司為改善消防工程。伊雖尚未給付寶城維護公司自106年9月1日至7日止之服務費23萬6,964元、寶城保全公司自106年9月1日至6日止之服務費12萬6,563元，然伊於106年4月至8月之管理費代繳手續費為3萬7,275元，依系爭維護契約附件條款第6條約定應由寶城維護公司支付。又寶城維護公司、寶城保全公司分別於106年9月7日、6日任意終止系爭維護契約，其等應分別依系爭維護契約第11條第1項、系爭保全契約第13條第1項約定，賠償伊違約金即半個月服務費50萬7,780元、31萬1,220元。另寶城公司等2人怠忽職守，經伊於106年5月9日、106年7月13日、106年8月14日、106年8月17日以書面要求寶城公司等2人改善，其等均未改

善，伊業於106年9月18日分別以龜山樂善郵局第804、803號存證信函終止契約，其等應分別依系爭維護契約第11條第2項第3款、系爭保全契約13條第2項第2款約定，賠償伊違約金即半個月服務費50萬7,780元、31萬1,220元。伊自得以上開債權與寶城公司等2人得請求之服務費為抵銷等語，資為抗辯。並於本院聲明：（一）答辯聲明：1.寶城公司等2人之上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。（二）上訴聲明：1.原判決不利於文青管委會之部分廢棄。2.上開廢棄部分，寶城公司等2人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第279、349頁）：

（一）寶城公司等2人於106年3月4日分別與文青管委會簽訂系爭維護契約、系爭保全契約，服務期間均自106年4月1日起至107年3月31日，文青管委會應於每月次月5日前給付寶城維護公司服務費101萬5,560元（含稅）、寶城保全公司服務費62萬2,440元（含稅）（原審卷第31至45、46至57、93至106、107至117頁）。

（二）文青管委會於106年8月22日給付寶城維護公司106年7月之服務費，於106年8月21日給付寶城保全公司106年7月之服務費。另於106年9月7日給付寶城維護公司、寶城保全公司106年8月之服務費（本院卷第145至151頁）。

（三）寶城維護公司、寶城保全公司分別於106年9月7日、106年9月6日自文青社區退場停止服務（原審卷第27至30頁、本院卷第159頁）。

（四）文青管委會尚未給付寶城維護公司106年9月1日至7日之服務費23萬6,964元、寶城保全公司106年9月1日至6日之服務費12萬6,563元。

（五）文青社區於106年7月15日及29日召開臨時區權會。

（六）寶城公司等2人於106年9月19日收受龜山樂善郵局803、804號存證信函；文青管委會於106年9月15日收受桃園中路郵局595號存證信函（原審卷第14至17頁、本院卷第157、

228頁、本院卷第335、337頁；原審卷第128至133頁、本院卷第175至183、229頁）。

四、寶城公司等2人主張文青管委會有遲延給付106年7月服務費之違約情事，且迄未給付106年9月其等退場停止服務前之服務費，寶城維護公司尚因文青社區召開臨時區權會及進行消防改善工程而支出開會支援費及消防改善工程款，文青管委會應分別給付寶城維護公司186萬6,607元、寶城保全公司43萬7,783元，為文青管委會所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）寶城公司等2人依系爭維護契約第11條第3項及系爭保全契約第13條第3項約定，請求文青管委會分別給付違約金50萬7,780元、31萬1,220元，有無理由？

1.系爭維護契約第11條第3項「因可歸責於甲方（即文青管委會）事由之終止契約」約定：「1.甲方違反第四條規定，未按時給付服務費用予乙方（即寶城維護公司），經乙方定期催告（含電話、書面文件、派員方式）仍未於十五日內繳交者，以違約論。……2.違約時乙方除得終止本約，停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方懲罰性賠償半個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息」（原審卷第36頁）。又系爭保全契約第13條第3項「因可歸責甲方（即文青管委會）事由之終止契約」約定：「1.甲方違反第六條規定，未按時給付服務費用予乙方（即寶城保全公司），經乙方定期催告（含電話、書面文件、派員方式）仍未於十五日內繳交者，以違約論。……2.違約時乙方除得終止本約，停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方懲罰性賠償半個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息」（原審卷第52至53頁）。可見文青管委會縱未按時在次月5日前給付服務費，寶城公司等2人仍需先定期催告，必文青管委會經催告仍未於15日內繳交，寶城公司等2人方得請求文青管委會給付半個月服務費用之懲罰性違約金。

2.寶城公司等2人主張文青管委會未按時於106年8月5日前

給付106年7月之服務費，經其等於106年8月6日催告給付，文青管委會於106年8月21日、22日始為給付，已逾15日之期間云云，固舉寶城維護公司派駐於文青社區擔任總幹事、經理之證人呂鉦評、許仁誌為證，並經證人呂鉦評於原審審理時證稱：文青管委會未於106年9月5日給付同年8月之維護及保全服務費時，我有向文青管委會之主委及財委報告，但催款不是我的權限等語（原審卷第362頁）。證人許仁誌於本院準備程序證稱：若文青管委會沒有依約給付服務費，我會去幫寶城維護公司通知文青管委會之主委，我身為寶城維護公司職員，所以幫公司傳達給文青管委會等語（本院卷第290、291頁）。然證人呂鉦評並未證述其曾為寶城公司等2人催告文青管委會給付106年7月之服務費，證人許仁誌則於本院準備程序證稱：我不記得文青管委會有無遲延給付106年7月之服務費，且我沒有印象是哪天去向文青管委會催討服務費等語（本院卷第291頁），均無從證明呂鉦評或許仁誌曾於106年8月6日為寶城公司等2人向文青管委會催告給付106年7月之服務費。是寶城公司等2人主張其等已於106年8月6日即已催告文青管委會給付服務費，難認可採。又寶城公司等2人係於106年8月15日以106寶管字第034號函催告文青管委會給付106年7月之維護及保全服務費，有該函文在卷可稽（原審卷第26頁），嗣文青管委會分別於106年8月21日、22日給付寶城保全公司、寶城維護公司106年7月之服務費，為兩造所不爭，並有寶城公司等2人之存摺影本在卷為憑（本院卷第145至151頁），足見文青管委會於寶城公司等2人催告後未逾15日即給付106年7月之服務費，依上開說明，寶城公司等2人尚不得請求文青管委會給付違約金，其等依系爭維護契約第11條第3項及系爭保全契約第13條第3項約定，請求文青管委會分別給付違約金50萬7,780元、31萬1,220元，核屬無據。

（二）寶城公司等2人依系爭維護契約第4條第4項及系爭保全契約第5條約定，請求文青管委會分別給付自106年9月1日至7日止之維護服務費23萬6,964元、自106年9月1日至6日止之保全服務費12萬6,563元，有無理由？

系爭維護契約第4條「服務費用及付款方式」第4項約定：「本契約屆期或中途經甲（即文青管委會）、乙（即寶城維護公司）雙方合意中止……，乙方於完成移交作業之同時，經甲方點交確認無誤，應依第四條第一款給付條件給付至終止日之服務費用」等語（原審卷第34頁）。又系爭保全契約第5條「駐衛保全費用」第1項約定：「在本契約有效期間內，甲方（即文青管委會）應按月給付乙方（即寶城保全公司）伍拾玖萬貳仟捌佰元整，（$592,800）另加5%營業稅貳萬玖仟陸佰肆拾元整，（$29,640）合計陸拾貳萬貳仟肆佰肆拾元整。（$622,440）……當月之上述費用應於次月五日前遇假日順延，以下列方式之一給付之……」（原審卷第49頁）。寶城公司等2人主張寶城維護公司、寶城保全公司分別於106年9月7日、106年9月6日自文青社區退場停止服務，且文青管委會迄未給付寶城維護公司自106年9月1日至7日止之服務費23萬6,964元、寶城保全公司自106年9月1日至6日止之服務費12萬6,563元，為文青管委會所不爭（本院卷第279頁），依上開約定，寶城公司等2人請求文青管委會給付寶城維護公司維護服務費23萬6,964元、寶城保全公司保全服務費12萬6,563元，均屬可採。

（三）寶城維護公司依民法第546條、第547條或第179條，請求文青管委會給付開會支援費8萬元，有無理由？

1.寶城維護公司依民法第546條、第547條規定請求部分：

(1)按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任人代其清償，未至清償期者，得請求委任人提出相當擔保。受任人

處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，委任人對於該應負責者，有求償權。民法第546條定有明文。

(2)寶城維護公司請求文青管委會給付開會支援費8萬元，雖據提出人力支援明細一覽表、寶城維護公司曾派駐於文青社區之財務人員即證人陳幸瑜為證（原審卷第217、218頁），並經證人陳幸瑜於本院準備程序證稱：我曾在106年7月15日、7月29日前往文青社區支援臨時區權會開會，有支援上開2次臨時區權會開會之人員即如原審卷第217、218頁人力支援明細一覽表所示，要領取加班費的人要在該一覽表上簽名等語（本院卷第283、284頁）。然依系爭維護契約第2條第2項約定，系爭維護契約服務項目之具體內容，包含系爭維護契約附件一，業見前述。且依系爭維護契約附件一「公寓大廈一般事務管理服務事項」所載，其中「公共事務服務」之工作重點包含「7.會議召開之準備事項」（原審卷第38頁），可見文青社區於106年7月15日、29日召開臨時區權會之準備事宜，均屬系爭維護契約之原訂服務內容。又證人呂鉦評於原審審理時亦證稱：物業管理公司支援社區開區權會所產生之費用是由物業管理公司抑或社區支付，應視雙方之協議，若契約中有記載公司增加人力支援社區開區權會，費用即由社區支付，若未明訂，就是回饋的性質等語（原審卷第362頁）。且遍查系爭維護契約及其附件，均未見文青管委會應額外給付寶城維護公司支援開會之費用，有系爭維護契約及其附件在卷可按（原審卷第31至45頁）。是寶城維護公司依民法第546條、第547條規定請求文青管委會給付開會支援費8萬元，難認可採。

2.寶城維護公司依民法第179條規定請求部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。文青社區於106年7月15日、29日召開臨時區權會之準備事宜，屬寶城維護公司依系爭維護契約之服務內容，業經本院認定如前，文青管委會自不因寶城維護公司支援文青社區召開區權會支出開會支援費，即無法律上之原因而受利益。寶城維護公司依民法第179條規定請求請求開會支援費8萬元，洵屬無據。

（四）寶城維護公司依民法第547條或第227條之2規定，請求文青管委會給付消防改善工程款104萬1,863元，有無理由？

1.寶城維護公司依民法第547條規定請求部分：

(1)按報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，民法第547條定有明文。

(2)寶城維護公司請求文青管委會給付消防改善工程款104萬1,863元，雖據其提出合立公司發票、文青社區機電消防缺失改善工程工資請款單、支票領據、匯款單為證（原審卷第11、12頁、第330至332頁、第447頁）。然依系爭維護契約第2條第2項約定，系爭維護契約服務項目之具體內容，詳如系爭維護契約附件一、二、三（原審卷第32頁）。又依系爭維護契約附件三「建築物附屬設施設備之檢查及修護事項」所載，其中「消防安全設備」工作重點為「消防設備之維護管理及檢修申報代辦事項」，且備註欄記載：「1.以上所列係以基本維護保養為限，不含重大維護及工程施工；實施維護保養所需材料及零件，可由甲方（即文青管委會）訪價後另行支付成本費。2.清點檢查結果，若有施行重大維護之必要時，乙方（即寶城維護公司）應書面報告甲方。3.設備保養業務如編制留駐消防、機電保養人員，其出勤時間另行規定，

但緊急停水停電之額外出勤處理不另收費；未編制留駐機電保養人員，其保養業務由乙方派機電巡檢人員執行。本約中如未有其他約定，則乙方之機電巡檢為每月四次，每次以四小時（包括由乙方公司至標的物之來回時間）為限，未完成之巡檢工作延至下次處理，但緊急停水停電，需要乙方派員處理時，不另收費」等語（原審卷第41頁），可見消防設備之維護管理於基本維護保養範圍內，本屬寶城維護公司依系爭維護契約所應提供之服務項目，至如有重大維護或工程施工，則應書面報告文青管委會，非屬系爭維護契約之委任範疇。又證人呂鉦評於原審審理時證稱：合立公司是寶城維護公司之系爭維護契約下的機電協力廠商，故合立公司有1人長駐於文青社區。系爭維護契約包含機電，也包含消防，這本來就是合立公司的工作項目之一。系爭維護契約已有機電經理在文青社區，不需找外面的人即可改善消防缺失，材料另計，若有產生費用要開估價單讓文青管委會認可，寶城維護公司經認可才施作，未認可就不施作等語（原審卷第360、361頁）。且系爭維護契約附件四「人員配制明細」已載明機電人員配置1人，服務時間為每日8小時，週休2日，上班時間依文青管委會之規定等語（原審卷第42頁）。另寶城維護公司出具予文青管委會之每月請款明細中亦載有「合立公司1人每月薪資84,000元」等語（原審卷第219頁）。足認寶城維護公司應依系爭維護契約派駐機電人員1人至文青社區處理消防設備之基本維護保養在內之機電工作，且該機電人員之薪資亦已包含於文青管委會所支付之每月服務費。如有施行重大維護或施工之必要時，寶城維護公司即應以書面報告文青管委會，經文青管委會認可費用始得施作。

(3)又寶城維護公司所請求之消防改善工程款金額為104

萬1,863元，有合立公司發票、文青社區機電消防缺失改善工程工資請款單、支票領據、匯款單在卷可稽（原審卷第11、12頁、第330至332頁、第447頁），相較於文青管委會每月所應給付寶城維護公司之服務費101萬5,560元猶高，金額甚鉅。且上開機電消防缺失改善工程工資請款單記載「平日施工日期：共17天……禮拜六施工日期：共3天……禮拜天施工日期：共3天」、「平日施工日期：共15天……禮拜六施工日期：共3天……禮拜天施工日期：共5天」（原審卷第330、331頁），施工期間非短，顯屬系爭維護契約附件三備註欄第1點之「重大維護及工程施工」，本非系爭維護契約之委任範圍。又時任文青管委會主委即證人陳健一於原審審理時證稱：機電工程是寶城保全公司系爭維護契約之工作範圍，消防安全檢查不合格應由寶城保全公司的機電人員處理，文青管委會並未請寶城維護公司找廠商改善消防設施，而是要求寶城維護公司他們的機電人員來處理文青社區之消防事務等語（原審卷第348頁）。證人呂鉦評於原審審理時亦證稱：我忘記消防改善的估價單是否有經文青管委會認可，亦無法回答文青管委會是否知悉合立公司要施作消防改善工程，因為機電人員當時就1個合立公司派駐之人力，每天都有來上班等語（原審卷第361、362頁）。合立公司之負責人即證人呂永煌於原審審理時則證稱：當時是寶城維護公司的經理帶我去文青社區施作改善消防設施，我於估價後也是向時任寶城維護公司之吳建業報價，我都是派公司的經理去管理中心與文青管委會的委員開會等語（原審卷第353、354頁），而未證述其所提出予寶城維護公司之報價是否經文青管委會認可。是難認寶城維護公司已依系爭維護契約附件三備註欄第2點約定，由寶城維護公司以書面報告文青管委會，並經認可後始施

作。寶城維護公司因進行消防改善工程所支出之消防改善工程款，屬重大維護及工程施工，非屬系爭維護契約之委任事務，是寶城維護公司依民法第547條規定請求委任報酬即消防改善工程款104萬1,863元，難認有據。

2.寶城維護公司依民法第227條之2規定請求部分：

(1)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號判決要旨參照）。

(2)查文青社區係於106年2月6日即第1次接獲桃園消防局消防安全檢查不合規定限期改善通知單，有該通知單在卷可稽（原審卷第9頁），嗣於106年3月4日寶城維護公司始與文青管委會簽訂系爭維護契約，已難認於系爭維護契約成立後，文青社區有何情事變更之情形。況系爭維護契約附件三備註欄第1點、第2點亦已約定檢查及維護事項限於基本維護保養，不含重大維護及工程施工，若有施行重大維護之必要時，寶城維護公司應書面報告文青管委會，業如前述。是倘寶城維護公司認消防改善工程屬重大維護之必要事項，非不得依上開備註欄之約定辦理，實難認於簽訂系爭維護契約後，寶城維護公司依系爭維護契約及其附件三履行，有何超過其可承受風險之情事發生，是其依民法第227條之2第1項規定請求文青管委會給付消防改

善工程款104萬1,863元，亦難謂有據。

（五）文青管委會所為之抵銷抗辯，有無理由？

1. 文青管委會抗辯其得依系爭維護契約合約附件條款第6條約定，請求寶城維護公司給付其於106年4月至8月支出之管理費代繳手續費3萬7,275元等語，有系爭維護契約合約附件條款為憑（原審卷第44頁），且為寶城維護公司所不爭（原審卷第466頁），其以之與寶城維護公司得請求之服務費為抵銷，即屬正當。

2. 文青管委會固另辯稱：寶城公司等2人怠忽職守，經其於106年5月9日、7月13日、8月14日、8月17日以書面要求寶城公司等2人改善，然均未改善，其業於106年9月18日分別以龜山樂善郵局第804、803號存證信函終止契約，寶城公司等2人應分別依系爭維護契約第11條第2項第3款、系爭保全契約13條第2項第2款約定，賠償違約金即半個月服務費50萬7,780元、31萬1,220元。又寶城維護公司、寶城保全公司分別於106年9月7日、6日任意終止系爭維護契約，寶城公司等2人應分別依系爭維護契約11條第1項、系爭保全契約第13條第1項約定，賠償違約金即半個月服務費50萬7,780元、31萬1,220元，其得以之為抵銷等語。惟按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400條第1項規定之旨趣觀之甚明（最高法院69年度台上字第1809號判決要旨參照）。文青管委會前以寶城維護公司於服務期間內陸續發生臨時會議及例行會議紀錄未遵期完成呈核公告、應委由專

業廠商處理之事務竟由總幹事代行且點交驗收工作進度緩慢、信件包裹收發問題、應免費提供之eTag系統設備、消毒工作等未提供、未做好垃圾分類、一般事務管理如每月財報會議紀錄等錯誤率偏高、社區清潔度不佳、清洗水塔導致加壓馬達故障卻未處理等怠惰職守及衍生不法情事，經其多次發文要求改進，寶城維護公司均未改善，違反系爭維護契約第6條約定。寶城保全公司於服務期間內陸續發生消防設備只驗不修導致消防覆核多次未過、地下室違規停車及放置雜物不處理、物業人員集體退出兩造溝通Line群組、未配置廢水處理專責人員、值勤未依規定配戴識別證等怠惰職守及衍生不法情事，經其多次發文要求改進並善盡管理考核之責，寶城保全公司均未改善，違反系爭保全契約第4條第2項、第5項、第7條第1項、第2項、第4項約定。另寶城公司等2人不顧其勸阻，於106年9月6日逕自撤離文青社區，停止為文青社區提供派駐服務，且不配合進行交接。寶城公司等2人有前述怠惰職守、衍生不法情事，及自行撤離並停止派駐服務為由，依系爭維護契約第11條第1項、第2項第3款約定，請求寶城維護公司各給付半個月服務費之違約金50萬7,780元；依系爭保全契約第13條第1項、第2項第2款約定，請求寶城保全公司各給付半個月服務費之違約金31萬1,220元。經原法院107年度訴字第2050號判決、本院109年度上字第541號判決認文青管委會依系爭維護契約第11條第1項、第2項第3款約定，請求寶城維護公司各給付違約金50萬7,780元；依系爭保全契約第13條第1項、第2項第2款約定，請求寶城保全公司各給付違約金31萬1,220元為無理由，並駁回文青管委會之訴確定，此經本院調取調取上開卷宗核閱無誤，並有本院109年度上字第541號判決暨確定證明書在卷可按（本院卷第203至223頁）。經核文青管委會上開所為抵銷抗辯之違約金債權原因事實及法律關係，

均與其於本院109年度上字第541號給付違約金事件（下稱前事件）所主張之訴訟標的及其原因事實相同，依上開說明，兩造均應受前事件既判力之拘束，不得就此一事實於本件另為相反之主張，本院亦不得為與前事件相反之判斷。是以，文青管委會以其得依系爭維護契約11條第2項第3款、第1項請求寶城維護公司各給付50萬7,780元之違約金，及依系爭保全契約約13條第2項第2款、第1項約定，請求寶城保全公司各給付31萬1,220元之違約金，其對寶城維護公司有50萬7,780元、50萬7,780元，對寶城保全公司有31萬1,220元、31萬1,220元之違約金債權存在為由，抗辯其得以之與寶城公司等2人得請求之服務費為抵銷，即無可取。

3.承上，寶城維護公司、寶城保全公司得請求文青管委會給付106年9月服務費各23萬6,964元、12萬6,563元，固如前述，惟文青管委會對寶城維護公司有管理費代繳手續費3萬7,275元之債權存在，已如前述，其主張以之為抵銷，為可採取。經抵銷，寶城維護公司得請求文青管委會給付之服務費金額為19萬9,689元（236,964-37,275=199,689）。

五、綜上所述，寶城維護公司依系爭維護契約第4條、寶城保全公司依系爭保全契約第5條約定，請求文青管委會分別給付19萬9,689元、12萬6,563元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年3月30日（原審卷第64頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為寶城公司等2人敗訴之判決，就上開應予准許部分，為文青管委會敗訴之判決，均無不合。兩造就其敗訴部分分別提起上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，其等之上訴均應駁回。又寶城維護公司於本院就消防改善工程款部分，追加依民法第227條之2規定，就開會支援費部分追加依民法第546條、第179條規定為同一請求，亦無理由，

其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件寶城維護公司之上訴及追加之訴，寶城保全公司、文青管委會之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　25　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　蔡世芳

法　官　毛彥程

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　陳冠璇