

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第5338號

原告 巴黎 SMART 公寓大廈管理委員會

法定代理人 連哲世

被告 安順保全股份有限公司

法定代理人 華蓉暄

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109年3月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一) 原告先於民國107年11月27日取得被告之報價單，之後即與被告簽訂「駐衛保全服務契約書」(下稱系爭契約書)。而依系爭契約書約定之第五條條文保全服務期間：本契約之保全服務期間自108年1月1日8時開始，至108年12月31日20時止，為期一年；再依系爭契約書約定之第二十條條文特別約定事項：1、年度回饋消毒一次。2、年度回饋清洗水塔一次；續依系爭契約書約定之附件一公共事務服務項目9.管理費催收、財務報表製作。豈料，被告於保全服務期間，不思戮力保全服務之專業，為原告維護權益(如：當月維護廠商請款是否落實維護工作和備齊維護資料及開立發票等)，甚而，自身即違反系爭契約書約定之附件一公共事務服務項目：管理費催收、財務報表製作等，卻一味地要求原告於次月五日前給付服務費用，而其亦未於請款前按時提供前一個月之正確財務報表、保全勤務日誌及出缺勤資料予原告，原告亦再三告知被告，需待被告提出上開資料後，方給付駐衛保全服務費用。然而，被告分別於108年4月19日及5月7日和5月13日掛號函送原告：「……..，逾時給付服務費用，即終止服務至同年5月15日20：00止等語」。被告言必稱係專業保全服務公司，應知

雙方簽訂之系爭契約書，有其應盡之責任（並非一味地要求原告支付服務費用，棄之系爭契約書專業服務項目於不顧，而損及原告之權益）。原告為維護自身權益，亦分別於同年5月24日及6月26日郵寄掛號存證信函予被告，且依系爭契約書之簽訂條文，均給被告相當期限（時日），以履行其應盡責任，但被告不僅逾時，亦未見如函辦理，甚而置之不理，顯係被告意圖為自己謀不法之利益，致生損害於原告之財產及利益，是以，被告不法之意圖，昭然若揭。然依原告支付被告之系爭契約書之服務費用新臺幣（下同）57,700元/月（含稅），其服務費用含括駐衛保全（AM08:00~20:00/日）、管理費催收、財務報表製作、年度回饋消毒一次、年度回饋清洗水塔一次等項目；原告今就被告簽訂系爭契約書至同年5月15日20時終止服務，被告損及原告之權益，計有：財務報表製作之時間及精神求償共45,000元（計算式：10,000元/月×4.5月）、年度回饋消毒及清洗水塔各一次共4,500元（計算式：1,000元/月×4.5月），總和為49,500元；被告損及原告之權益，原告依法提起損害賠償告訴，及請求被告賠償，為有理由，渠屬有據，為法之所允。為此，爰依損害賠償之法律關係，請求被告賠償49,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（二）對被告抗辯之陳述

1、關於兩造之系爭契約書是否符合民法之契約成立之爭點？

(1)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」民法第153條第1項明文規定。

(2)同法第153條第2項前段規定：「當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立…。」

(3)另按「系爭契約書」之立契約書處，兩造均有完成"用印"，並於其"頁數騎縫處"亦有完成兩造之"用印"。

(4)準此，兩造就「駐衛保全服務契約書」達成合意，實

無疑義。

2、關於原告請求被告損害賠償，有無理由？

- (1)依被告於民國108年11月25日民事陳報(答辯)狀三點：
「又依公寓大廈管理服務人管理辦法第十五條，公寓大廈一般事務管理服務事項需為公寓大廈管理維護公司從事，被告為保全公司，依法無法從事相關業務…。」被告又稱其自民國九十年成立迄今，服務過大大小小社區…。，準此觀之被告所為(係指簽定系爭契約書)，恐有違法之虞及被告所言稱(係指無償協助原告製作財務報表等一般事務管理服務)，恐有刑事詐欺罪則之虞。
- (2)再依被告之民事陳報(答辯)第四點：「……，期間被告未曾提供原告所稱之財務報表、勤務日誌、出缺勤資料等等。」又與被告於同年4月19日發文給原告之函文相異；準此證之：被告不思戮力服務之專業及契約之履行，卻一味地要求原告於次月五日前給付服務費用，而其亦未於請款前按時提供前一個月之正確財務報表、保全勤務日誌及出缺勤資料予原告，原告亦再三告知被告，需待被告提出上開資料後，方給付服務費用。
- (3)被告之契約服務期間：108年1月1日8時開始，至108年12月31日20時止，為期壹年……(每日值勤12小時，全月無休)(按查，系爭契約書之第五條)；被告無正當理由，片面不履行系爭契約書之內容而終止合約並停止服務。
- (4)因而造成原告事務運作之停滯及紊亂，原告並無積欠被告服務費用，但是被告迄今仍未依系爭契約書提供應盡之服務(含括財務報表製作、年度回饋消毒一次、年度回饋清洗水塔一次等項目)，原告請求被告賠償損害，為有理由，亦為法之所允。
- (5)原告請求被告賠償損害原告之財務報表製作時間及精

神慰問金共計45,000元(計算式：10,000元/月×4.5月)，說明如下：

- a、製作財務報表係屬會計財務專業，原告只係社區之區分所有權人熱心無償組成，均無會計財務專業背景，製作財務報表之時間及精神壓力，實為費時壓力大。
- b、今參考專業律師代撰存證信函案件請款費用：3000元/件，而原告評估製作財務報表之費時：3000×2(校正至少二次)=6000元/件/月及精神慰問金：4000元/月，合計：6000+4000元=10000元/件/月；被告需負擔損害賠償原告共計10000元×4.5月=45000元。

(6)原告請求被告賠償損害原告之系爭契約書第二十條之「特別約定事項」：年度回饋消毒一次、年度回饋清洗水塔一次，共計4500元(計算式：1000元/月×4.5月)，說明如下：

- a、社區年度均有消毒一次及清洗水塔一次，係顧及社區住戶和承租戶生活健康之必需，亦為原告與被告簽訂系爭契約書之「特別約定事項」。
- b、今原告於民國108年10月4日另請專業環保公司為社區施予"消毒"公共環境區域及"清洗"上下水塔，合計支付費用9450元。

(7)被告背棄專業之服務，毀諾契約之履行，原告請求被告賠償損害為有理由，渠屬有據，亦為法之所允。

3、依保全業法第四條明文規定，被告與原告簽訂「系爭契約書」之時，被告已違法違規之事實昭然若揭；然而再由被告之告證四「請款單明細說明」視之，被告不僅明知其已違規違法(係指保全業法)之規範，更將此一違法違規之作為，擴及眾多與其合作簽約之業主，其中當然包括原告在內。

4、被告以保全業身分，取得與原告簽訂「系爭契約書」，且

01 以保全報價單之價格，實已內含其不能承攬社區一般事務
02 管理服務之項目(如：編制財務報表)，被告表面上雖言之
03 "無償施與"(原告否認)，但實際上，依被告所提供之告證
04 四「請款單明細說明」中得知，均有向合作業主收取該項
05 (編制財務報表)費用，當然也包括原告在內。

06 5、被告言稱其自民國九十年成立迄今，服務大大小小社區…
07 …，但是，若以保全業身分，掩飾其違法違規之承攬非保
08 全業務，更猶視"保全業法"如無物。

09 6、今被告言稱其協助原告未收取費用，但管理維護相關事務
10 仍依法委請安順物業處理，並按月付費…(係查：被告民
11 事答辯狀第5頁第1行)，實已違反稅捐稽徵法之"財報申報
12 不實"行為，試問，假設被告協助原告"編制財務報表作為
13 "，且未向原告收取該項費用(原告否認)，但管理維護相
14 關事務仍依法委請安順物業處理(原告否認有委請安順物
15 業施作該項編制財務報表業務)，被告並按月付費予安順
16 物業，由此知悉，被告已違反稅捐稽徵法之"財報申報不
17 實"行為，被告係為公司法人，應遵循公司法及稅捐稽徵
18 法等相關法律處理，「收入、支出」等會計項目，有其一
19 定作業規範，並非任由被告法代恣意而為，是以，被告協
20 助原告"編制財務報表作為"，未向原告收取該項費用等語
21 ，純係被告規避應負責任之搪塞藉口。

22 7、另外，再依被告提供之安順保全股份有限公司函文(發文
23 日期：中華民國108年4月19日)給原告之說明三、依公寓
24 大廈管理條例第36條，……逾時給付，本公司不再無
25 償協助，將經報價確認後開始製作。(108年3月財報於4月
26 份服務費收訖後始無償代製，請見諒。)及被告提供之告
27 證四「請款單明細說明」中得知，被告分別收到安順公寓
28 大廈管理維護股份有限公司於108年4月3日、4月25日及5
29 月25日所開立之發票，其中均包括為原告編製財務報表所
30 支付之費用，端此可言：被告所論前後矛盾、不合常理，
31 其一，於民國108年5月20日原告方給付4月份服務費予被

告(依被告提供之民事答辯狀之第2頁第2行)，其二，此與被告提供之函文(發文日期：中華民國108年4月19日)及被告提供之告證四「請款單明細說明」，其意係指原告於108年5月20日才給付4月份服務費予被告，依被告給予原告之函文(發文日期：中華民國108年4月19日)所述…(108年3月財報於4月份服務費收訖後始無償代製，請見諒。)被告竟恣意支付編製財務報表費用予安順公寓大廈管理維護股份有限公司，且被告分別收到其於108年4月3日、4月25日所開立之發票等，由此可見，上述被告之論辭，前後矛盾、不合常理；至此，被告規避應負責任之搪塞藉詞，昭然若揭。

8、最後，被告背棄專業之服務，且提前解約，毀諾契約之履行，無視系爭契約書約定之第二十條條文特別約定事項，此一特別約定事項之費用，實已內含於按月給付予被告之服務費，今被告藉故提前解約，詎稱其未達年度，不應回饋等語，被告專業之程度，令人匪夷所思。

9、原告只係社區之區分所有權人熱心無償組成，與被告素昧平生，原以為被告有公寓大廈保全管理服務專業背景，且為鄰居(係查，被告租賃隔鄰商辦大樓為其公司地點)，殊料，事與願違，徒增困擾；如今，被告造成原告之傷害已成，原告深信「正義、公理」仍為人性善良之基礎，亙古不變。

二、被告則辯以：

(一) 被告再次強調，解約行為皆依被告與原告所簽立之「駐衛保全服務契約書」(以下簡稱保全合約)為之，因原告無理由逾期給付服務費，違約在先，被告依合約約定解約。保全合約第二十條特別約定年度回饋消毒及清洗水塔各一次，意指合約執行滿一年，會回饋社區消毒及清洗水塔各一次之服務，並未提及回饋服務可替換為金錢。今因原告違約而提前解約，致合約回饋的年度條件未達成，被告當然無需回饋。更遑論用時間百分比計算回饋服務價金之做

01 法。

02 (二) 原告要求之事務管理服務項目與保全業法不符：依保全業
03 法第四條保全業得經營：一、關於辦公處所、營業處所、
04 廠場、倉庫、演藝場所、競賽場所、住居處所、展示及閱
05 覽場所、停車場等防盜、防火、防災之安全防護。二、關
06 於現金或其他貴重物品運送之安全維護。三、關於人身之
07 安全維護。四、其他經中央主管機關核定之保全業務。其
08 中並不含原告所稱之一般事務管理服務項目。被告依法承
09 攬原告社區駐衛保全業務，簽立保全合約並派駐保全人員
10 。雖原告堅稱附件一為雙方共識，但於法，被告不能承攬
11 社區一般事務管理服務項目；於理，保全合約第二十條特
12 別約定事項僅約定年度回饋消毒及清洗水塔各一次，且保
13 全人員未受事務管理相關訓練亦不具公寓大廈管理服務人
14 員資格，不可能完成原告所稱附件一之一般事務管理服務
15 事項（如財務報表製作）。

16 (三) 社區事務管理為管理委員會之法定職責，原告可依法委任
17 管理服務人，不該便宜行事要求駐衛保全：依公寓大廈管
18 理條例第三十六條管理委員會之職責，第十款為會計報告
19 、結算報告及其他管理事項之提出及公告，又同條第九款
20 為管理服務人之委任、僱傭及監督。製作財務報表為管理
21 委員會之法定職責，也可依法委任合格之公寓大廈管理服
22 務人處理，原告自訴無財會專業背景，製作財報費時壓力
23 大，但不委任專業人士反而要求駐衛保全處理，有違常理
24 。

25 (四) 原告知悉多數保全公司都同時有公寓大廈管理維護公司，
26 明知所簽立為駐衛保全合約，卻要求事務管理服務，顯見
27 原告故意張冠李戴有惡意違約之嫌：被告法定代理人華蓉
28 暄（以下簡稱被告法代）具內政部核可之公寓大廈事務管
29 理服務人員資格，亦為安順公寓大廈管理維護股份有限公
30 司（以下簡稱安順物業）之負責人，依法（公寓大廈管理
31 條例及公寓大廈管理服務人管理辦法）可承攬社區事務管

理服務業務。原告與被告簽立保全合約，被告當有改進保全服務缺失之責，但原告卻以管理服務缺失為由違約（延遲給付款項），顯見原告邏輯錯置甚至惡意違約。

（五）以俗話「割手肉給人食，還嫌臭臊」來形容本案原告與被告間情況甚為貼切：原告社區位於安順物業辦公室現址隔壁棟，戶數僅71戶，管理費為季繳，被告法代參考以往帳目，認為程序簡單且安順物業有現成範本可套用，原告曾表示社區經費拮据，基於敦親睦鄰，被告法代協助簡單文書及財報為舉手之勞，未收取額外費用。原告法定代理人連哲世（以下簡稱原告法代）又表示過往帳目不清要求被告一併無償整理原告社區過去一年之財報，經被告拒絕並提出安順物業之報價後，原告法代表示價格無法接受便自行整理。但所提供之前期報表借貸不平衡、應收帳款明細不明…等，都增加後續財務報表編製之困難度，又原告法代未經委員會決議，個人要求財報格式改版、拆帳…等客製化服務，或憑個人感覺更改帳目，也不管帳目更改後的借貸平衡、存摺內沒住戶匯款資料而列欠繳，原告法代也以需說明如何判斷該住戶欠繳為由退件，表示帳目錯誤百出，卻提不出錯誤處，後續更以帳目錯誤不修改為由拒絕提供編製財報相關資料，再發函表示延遲付款是因為財務報表沒做出來，種種荒謬又刻意刁難之行為，使原本被告法代之美意，變成原告惡意違約之藉口。原告對社區管理事務及非己身專業之財務報表有如此多想法，需要複雜的客製化服務，本應委任公寓大廈管理維護公司，並在契約中載明特別需求，不可能以附件方式夾帶於保全合約之後，並要求被告包山包海處理原告之法定職責。再次重申，被告僅承攬原告保全相關業務。

（六）被告不同意原告所示損害賠償45,000元之計算公式，原告表示財務報表為會計財務專業，卻以律師代撰存證信函費用為基準計算損害賠償金額，校正次數也列入計費，令人匪夷所思，而精神慰問金之計算基準也未列出，難以說服

01 。

02 (七) 被告不同意原告所示損害賠償新台幣肆仟伍佰元之計算公
03 式，依原告所提之單據，消毒+清洗水塔總金額為9,450元
04 ，若依原告邏輯計算， $9,450 \div 12 \times 4.5 = 3,543$ ，無法合理解釋原告請求每月以1,000元之基準為何。

06 (八) 被告自認無須賠償，但因原告求償原因及金額計算皆荒腔
07 走板，故提供記帳士一般記帳行情報價供參酌：公司行號
08 記帳基本為每月2,000元，年收十四個月，文具紙張年收
09 1,500元，購買發票另計，平均每月約2,500元。社區帳目
10 則每月2,000元年收12個月，文具紙張每月100元，若有列
11 印超商繳費單則另計。又被告有長期配合廠商，消毒及清
12 洗水塔金額為6,000元。且廠商開立之發票可抵扣營業稅
13 及列年度營業所得稅之費用，所需費用遠比原告所提之單
14 據低，但如前所述，被告認為回饋前提條件未達成，不應
15 回饋等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由
16 原告負擔。

17 三、法院之判斷：

18 (一) 原告主張之事實，固據其提出土地及建物所有權狀、公寓
19 大廈組織報備證明影本及新北市中和區公所函、報價單、
20 駐衛保全服務契約書、安順保全公司函、存證信函、專業
21 環保公司報價單影本及支付服務費用發票等件影本為證，
22 而被告否認原告主張，並以前詞置辯，是本件所應審酌者
23 為原告之請求是否有理由？經查：

24 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
25 ，民事訴訟法第277條定有明文。而民事訴訟如係由原告
26 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
27 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
28 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
29 求，最高法院著有17年上字第917號判例意旨可資參照。
30 本件原告主張其製作財務報表花費時間及精神共計45,000
31 元，惟被告辯稱其協助原告製作108年1月及2月之財務報

01 表，乃係無償行為，並非其契約義務云云。依上揭舉證責
02 任說明，原告應舉證證明製作系爭財務報表乃係被告之契
03 約義務，惟查原告並未能證明製作財務報表乃為被告之契
04 約義務，原告此部分主張已無可採，況縱認被告有上開原
05 告所主張之義務，原告亦未能證明其因此所受之具體損害
06 金額為45,000元。然查關於侵權行為賠償損害之請求權，
07 以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可
08 言，是原告此部分之主張，尚無足取。又原告主張被告未
09 為年度回饋消毒及清洗水塔，故應給付原告同等上開服務
10 之價值共計4,500元云云，惟查消毒及清洗水塔為年度回
11 饋之特別約定事項，此觀卷附系爭駐衛保全服務契約書第
12 20條之約定甚明。次查兩造之契約期間自108年1月1日開
13 始，至同年5月15日終止，尚未滿一年，原告自無從請求
14 被告為年度回饋之消毒及清洗水塔，是原告此部分之主張
15 ，亦無足取。

16 四、從而，本件原告依系爭駐衛保全服務契約書、侵權行為等法
17 律關係，請求被告應給付原告49,500元，及自起訴狀繕本送
18 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
19 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所
20 附麗，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

23 六、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項之
24 規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之原告負擔
25 。

26 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
27 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
28 法 官 呂 安 樂

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
31 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容

01 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
02 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
03 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
04 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

05 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日

06 書 記 官 謝 淳 有