臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第1204號

原　　告　千翔公寓大廈管理維護股份有限公司
　　千翔保全股份有限公司
共　　同
法定代理人　黃平璋
共　　同
訴訟代理人　李亞文
　　鄭鈞元
被　　告　画世紀公寓大廈管理委員會
法定代理人　何榮隆

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣10,000元，及自民國108年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告千翔保全股份有限公司新臺幣75,000元，及自民國108年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣850元，餘由原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司負擔。

本判決原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司、千翔保全股份有限公司勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱千翔管理維護公司）、千翔保全股份有限公司（下稱千翔保全公司）曾分別與被告簽訂服務契約，契約期間自民國107年8月1日起至108年7月31日止，約定被告應於次月10日前給付千翔管理維護公司新臺幣（下同）381,000元、千翔保全公司389,000元，嗣兩造合約於108年7月31日屆期終止完成交接，惟被告尚積欠千翔管理維護公司108年4月服務費25,0

00元、千翔保全公司108年4月服務費75,000元未給付，被告以原告千翔管理維護公司經理變動頻繁及原告千翔保全公司巡更機紀錄遺失為由，拒絕給付前開服務費。為此，爰依兩造間服務契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付服務費等語。並聲明：㈠被告應給付原告千翔管理維護公司25,000元，及自108年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告千翔保全公司75,000元，及自108年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠ 被告社區經理自107年8月底離職後，經理一職人選即不適宜，頻繁更替懸缺日久，造成被告社區各項勤務暨一般日常工作停滯或偏差，事務處理未完全落實：

1. 依執勤人員打卡紀錄，可見原告千翔管理維護公司自107年9月至108年3月間共7個月，計更換3任社區經理，其中107年10月打卡紀錄未載明人員名字，即係因未能找到合適人選，而由數任不同代班人員值勤，原告故意未載明以規避社區委員督導；另經理羅茂彰也僅服務4個多月（自107年11月8日到職，次年3月31日離職），各項業務尚未熟捻，因本項工作性質是極需持續及穩定性的工作，如此造成社區各項事務混亂及督導不周，實有違合約精神，被告自得依安全管理品質標準第22項，對原告罰款5個月，每月5,000元，共計25,000元。

2. 依安全管理品質標準第25項：「經理離職要1個月前提出，乙方（即原告）接任人選需立即提出符合要求的2-3人供管委會面試，並按規定時程交接，乙方需嚴格考核監督，未達要求處以罰款（以次計算），每次3,000元」。第11項：「乙方派遣留駐人員異動，其遞補人員應於現任人員離職前3日到任交接實習；違反規定者，處500元」，原告於上開期間內頻繁更替社區經理，亦多未能確實執行，然被告考量多年與原告合作，就上述情節未予扣款。

㈡ 巡邏勤務巡更機無紀錄：

1. 原告承認巡更機故障導致無巡邏紀錄，巡邏勤務未完全落實，至108年3月25日始恢復攜帶巡更器巡邏，足證原告確有疏失。

2. 原告提供107年11月至108年3月警衛值勤日報表載明勤務巡邏時間，旨在證明每日皆有執行巡邏勤務，但實務上保全業皆備有巡更器，每個巡邏點設有感應卡，巡邏人員必須到達該處，以巡更機感應產生之紀錄證明人員確有抵達該處及落實巡邏工作，次日再由社區經理將紀錄存放於電腦中備查，如警員於巡邏點設立巡邏箱，警員需到達該處簽到。惟原告所提供之報表雖有載明巡邏時間，但時間大同小異，只是照抄，不足以證明落實勤務，且查社區所有電腦檔案及備份，皆無原告服務期間之巡更機紀錄檔案，故被告得依安全管理品質標準表第8項，自107年11月1日起至108年3月31日止，共150天，對原告罰款每日500元，扣款共計75,000元。

㈢ 綜上，被告未積欠原告服務費，被告係因原告於107年11月至108年3月間均有違規行為，遂分別依管理品質標準第22項及第8項規定，扣除原告千翔管理維護公司服務費25,000元、原告千翔保全公司服務費75,000元，被告於扣款後，旋於10 8年5月24日以画管字第0000000000-0號函通知原告，原告當時就遭扣款一節並無任何異議，且物業管理公司製作之財務移交清冊，並未記載被告有積欠原告任何服務費，該移交清冊並經原告簽署無誤，是原告請求被告給付服務費，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

原告千翔管理維護公司前與被告簽訂管理維護契約，契約期間為107年8月1日至108年7月31日，被告應於次月10日給付服務費381,000元；原告千翔保全公司前與被告簽訂駐衛保全契約，契約期間為107年8月1日至108年7月31日，被告應於次月10日給付服務費389,000元；被告迄今尚積欠原告千翔公司108年4月服務費25,000元、原告千翔保全公司108年4月服務費75,000元未給付等情，此有管理維護契約、駐衛保

全服務契約及欠款明細在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真。至原告千翔管理維護公司主張其得請求被告給付108年4月服務費25,000元、原告千翔保全公司主張其得請求被告給付108年4月服務費75,000元，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：㈠被告主張原告千翔管理維護公司任意更換經理，依安全管理品質標準表第22項扣款25,000元，有無理由？㈡被告主張原告千翔保全公司107年11月1日至108年3月31日巡更機無紀錄，依安全管理品質標準表第8項扣款75,000元，有無理由？茲分述如下：

㈠ 被告主張原告千翔管理維護公司任意更換經理，依安全管理品質標準表第22項扣款25,000元，有無理由？

按任意更換經理，經查屬實，以次為單位，罰鍰5,000元，安全管理品質標準表第22項定有明文。被告主張原告千翔管理維護公司於107年9月至108年3月共計7個月期間更換3任經理等情，為原告所不爭執，堪認被告此部分之主張為真。而參諸管理維護契約附件五列舉社區經理工作職掌包括：「1.有企劃管理及財務會計之能力。2.積極、主動提供業主（依自聘原則對管委會負責）專業建議。3.業主交辦事項之規劃執行及考核。4.工作人員指揮、調度與管理。5.大樓各項突發狀況發生之處理。6.與住戶各項問題之溝通與協調。7.大樓內公共事務之規劃與執行。8.統籌大樓行政及財務事務。9.公告之發布及檔案備份及管理。10.日常問題的協助及解答。11.公共設施維修、損壞、保養之機電人員詢價、簽呈提報後裁示上呈。12.大樓管理業務之推行。13.擬定大樓各項年度計劃及預算之執行。14.社區年節活動之規劃執行。15.負責召開定期管理委員會及區分所有權人會議。16.代表業主與政府機關之公共事務協調溝通。17.大樓各項防護計劃之擬定、編組與演練。18.現場派駐人員出勤狀況之查核。19.代表業主或管理中心對外行文之草擬。20.管理中心通報之草擬、人事總務工作之執行。21.大樓各項費用收繳執行之監督」，足見經理工作內容涉及被告社區財務、預算、管理、設備維修、區

分所有權會議等業務，事務類型繁多，且具多樣性，經理當需熟稔被告社區各該事務之運作模式，方得協助被告社區有效執行公共事務，另佐以安全管理品質標準表第25條特別約定：「經理離職要1個月前提出，乙方接任人選須立即提出符合要求的2-3人供管委會面試，並按規定時程交接，乙方須嚴格考核監督，未達要求處以罰款（以次計算）」，亦見原告千翔管理維護公司尚需提供2至3人經理人選供被告面試，始可派駐至被告社區擔任經理，益徵經理一職影響被告社區公共事務正常運作甚鉅，經理人選之安定性應為管理維護契約之重要事項，然參以原告千翔管理維護公司於審理時自承：因經理無法適應社區工作及與同事相處不合，故經理變動頻繁等語，再衡酌被告於108年5月24日發函與原告內容略以：「1.自107年8月底前任經理離職後，經理一職因人選不適，頻繁更替懸缺日久，造成本社區各項勤務暨一般日常工作停滯或偏差處理未完全落實。期間雖由貴公司派員暫代，礙於業務性質不同終是無法完全勝任；何況貴公司未積極提供適任經理，暫代時間過長，此舉造成本社區業務執行扭曲、偏差、團隊人員和住戶誤會叢生，社區蒙受不小的傷害。...經管委會持續要求，貴公司雖兩次派員至本社區說明：有誠意虛心改進各項勤務缺失，惟迄今成效不彰，未獲管委會滿意。...2.....有關總理職務懸缺不適任一事造成本會事務推動停滯，按第22項每月5,000元共罰款25,000元。...3.貴公司過去始終強調以人為本、堅持品質、誠實經營的服務宗旨，自是本會與貴公司雙方合作至今8年的基礎，此次管委會針對過去長期失序行為的扣款，即是基於過去合作情誼從輕扣款，期待貴公司受文後能一本初衷，積極督促改進勤務缺失，誠懇提出相對應的解決方案，爭取本社區全體住戶暨委員會的肯定認同，用以展現爭取簽訂新年度合約的誠意，否則後果自負」，此有被告108年5月24日函管字第0000000000-0號函在卷可稽，而被告於管理維護契約於108年7月31日期滿終止後，即未再與原告千翔管理維護公司續約等情，

堪認原告千翔管理維護公司派駐至被告社區之經理確未符合管理維護契約所約定之品質，致影響被告社區公共事務之管理，不願再與原告千翔管理維護公司續約，則被告以原告千翔管理維護公司任意更換經理為由，主張依安全管理品質標準表第22項扣款，應屬有據。是以，原告於107年9月至108年3月更換3任經理，被告得依安全管理品質標準表第22項之約定，按次扣款之金額共計15,000元（計算式：5,000元x 3＝15,000元），準此，原告依管理維護契約，得請求被告給付之108年4月服務費即為10,000元（計算式：25,000元－15,000元＝10,000元）。

㈡ 被告主張原告千翔保全公司107年11月1日至108年3月31日巡更機無紀錄，依安全管理品質標準表第8項扣款75,000元，有無理由？

1. 被告雖主張原告千翔保全公司107年11月1日至108年3月31日巡更機無紀錄，然觀諸原告千翔保全公司提出之巡更機紀錄，可見107年11月1日至107年11月10日仍保有巡更機之紀錄，堪認原告千翔保全公司巡更機無紀錄之期間應為107年11月11日至108年3月31日，合先敘明。

2. 被告固主張原告千翔保全公司未提供巡更機紀錄，其得依安全管理品質標準表第8項之約定，按日扣款500元，然觀之原告提出之警衛值勤日報表，原告千翔保全公司之保全人員於107年11月11日至108年3月31日均有執行保全勤務，且細繹警衛值勤日報表之內容，可見警衛值勤日報表按日詳實記錄執勤細節，核非千篇一律之例稿文字，足徵原告千翔保全公司主張其所屬保全人員於107年11月11日至108年3月31日均有按日執行勤務，應為可採。又稽諸安全管理品質標準表第8項：「乙方（即原告）派遣留駐人員未按規定堅守崗位，未按時執行巡邏工作，對廣告、刊物未經過濾及分發住戶，於大廳櫃台飲食，停車場值勤人員未管制車輛及人員檢查通行證者，處以罰鍰；罰款金額（以次為單位）500元」，係規定原告千翔保全公司派駐之保全人員未按時執行巡邏工作

者，被告得以次為單位，按次扣款500元，然本件原告千翔保全公司於107年11月11日至108年3月31日係因巡更機故障而未能提供巡更機紀錄，並非未執行保全勤務，與安全管理品質標準表第8項所示之情況，顯然不同，況參諸駐衛保全服務契約第4條第5項約定：「五、應甲方（即被告）之要求或指示執行標的物之防災、防盜、防火等下列安全措施及經共同協議事項，其具體服務項目包括下列勾選事項：固定哨位；巡邏哨；監看閉路電視、盜警與火災系統、操作錄影、錄音與緊急廣播設備；人員意外之預防與安全；填報工作日誌、通知與其他報告；交通指揮；停車場管理；鑰匙管制；火災預防與管制；緊急狀況處理與應變規劃；標的物內通行管制；物品進出管制；駐衛區內人員意外之預防與安全」，亦見兩造並未約定以巡更機之紀錄作為認定原告是否有按時執行巡邏工作之依據，是以，被告以原告千翔保全公司未提供巡更機紀錄為由，依安全管理品質標準表第8項之約定，按日扣款500元，共計75,000元，洵屬無據。

四、綜上所述，原告千翔管理維護公司依管理維護契約，請求被告給付10,000元，及自108年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告千翔保全公司依駐衛保全服務契約，請求被告給付75,000元，及自108年5月11日起至清償日止，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，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並確定本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，其中被告應負擔850元，餘由原告千翔管理維護公司負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

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上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。