

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第532號

原告 景文保全股份有限公司

法定代理人 郭紀子

被告 新大皇建設股份有限公司

法定代理人 賴林素蘭

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國110年3月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬參仟肆佰陸拾肆元，及自民國一百零九年八月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

被告應給付原告新臺幣參萬參仟肆佰陸拾肆元，及自民國一百零九年九月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟玖佰伍拾參元，及自民國一百零九年十月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

（一）依被告與原告所簽訂之映像太和公寓大廈「駐衛保全服務契約書」「第六條」約定，被告應按乙方實際進駐人力配置情形，按月支付服務費用。該人員調派及服務費金額依本約附件（一）甲、乙雙方已議定之服務費報價為遵循依據，並依實際進駐人力核計。前項服務費用，甲方每月5日為請款日，乙方須於請款日前將請款資料送至甲方，每月25日為放款基準日（遇假日順延），由乙方派員前來收取。被告於109年7月之應付款項為新臺幣（下同）334,641元，已收金額301,177元，尚積欠款項為33,464元、109年8月之應付款項為334,641元，已收金額301,177元，尚積欠款項為33,464元、109年9月之應付款項為319,529元

01 ，已收金額287,576元，尚積欠款項為31,953元，上述三
02 個月應付款項，被告每月均擅自無由扣留10%，共積欠原
03 告98,881元，為此，爰依兩造間契約之法律關係提起本件
04 訴訟，並聲明：被告應給付原告98,881元，及依法定利率
05 計算之遲延給付利息。

06 (二) 針對被告抗辯之陳述：

- 07 1、被告用損害賠償來主張抵銷，依系爭保全契約第10條第一
08 款，原告若因保全種種情形造成被告的損害，必須要經法
09 院判決或有判決效力的調解才能負損害賠償責任，我方否
10 認有被告主張的損害賠償。
- 11 2、被告就原告與訴外人景文大廈管理維護公司兩者混為一談
12 ，原告與景文管理公司與被告分別簽訂兩份契約，且在法
13 律上是兩個不同的主體。
- 14 3、庭呈被告付款紀錄，自原告進駐被告大廈後，被告從未準
15 時付款，最後三個月擅自扣款1/10。
- 16 4、答辯狀中第三、四頁，被告以表現不好經離開原告公司的
17 員工之證詞來作為證據，原告完全無法接受，該等人員是
18 挾怨報復，更何況其中黃麗敏是訴外人景文景李公司派駐
19 在被告社區的秘書，並非原告員工，另一被告提出之證據
20 沈明石之證言，沈明石雖是原告的員工，但非派駐在被告
21 社區的人員，是派駐於普客二四停車場的保全人員，此二
22 人證詞根本不足採信。
- 23 5、被證六之會議記錄第4點有明文約定做文件檔案的稽核，
24 並非人員，該會議是7/2，會後被告就已經放風聲說要跟
25 原告解約，8/7發正式的書面終止契約，且會議紀錄說我
26 方每月要回報，所以被告不能執被證六主張原告服務有缺
27 失。
- 28 6、被告主張損害額為98881元，這是憑空主張毫無根據。
- 29 7、108年12月4日之所以會與被告人員開會，是因為被告已經
30 積欠了300多萬元的服務費用，原告主動請求被告開會，
31 當初被告要求提供這些資料才願意把10%的扣款撥放，原

01 告只好提供，提供之後被告就把服務費都給付了，之後有
02 一段時間都付款正常，當初10%的扣款也是由被告恣意扣
03 款並無依據，本件最後這三個月的扣款跟108年12月4日會
04 議根本無關。

05 8、依契約第13條第10款的免責事由，因為被告若遲延給付服
06 務費用至清償日止所生的損害，原告可以免責，本件因為
07 被告沒有全額給付服務費，縱有損害，原告依上揭約定，
08 也是免責了。

09 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用
10 由原告負擔：

11 (一) 本案源於被告於107年9月1日與原告景文保全股份有限公
12 司(下稱景文保全公司)簽訂駐衛保全服務契約書(下稱系
13 爭契約)，約定由原告就映象太和公寓大廈提供保全服務
14 ，又與原告同屬於同一集團及同一負責人之景文公寓大廈
15 管理維護(股)公司(下稱景文管理公司)，則於同日簽訂公
16 寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約，由景文管理
17 公司負責映象太和公寓大廈之管理維護部分。

18 (二) 嗣因原告始終無法依約改變缺失，而有諸多違約之情形，
19 故被告爰於109年8月7日以皇字第1090807001號函主張被
20 告有違反駐衛保全服務契約第14條終止合約，並就109年
21 7、8、9月保全服務費之百分之十，共計新台幣9萬8,881
22 元部分與損害賠償債權進行抵銷，原告不服前開抵銷，爰
23 向鈞院聲請支付命令，經被告表示異議後，而生本件爭執
24 事。

25 (三) 就原告主張依系爭契約第6條請求給付尚未支付之保全服
26 務費用合計新台幣9萬8,881元部分乙節，因原告有諸多違
27 約之情形，致被告受有至少新台幣9萬8,881元之損害，故
28 ，原告爰依民法第544、227條請求損害賠償，並依民法33
29 4條就部分保全服務費用予以抵銷，核屬有據，茲說明如
30 下：

31 1、按民法第334條規定：「二人互負債務，而其給付種類相同

，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」

2、又按民法第544條規定：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」；又按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」；系爭契約第4條第5項第14款規定略乙：「乙方建議駐衛保全防盜、防火、防災應變處理執行甲方標的物之防災、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…十四、其他雙方協議事項」

3、是以，依前開契約內容可知，就原告保全契約服務之內容除契約明定者外，尚包括其他經雙方協議之事項，故，如就雙方協議事項原告未予履行，應有民法第544條、227條之適用，應無疑義。

4、經查，原告所提供之保全服務屢經反應有晚上保全喝酒、櫃台及貯藏室冰箱地板有酒及飲料倒在地板之情形，而嚴重影響被告公司之形象，造成看屋之客人對被告建案之觀感不佳，影響被告公司之銷售，並造成已購買之住戶屢次向被告公司反映「提供之建案服務品質不如預期」，故被告於108年12月4日景文會議中要求原告改，原告並同意「現場人員內部考核提供」、「人員進場教育訓練提供」然原告所承諾之前開會議結論並未落實，仍持續以案場應聘、案場訓練之方式進行相關人員之訓練，造成服務品質不佳及被告公司需派員巡查及代替原告進行保全人員之教育訓練，造成被告公司需額外支出人力成本代替原告管理員工，以確保保全能提供符合契約需求之服務，此有被告109年6月10日皇字第1090610001號函反應內容可稽。

5、承上，被告為顧及雙方合作關係，另於109年7月2日再度召開會議，再次要求及表示抗議，會議中原告再次同意「

01 落實教育訓練、流程建立(SOP)、七月份將對現場人原作
02 全面稽核(文件、檔案)，日後跟新大皇會報稽核內容及模
03 式，回報時間為每月」。

04 6、惟，截至109年8月7日被告終止契約止，原告仍未依109年
05 7月2日之會議內容進行人員教育訓練及現場稽核制度改善
06 ，除嚴重影響住戶對被告觀感，及潛在買家(即帶看之賞
07 屋客人)之購買意願外，更使被告長期受有額外支出人力
08 進行人員教育與督導之損害，此種將被告案場作為職前訓
09 練場地之行為，乃嚴重違反契約之約定內容，並令被告至
10 少受有新台幣9萬8,881元之損害，故被告爰依民法第544
11 條、227條規定請求損害賠償，另依民法第334條規定就原
12 告之保全服務費用進行抵銷應屬有據。

13 7、退步言之，倘鈞院認本件被告無法證明受有損害之具體數
14 額，亦請鈞院審酌本件被告業已證明其所受之損害，僅數
15 額證明顯有困難，依民事訴訟法第222條第2項：「當事人
16 已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者
17 ，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」，考量
18 原告自108年12月至109年8月期間長達近八個月以上並未
19 提供適當之保全服務，造成被告公司持續額外支出管理成
20 本等情狀，依法酌定損害之數額為新台幣9萬8,881元。

21 8、被證4會議記錄，第2點的C、D已經講說現場人員要內部考
22 核、人員進場教育訓練，若OK的話10%扣款立即撥放，但
23 原告遲未改善。108年12月4日會議，有撥10%給原告是因
24 為原告有提供空白表格，表示會按月確實稽核，但之後並
25 沒有提供按月稽核的紀錄，所以在109年7月2日時開會，
26 要求原告落實先前的承諾，這是被證六的會議記錄，我方
27 認為這10%的扣款，是雙方約定的損害賠償性質。

28 9、系爭契約第8條第二項，原告對駐衛人員有善盡管理、考
29 核的義務，合約中並未約定未盡義務的罰則，故我方認為
30 被證4的會議記錄是雙方針對人員管理之約定罰則，這部
31 分也都有原告本人親自出席的簽名。

01 三、原告主張之事實，業據提出駐衛保全服務契約書、原告109
02 年7月、8月、9月發票影本及原告109年9月25日、10月23日
03 收款紀錄等件影本為證，其中就被告尚有98,881元服務費用
04 未給付予原告部分，為被告所不爭執，堪信為真實，至原告
05 主張被告應給付上開98,881元款項，則為被告所否認並以前
06 詞置辯。經查：

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。而「原告於起訴原
09 因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法
10 ，僅以空言爭執者，當然認其抗辯事實之非真正，而應為
11 被告不利益之裁判。」（最高法院18年上字第1679號判例
12 意旨），另原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被
13 告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告
14 對其反對之主張，亦應盡負證明之責，此為舉證責任分擔
15 之原則（最高法院18年上字第2855號判例意旨）。本件原
16 告主張被告積欠98,881元之服務款項尚未給付，為被告所
17 不爭執，而被告就此抗辯原告違反系爭服務契約，被告主
18 張對原告有損害賠償債權98,881元，核與上開被告所積欠
19 之服務費相互抵銷，揆諸上開舉證責任之分配，自應由被
20 告就其損害賠償債權存在之積極要件負舉證責任。經查，
21 被告抗辯原告所提供之保全服務屢經反應有晚上保全喝酒
22 、櫃台及貯藏室冰箱地板有酒及飲料倒在地板之情形，而
23 嚴重影響被告公司之形象，造成看屋之客人對被告建案之
24 觀感不佳，影響被告公司之銷售，並造成已購買之住戶屢
25 次向被告公司反映「提供之建案服務品質不如預期」等情
26 ，其中就「原告所提供之保全服務屢經反應有晚上保全喝
27 酒、櫃台及貯藏室冰箱地板有酒及飲料倒在地板之情形」
28 無非係以訴外人黃麗敏、沈明石之書面陳述為其依據，然
29 上開二人既未到庭經具結作證，則其於訴訟外之書面陳述
30 之憑信性即非無疑，且上開二人所為之書面陳述亦為原告
31 所否認，是被告據以抗辯原告有違反系爭保全服務之情，

01 難認有據；又被告復主張原告提供之保全服務「嚴重影響
02 被告公司之形象，造成看屋之客人對被告建案之觀感不佳
03 ，影響被告公司之銷售，並造成已購買之住戶屢次向被告
04 公司反映提供之建案服務品質不如預期」等情，亦未能舉
05 證以實其說，依法自難為有利於被告之認定，是被告上揭
06 所辯，尚難採信。

07 (二) 次查，被告抗辯兩造於108年12月4日會議即被證4之會議
08 紀錄，其中載明「OK→10%扣款立即撥放」此為雙方約定
09 之損害賠償額，而原告未依109年7月2日之會議內容進行
10 人員教育訓練及現場稽核制度改善，乃嚴重違反契約之約
11 定內容，並據以主張被告於109年7月、8月、9月受有9萬
12 8,881元之損害云云，惟依被證4之會議紀錄以觀，上開10
13 %扣款乃係個案性針對原告應提供被證4上所載「人員管理
14 …(a)提供人員組織架構(b)各職務職掌範圍提供…」各項
15 資料所為之協議，佐以原告主張「此係被告已經積欠了30
16 0多萬元的服務費用，原告主動請求被告開會，當初被告
17 要求提供這些資料才願意把10%的扣款撥放，原告只好提
18 供」、「當初10%的扣款也是由被告恣意扣款並無依據，
19 本件最後這三個月的扣款跟108年12月4日會議根本無關」
20 等語，可證雙方108年12月4日會議僅係針對先前原告個別
21 違失情況所為之協商，難謂雙方即有約定被告通案性均得
22 予以扣款服務費用之10%作為損害賠償之合意，是被告執
23 108年12月4日會議中所為之協商作為雙方針對人員管理之
24 約定罰則，並無可採；復觀諸109年7月2日會議紀錄即被
25 證6第4點「落實教育訓練、流程建立(SOP)、七月份將對
26 現場人原作全面稽核(文件、檔案)，日後跟新大皇會報稽
27 核內容及模式，回報時間為每月」，其中就稽核事項特別
28 以「(文件、檔案)」註明，可證被告得予以稽核事項限於
29 文件檔案而不包含前揭人員教育訓練、流程建立，復被告
30 未能提供具體事證證明原告於前述約定中有何違失而逕於
31 109年7月、8月、9月之服務款項中予以扣款服務費用之10

01 %，是被告上開所辯，亦無可採。

02 （三）況縱認被告抗辯原告提供保全服務確有人員教育訓練、流
03 程建立之違失情況，惟查被告所主張之損害係「住戶對被
04 告觀感及潛在買家之購買意願」、「使被告長期受有額外
05 支出人力進行人員教育與督導之損害」，然被告就此等「
06 損害之存在」並未提出具體事證可資佐證，是其空言主張
07 泛稱其受有損害云云，尚難採信，又被告主張本院應依民
08 事訴訟法第222條第2項，審酌一切情況，依所得心證定損
09 害賠償數額，然該條之適用前提乃係立基於「當事人已證
10 明受有損害」而「不能證明其數額」始允許法院依所得心
11 證酌定損害賠償數額，惟被告既未能舉證證明損害存在，
12 即與該條之適用前提不符，是本件並無民事訴訟法第222
13 條第2項之適用，附此敘明。

14 （四）綜上所述，原告主張依兩造間之服務契約，被告尚積欠98
15 ,881元服務費用未予給付，而被告未能證明其行使抵銷抗
16 辯之損害賠償債權存在，自無從與被告應給付原告之服務
17 費用抵銷，被告仍應依兩造間之服務契約支付系爭服務費
18 用。

19 四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任。本件原告對被告之契約請求權，按兩造間之服務契約第
21 6條規定，約定每月費用應於每月25日放款基準日（遇假日順
22 延），由原告派員收取，核屬有確定期限之給付，是被告自
23 期限屆滿時起，負遲延責任。原告請求如主文第一項至第三
24 項所示之法定遲延利息，即屬有據。

25 五、從而，原告依兩造間契約之法律關係，請求判決如主文之第
26 一項至第三項所示，為有理由，應予准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
28 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 七、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告
30 假執行。另應依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本
31 件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之被告負擔。

01 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第
02 436條之19第1項、第78條、第436條之20，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 呂安樂

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
10 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
11 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
12 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

13 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日

14 書 記 官 陳佩瑩