

臺灣臺中地方法院小額民事判決

108年度中小字第5173號

原告 亞東保全股份有限公司

法定代理人 許啟正

原告

法定代理人 謝政明

訴訟代理人 張蘊強

上二人共同

訴訟代理人 黃業展 住臺中市○區○○路○○○巷○○號3樓

被告 國聚國圖一號會社區管理委員會

設臺中市○區○○路0段000號

法定代理人 吳菁盈 住同上

訴訟代理人 賴彥廷 住臺中市○區○○路○○○巷○○號7樓之1

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國109年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告原告亞東保全股份有限公司新臺幣10,000元，及自民國108年9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告住商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9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。但被告各以新臺幣10,000元為原告亞東保全股份有限公司、國聚國圖一號會社區管理委員會預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項

、第176條分別定有明文。查本件原告起訴時，被告之法定代理人為吳菁盈，嗣後於訴訟中變更為張光宗，有當選公告、區權會會議紀錄、管委會會議紀錄在卷可查（見本院卷第399-409頁），茲據被告具狀聲明承受訴訟（見本院卷第377、378、415、416頁），於法核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

被告前於民國107年10月1日分別與原告亞東保全股份有限公司（下稱亞東公司）、住商公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱住商公司）簽訂駐衛保全服務定型化契約書（下稱系爭保全契約）、管理維護業務契約書（下稱系爭管理契約），就被告管理之國聚國圖一號會社區（下稱系爭社區）分別委由原告亞東公司提供駐衛保全服務；委由住商公司提供管理維護服務，約定保全服務費為每月新臺幣（下同）114,100元、管理維護服務費用每月120,750元，契約期限均自107年10月1日0時起至108年9月30日24時0分止。詎被告於108年2月2日通知原告2人，表示被告分別與原告2人簽訂之契約，經管理委員會會議決議自108年2月28日止提前終止，原告於是同意提前終止並完成交接手續。然被告於終止系爭契約後，藉故自108年2月份應付予原告亞東公司及住商公司之保全服務費及管理維護費用中各扣除10,000元，共計20,000元迄未給付，屢經原告催討，被告仍遲不給付。而被告每月應給付原告亞東公司、住商公司之保全服務費、管理維護服務費，均應於次月10日前給付，為此，爰依系爭保全契約、系爭管理契約之法律關係，請求被告依約給付保全服務費及管理維護費用各10,000元。並聲明：（一）被告應給付原告亞東公司10,000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）被告應給付原告住商公司10,000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。（三）前2項聲明，請依職權宣告假執行。（四）訟費用由被告負擔。

01 二、對被告抗辯之陳述：

02 (一) 系爭契約有約定，倘有管理疏失發生，被告應立即反映，
03 而被告於108年2月前均未曾向原告住商公司表示過原告有
04 何缺失，卻於108年2月新管委會就任後即對原告追償，顯
05 違反雙方契約之約定。另原告住商公司自106年9月起承攬
06 被告社區物管業務，同年12月召開第三屆第一次區權會前
07 ，被告或系爭社區並無人主動告知主委陳尚弋不能擔任區
08 權會議召集人，且會議之流程與各項結果均經委員會確認
09 、主委簽認無誤，再度召開之原因乃係該屆當選之委員紛
10 紛辭職不願擔任委員所致。倘原告2人有被告主張之種種
11 缺失，原告自無可能於107年9月30日契約到期時，勝過其
12 他三家公司而於遴選後順利續約。又社區所有支出皆需經
13 過被告財委、監委、主委審查通過始能支付費用，故被告
14 擅扣款5,566元並無理由。又原告住商公司於106年9月1日
15 與系爭社區自聘之社區經理周家沂交接時，並未有社區50
16 顆感應扣的移交清冊簽名資料，所以有關扣款7,500元部
17 分，亦無理由。

18 (二) 有關106年8月起發生之日租戶事件，於13I住戶自107年12
19 月中旬開始託寄鑰匙時已有所懷疑，嗣於108年1月中旬向
20 第三屆主委反映，13I住戶經提醒後即自行取回鑰匙，並
21 無被告所指影響重大公共安全且長達年餘情事。且依被告
22 108年3月12日所提出之臺中市政府聯合稽查紀錄所示（被
23 證14），並無旅客出入跡象，扣款9,000元與約定不符。
24 且社區保養廠商國霖機電負責社區感應扣權限設定，社區
25 經理並無權限開放全區感應扣權限，原告亦不同意扣款1,
26 000元。另108年4月至6月管理費繳費通知單部份，原告住
27 商公司已於108年2月28日撤離社區，雖上開通知單電子檔
28 係由原告住商公司於同年月22日製作，惟係上傳至合作金
29 庫帳戶，仍須將繳費單發送至住戶信箱，住戶始能繳費，
30 原告住商公司交接時已將管理費電子檔及列印出之繳費單
31 紙本交予伯克鍊公司，伯克鍊公司應於3月15日前投遞至

住戶信箱，並於發出繳費通知單前進行確認，倘有錯誤可直接於電腦上更改，但伯克銻公司未進行確認即發送予住戶，應與原告住商公司無關，該部分扣款2,500元，實無理由。復查原告依系爭社區自聘社區經理周家沂交接之清冊，直接轉交接給新任之伯克銻公司，並無疏失，被告竟無理要求原告要以早期誠品公司移交給東京都物業之移交清冊，移交予伯克銻公司，顯屬強人所難。原告已配合於108年2月28日移交予伯克銻公司完成、雙方欲簽章時，被告卻假借需將資料拿回家核對後再簽章等理由，故意不簽章，事後再稱：原告交接不清，應扣款1,000元等語，顯無理由。

(三) 原告於106年9月交接全區感應扣時之數量為74個，迄108年2月28日交接時仍是74個，惟被告主委卻稱106年2月第一屆交接予第二屆時是80個（經查是79個），80個感應扣分為全區扣20個，層控感應扣60個等語，經查，被告第二屆管委會於106年4月即與東京都物業就樓管業務解約，自聘社區經理任職，第二任自聘經理於106年9月與原告亞東公司交接樓管業務，東京都物業再就保全業務與原告亞東公司交接，原告亞東公司於106年9月與被告社區自聘經理交接時，並無全區扣交接數量，而原告亞東公司與東京都物業就保全業務交接時乃14個全區扣、60個層控管感應扣，迄今均尚在，並未短少6個。且經原告委託國霖弱電人員將被告社區自創立開始所有感應扣的電腦設定資料全數列印出來（被證9）後，發現電腦內設定資料超過100筆，對應現有感應扣數量僅為61個，實無從就其餘資料加以比對，況上開資料自被告社區於105年成立前，均未列管此項業務，亦未列入交接事項，被告現任主委將此項列為缺失，顯無理由。

(四) 原告2人為辦理交接工作，自108年2月起自行清點財產清冊（依第二屆交接清冊做起），查證完成轉被告監察委員複查，核對完成已無缺失。同年月25日並由伯克銻公司經

理接手清點財產清冊，清點後發現數量與清冊皆完全符合，伯克鍊公司經理遂於同年月28日簽署同意，且該日晚上7點在社區閱覽室內清點完成時，被告監察委員及伯克鍊公司經理均在現場，已知悉財產清冊/帳務清冊/電腦內電子檔皆已清查無誤。詎被告主委藉故表示正本財產清冊與手寫清冊需帶回去再作最後核對而拒絕簽署，致監察委員及伯克鍊公司經理亦只能暫不簽署，上開情事均得證明原告2人並非因可歸責於己之事由、未能順利完成交接，被告仍應依約給付勞務報酬費用。且依系爭保全契約所附現場人員服務管理缺失罰則，倘認原告2人有缺失，應於委員會提報確認後，於次月服務費中扣除，被告依約亦應提出曾經提報確認之證明，否則不得扣除服務費。

三、被告則以：

(一) 被告係以原告2人未盡系爭保全契約及管理契約所負善良管理人注意義務為由，對原告2人各扣款1萬元，並經被告於108年3月5日，以國圖(函)字第108030503號函通知原告2人。依系爭管理契約第2條第1項第1款、第7條第1項之約定，原告住商公司應提供被告社區一般事務管理服務事項及應盡善良管理人之注意義務，故原告住商公司依約應妥善協助被告辦理每年區分所有權人會議(下稱區權會)，惟住商公司前派駐被告社區之經理協助辦理被告第三次區權會時，未事先審酌召集人資格，且建議採取違反公寓大廈管理條例及被告規約之「事先核發提案書面供區權人勾選」之會前統計決議方式，致該次區權會之召集程序及決議方法違反法令章程而不具召開區權會之效果，被告因此受有浪費人力、物力之損失，其中影印開會資料及寄發開會通知總計花費2,066元。又第三次區權會選任多位當選及預備委員，原告住商公司本應協助詢問有無擔任意願，令第三屆管理委員會順利合法成立，惟其竟未盡此義務，即委稱無足夠人員願擔任管理委員，並製作未詳實登載當選及備取人員之不實區權會會議紀錄，致被告社區依據

原告住商公司之瑕疵服務，暫時成立違反規約且內含8名委員之違法管理組織（其中三位為第二屆暫留任）。甚且為重選委員，在第三屆區權會辦畢後短時間內另行再辦理第四次臨時區權會，因而導致流會，致被告又受有不當花費之損失約2,000元（被證6、22-23）。其後雖經被告社區住戶組自救會協助成立第三屆管理委員會，然原告住商公司於此期間已造成住戶人心不安，顯可歸咎其服務瑕疵，原告住商公司嗣後自行撤換派駐社區經理，然除上開印製開會資料及寄發開會通知之損失共計4,066元應由原告住商公司賠償外，因原告住商公司派任之社區經理有前揭管理上之瑕疵，依系爭保全契約第8條第3款、現場人員服務管理缺失罰則第4點之約定，被告得通知原告亞東公司予以罰款；另偽造不實區權會會議記錄扣款500元，兩次區權會辦理重大疏失各扣款500元），上開合計應扣款5,566元（4,066+1,500=5,566）。

（二）又依原告亞東公司與被告簽訂之系爭保全契約第3條第1項、第4條第5款之約定，原告應確保提供本契約所定之各種駐衛保全服務；及應被告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：鑰匙管制（感應扣、遙控器）。惟原告亞東公司於系爭社區服務期間（106年9月至108年2月），未盡保管之義務，致每個單價150元之社區感應扣總計50枚遺失，致被告受有總計7,500元之損害（150×50=7,500）。再系爭社區自106年8月起發生住戶違法經營日租住宿事件，原告亞東公司未盡系爭保全契約第4條第1項所定門禁管制義務，原告住商公司未盡系爭管理契約第2條第2項第1款第1目（1）約定之「協助大門及側門出入門禁管制辦法規劃」義務，未能確實控管被告社區出入人員，甚且違反被告社區規約及管理辦法，使不知名旅客使用被告社區公共設施，並造成重大公共安全及危險，期間長達年餘，總計發生18次違法出租行為，有被告之訪客登記表及交託

01 物品紀錄，及列印自日租套房平台Airbnb網頁資料中之18
02 則評價可證，被告於108年3月更換伯克鍊物管公司後，隨
03 即於當月查獲上開違規事項並通知主管機關（參被證10至
04 16），足見原告住商公司確有違反系爭管理契約所負門禁
05 管制義務，依現場人員服務管理缺失罰則第4點「應執行
06 未執行事務」約定，總計應扣款9,000元（ $500 \times 18 = 9,000$
07 0），並由原告2人各負擔4,500元。另原告2人又大量開放
08 設置全區感應扣，破壞被告社區原本分層分棟之門禁管制
09 制度，違反系爭管理契約所負之門禁管制義務（參被證17
10 -18），俟伯克鍊物業公司自108年3月1日進駐被告社區後
11 ，即取消登載未明或異常之全區感應扣，通知社區住戶，
12 「重行設定」等原本應由原告依約辦理事務，依前揭管理
13 缺失罰則第4點之約定，總計扣款1,000元（即各扣款500
14 元）。復依系爭管理契約第2條第2項第3款約定，原告住
15 商公司依約負有管理費繳交通知寄發之義務，惟其於108
16 年2月12日所製作之被告第二季（4月～6月）管理費繳費
17 單上記載之應繳金額錯誤，致接任之伯克鍊物業公司須重
18 新製作寄發繳費單，造成被告受有重複製作繳費單及寄發
19 繳費單約2,000元費用之損失（參被證19-21、24-25），
20 被告亦依管理缺失罰則第4點約定，另對原告住商公司扣
21 款500元，上開合計應扣款2,500元（ $2,000 + 500 = 2,500$
22 ）。嗣兩造於108年2月終止契約，因原告2人有前揭諸多
23 服務疏失，又未依約協助被告社區製作完整交接清冊辦理
24 交接事宜，且所製作之相關交接清冊尚有缺漏，依上開服
25 務管理缺失罰則第4點之約定，再對原告2人各扣款500元
26 ，合計扣款1,000元。綜上所受損害，被告依約得對原告
27 住商公司主張賠償及扣款總計13,566元（ $5,566 + 4,500 +$
28 $500 + 2,500 + 500 = 13,566$ ）；得對原告亞東公司請求賠
29 償及扣款總計12,500元（ $7,000 + 4,500 + 500 + 500 =$
30 $12,500$ ），被告爰對原告2人為抵銷之主張，即被告僅對
31 原告2人各扣款1萬元，尚未超過原告2人應扣款之金額，

01 抵銷後，被告對原告2人即無給付保全及管理服務費之義
02 務，是原告2人各請求被告給付1萬元，並無理由。

03 (三) 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用
04 由原告負擔。3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執
05 行。

06 四、得心證之理由：

07 (一) 原告2人主張：被告107年10月1日分別與原告亞東公司、
08 住商公司簽訂系爭保全契約、系爭管理契約，就被告管理
09 之國聚國圖一號會社區分別委由原告亞東公司提供駐衛保
10 全服務；委由住商公司提供管理維護服務，約定保全服務
11 費用、管理維護服務費用，分別為每月114,100元、120,7
12 50元，契約期限均自107年10月1日0時起至108年9月30日
13 24時0分止，惟被告於108年2月2日通知原告2人，表示被
14 告分別與原告2人簽訂之契約，經管理委員會會議決議自
15 108年2月28日後提前終止，原告於是同意提前終止，並撤
16 離被告社區，被告並於終止系爭契約後，將108年2月份原
17 應給付予原告2人之保全服務費及管理維護費用各扣除10,
18 000元，共計20,000元迄未給付等情，有駐衛保全服務定
19 型化契約書、管理維護業務契約書、存證信函等件在卷可
20 稽（見本院卷第23-59頁）；被告亦不爭執（見本院卷第
21 86頁），堪認屬實。至原告2人主張其已依約完成系爭契
22 約約定之事項，被告應將扣除之108年2月份保全服務費及
23 管理維護費用各10,000元給付予原告2人等語，則經被告
24 否認在卷，並以前詞置辯。

25 (二) 經查，依系爭保全契約第8條第3項之約定，駐衛人員如有
26 怠忽職守、不遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他
27 不法情事，甲方（即被告）應以書面通知乙方（即原告亞
28 東公司）按情節輕重予以罰款、懲處或調換，有駐衛保全
29 服務定型化契約書在卷可憑（見本院卷第27、319頁）；
30 被告雖辯稱：其已於108年2月前之管委會時期，即有向原
31 告反映服務不佳情事，然自始未能提出任何資料為據（見

01 本院卷第302、376、421頁），難以認定屬實，被告雖曾
02 提出108年12月6日召開之月例會會議紀錄（見本院卷第37
03 9-397頁），惟依該會議紀錄陸、臨時動議所載，被告固
04 曾就兩造訴訟案件為討論，然兩造之契約已於108年2月28
05 日終止，有原告108年7月23日中正路郵局第268號存證信
06 函及被告108年3月5日以國圖（函）字第108030503號函在
07 卷可佐（見本院卷第59、95-99頁），是被告上開108年12
08 月份月例會會議，召開之時間已在兩造契約終止日後，被
09 告應無可能依約於108年2月28日前先以書面通知原告亞東
10 公司後扣款之餘地，是被告上開所辯所提，難為有利於其
11 之認定，被告應無於108年2月底契約終止前之管委會時期
12 ，即向原告書面通知服務不佳情事甚明。況倘原告亞東公
13 司員工確有不當行為，依上揭系爭保全契約第8條第3項之
14 約定，須經被告書面通知原告亞東公司後，由原告亞東公
15 司按情節輕重予以罰款、懲處或調換，而非被告得逕行扣
16 款，並作為不繳納服務費之依據甚顯。此外，依系爭保全
17 契約所附之現場人員服務管理缺失罰則（見本院卷第39、
18 329頁）所列懲處事項，被告倘因現場人員服務管理有缺
19 失、欲扣款，亦應於事發後於委員會中提報確認後於次月
20 之服務費中扣除，惟被告自始未能提出其有於原告人員違
21 反系爭保全契約第8條第3項所定情事時，提報管理委員會
22 確認之相關證明（見本院卷第376、421頁），是被告自不
23 得於事後逕行予以扣款。今被告以：1.原告住商公司未盡
24 善良管理人之注意義務，未事先審酌召集人資格，致第三
25 次區權會不具召開區權會之效果，受有影印開會資料及寄
26 發開會通知費用2,066元；2.第三次區權會選任多位當選
27 及預備委員，原告住商公司未協助詢問有無擔任意願，令
28 第三屆管理委員會順利合法成立，又未詳實登載當選及備
29 取人員，而製作不實之區權會會議紀錄，且為重選委員，
30 在第三屆區權會辦畢後短時間內另行再辦理第四次臨時區
31 權會，致被告受損失約2,000元；3.依系爭管理契約第8條

第3款、現場人員服務管理缺失罰則第4點之約定，被告得通知原告住商公司予以罰款，即原告住商公司偽造不實區權會會議紀錄扣款500元，兩次區權會辦理重大疏失各扣款500元為由，主張原告住商公司因上開事由，答辯合計應扣款5,566元（2,000+2,066+500+1,000=5,566）等語，因被告並未於108年2月底契約終止前之管委會時期，即向原告書面通知服務不佳情事，且未於管委會中提報確認後，於次月服務費中辦理扣除，難認被告該部分之扣除抗辯合於兩造之約定，其遲於108年2月份之服務費中始加以扣除之舉，應無理由。況區權會召集權人本身是否具有區分所有權人等身分，其本身應屬知悉甚詳，又當選之委員是否具有擔任之意願，倘其未事先表明，亦非旁人所得知曉，是系爭社區再度召開區權會一情，實非可完全歸責於原告，原告人員是否具有缺失，核屬有疑，系爭社區因再度召開區權會所支出之相關費用，無從認定與原告具有直接、相當因果關係至明。

（三）又被告雖辯稱：被告社區自106年8月起發生住戶違法經營日租住宿事件，原告亞東公司未盡系爭保全契約第4條第1項所定門禁管制義務，原告住商公司未盡系爭管理契約第2條第2項第1款第1目（1）約定之「協助大門及側門出入門禁管制辦法規劃」義務，未能確實控管被告社區出入人員，期間長達年餘，總計發生18次違法出租行為等語，並提出被告之訪客登記表、交託物品紀錄及列印自日租套房平台Airbnb網頁資料中之18則評價為證。惟查，其他僅可因歸責於甲方（即被告）、甲方人員或公寓大廈內區分所有權人、住戶（含承租戶）、使用人者所致之損害，原告住商公司不負賠償之責，系爭管理契約第12條第11項亦有明文（見本院卷第339-341頁），是依被告自承，被告社區住戶自兩造簽約前之106年8月間（見本院卷第89頁），即違反住戶規約、擅自出租房屋予他人成為旅館之行為，縱違反門禁、造成損害，亦屬可歸責於該等住戶自身之損

01 害，原告無從就兩造簽約前即已存在之狀態負責，亦無法
02 就可歸責於系爭社區住戶、其本身違反住戶規約之行為負
03 責甚明。被告雖稱：於兩造契約存續期間，系爭社區住戶
04 違法經營日租旅館18次，期間長達年餘，影響系爭社區安
05 全重大等語（見本院卷第89頁），然並未提出任何具體證
06 據為佐（見本院卷第374、375、421頁），依卷附來賓訪
07 客登記表所示（見本院卷第249-259頁），107年12月12日
08 至108年2月28日止，該被告所指13樓之10（即13I）之住
09 戶並未有多達18次之出租次數，蓋同一日期者（如108年2
10 月28日），或相近日期人名相同者（如107年12月31日-10
11 8年1月1日），應均歸於同次之行為，被告徒以日租套房
12 平台Airbnb網頁列印資料中共計18則之評價（見本院卷第
13 261-275頁），即逕推論該住戶共出租18次，稍嫌速斷，
14 且網路上之評價紀錄究竟是同一次體驗之數人所為？不同
15 體驗次數之數人所為？抑或是版主親友自行行銷所為？均
16 不一而足，實難遽作為被告所稱出租次數之依準。再者，
17 經警察局、消防局、衛生局等主管機關人員到系爭社區現
18 場進行稽查後，實際並未查悉系爭社區有何營業日租套房
19 之情事，並無旅客出入之跡象，有臺中市政府旅館業聯合
20 稽查紀錄表在卷可考（見本院卷第187、188頁），是被告
21 依以原告2人有違反系爭管理契約第2條第2項第1款第1目
22 （1）、系爭保全契約第4條第1項所負門禁管制義務，依
23 現場人員服務管理缺失罰則第4點「應執行未執行事務」
24 約定，扣款9,000元（ $500 \times 18 = 9,000$ ），並由原告2人各
25 負擔4,500元，亦無理由。

26 （四）再被告又辯稱：依系爭管理契約第2條第2項第3款約定，
27 原告住商公司依約負有管理費繳交通知寄發之義務，惟其
28 於108年2月12日所製作之被告第二季（4月~6月）管理費
29 繳費單上記載之應繳金額錯誤，致接任之伯克鍊物業須重
30 新製作、寄發繳費單，被告受有多支出2,000元費用之損
31 失，被告依管理前開現場人員服務管理缺失罰則第4點約

01 定，另對原告住商公司扣款500元，上開合計應扣款2,500
02 元；且原告2人又未依約協助被告社區製作完整交接清冊
03 辦理交接事宜，所製作之相關交接清冊尚有缺漏，依上開
04 服務管理缺失罰則第4點之約定，得再對原告2人各扣款50
05 0元，合計扣款1,000元等語。惟查，上揭第二季（4月~6
06 月）管理費住戶繳費通知係原告住商公司於108年2月12日
07 所製作，上傳至合作金庫帳戶，為原告住商公司所不爭執
08 （見本院卷第375頁），此原告住商公司提前製作之資料
09 ，於日後發送予系爭社區住戶前，均應受有由承辦人員再
10 行核對之機會，核屬當然，今原告2人之後手伯克銖物業
11 既已於108年3月1日接手承辦系爭社區第二季（4月~6月）
12 管理費之繳費通知後續業務，衡情即應具有核對無誤後、
13 始為發送通知之義務，以避免有誤，提前製作繳費通知電
14 子檔案之原告住商公司倘與被告間未於108年2月28日終止
15 系爭契約，其日後發送該等通知前，亦一樣具有核對後始
16 為發送之義務，是被告雖因重新發送通知而多支出2,000
17 元，應認係屬伯克銖物業承辦期間、承辦業務疏失所致，
18 與原告住商公司提前製作電子檔案不具直接、相當因果關
19 係，無從歸責於原告。其次，原告2人於交接時，已製作
20 交接清冊進行移交，有移交清冊在卷可稽（見本院卷第14
21 3-161頁），相較於原告2人106年9月自被告聘用之社區經
22 理周家沂處進行移交，周家沂所製作之交接清冊（見本院
23 卷第355-363頁）而言，內容充實詳盡甚多；雖被告最終
24 並未於清冊後方簽名，然清冊查證完成轉被告監委複查，
25 108年2月25日由伯克銖物業經理清點無誤、108年2月28日
26 簽署同意，管委會及區權會會議資料紙本及電子檔均有留
27 存，係因被告主委於108年2月28日晚間7點時始稱：要將
28 正本財產清冊及手寫清冊資料拿回家核對後再簽章等語所
29 致，被告並未爭執（見本院卷第301、302、305、307、30
30 9、376、421、422頁）；本院酌以被告亦以原告2人製作
31 之移交清冊為憑（見本院卷第89頁），自承該份移交清冊

之內容為可採，足徵原告2人應無被告所指製作交接清冊尚有缺漏之情事，被告此部分扣款2,500元之答辯，亦無理由。復而，衡情倘交接清冊未完全，其後接手之伯克銻物業當無可能進駐系爭社區管理維護至今，益徵被告之前開抗辯欠缺依憑，難以採認。

(五) 另被告雖又辯稱：依系爭保全契約第3條第1項、第4條第5款之約定，原告應有管制社區鑰匙（感應扣、遙控器）之義務；惟原告亞東公司遺失每個單價150元之社區感應扣50枚，致被告受有總計7,500元之損害；另原告2人又大量開放、設置全區感應扣，破壞被告社區原本分層分棟之門禁管制制度，違反系爭管理契約所負之門禁管制義務，依管理缺失罰則第4點約定，應共扣款1,000元（即各扣款500元）等語。惟查，系爭社區感應扣部分，原告於106年9月與前手即被告自聘之社區經理周家沂進行交接時，並未有感應扣數量移交之清冊簽名資料，有移交清冊在卷可憑（見本院卷第355-363頁），被告雖稱原告2人有遺失社區感應扣之情事，並具體指稱是遺失50顆，每顆150元等語（見本院卷第89頁），然依照被告所憑據之原告所製作之移交清冊可知（見本院卷第143-169頁），其中並未有感應扣遺失之記載，所謂有電腦資料但現場無感應扣（見本院卷第163頁）之原因甚多，亦非必然係在兩造訂約期間所致，或必然可歸責於原告2人，蓋被告106年4月與東京都物業就樓管業務解約，自聘社區經理任職，106年9月自聘經理與原告住商公司交接樓管業務，東京都物業則與原告亞東公司交接保全業務，被告亦不爭執（見本院卷第302、373-376頁），系爭社區之感應扣數量何時列入交接及列管事項，猶屬未明，要難認為被告已提出證據證明原告2人所保管之社區感應扣確有短少之情事，且可歸責於原告2人，被告此部分抗辯，委無可採。況系爭社區之配合廠商國霖機電係負責弱電、機電之服務，有前開原告2人所製作、被告認可之移交清冊所附系爭社區與廠商合約一

覽表在卷可證（見本院卷第159頁），理當包含門禁磁扣電腦系統之建置，是原告亞東保全雖負責維護社區門禁之安全，亦須有國霖機電相關門禁電腦系統設置之配合，始得進一步確保真正之門禁安全。社區現場感應扣之數量縱使與電腦所示資料不符，亦無從逕認均為感應扣遺失所致甚明，蓋是否係電腦資料輸入或設定有誤，亦非無疑義。是被告該部分所指原告2人未盡感應扣保管之責，應賠償損害、並遭扣款之答辯並無理由，要無可採。

（六）且承前所述，被告倘認原告2人有上揭答辯意旨所載之缺失，應於管委會提報確認後扣除服務費，被告依約亦應提出有提報確認之證明，參以系爭保全契約第6條、系爭管理契約第5條所示，被告應於次月10日前繳清服務費用一節，本院認系爭契約後附現場人員服務管理缺失罰則所指之「於委員會中提報確認後於次月服務費中扣除」等語，係指事發當月於管委會中提出，以便於次月應繳款日時一併扣除，始符契約體系之解釋。然本件被告於108年2月28日與原告2人終止契約後，卻遲至108年12月6日管委會中，始進行原告2人具有缺失之討論，顯已違契約所訂扣除服務費之程序要件，被告猶辯稱原告2人具有本件前揭所述之缺失，應予扣款等語，並無可採，被告仍應依約給付原告2人勞務報酬費用。

（七）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告2人依契

約之法律關係而為請求，給付雖定有期限即108年3月10日前應給付完畢，然原告2人僅請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日起、依法定利率計算之利息，並未逾越得請求之範圍，應予准許。經查，本件起訴狀繕本係於108年9月10日送達被告，有送達證書1紙附卷可考（見本院卷第73頁），是原告就上揭所得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有理。

五、綜上，原告2人依契約之法律關係，請求被告應給付原告亞東公司、住商公司各10,000元，及均自108年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本判決係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。原告2人陳明請准依職權宣告假執行，惟本院既已依職權宣告，無另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。

八、依民事訴訟法第78條及第436條之19條第1項規定，確定其訴訟費用額為1,000元（即第一審裁判費1,000元），由被告負擔。

中 華 民 國 109 年 3 月 17 日
臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林秉暉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及其具體內容；2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（應按他造人數附繕本）。
02 中 華 民 國 109 年 3 月 17 日
03 書記官 許國慶