臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第8848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
被　　告　泰然璞真社區管理委員會
法定代理人　林勇任
訴訟代理人　羅茂彰
　　呂昕晨
　　林柏祥

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國108 年1 月22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壹拾參萬陸仟伍佰元，及自民國一百零六年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告千翔保全股份有限公司新臺幣壹拾陸萬參仟元，及自民國一百零六年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟貳佰柒拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾參萬陸仟伍佰元為原告千翔公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣壹拾陸萬參仟元為原告千翔保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

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）與被告簽訂管理維護契約（下稱系爭管理契約），約定委託契約有效期間自民國106 年7 月1 日至

107年6月30日止，每月服務費用新臺幣（下同）136,500元，於當月30日給付；原告千翔保全股份有限公司（下稱千翔保全公司）與被告簽訂駐衛保全服務契約（下稱系爭保全契約），約定保全服務期間自106年6月30日19時起至107年6月30日19時止，每月服務費用163,000元，於當月30日給付。兩造合約於106年11月30日提前終止並完成交接，惟被告最後一個月之千翔管理維護公司服務費136,500元、千翔保全公司服務費163,000元均未付款，迭經催討無效，爰依兩造間契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明如主文第1、2項所示。

二、被告則以：原告利用被告第3之1屆新任主任委員不懂法律，未經管委會開會同意，擅自與原告簽約，該二合約既無審閱期復無簽約日期，係原告入駐多時始出現該等契約，尤其原告千翔管理維護公司每月管理服務費為136,500元、原告千翔保全公司每月服務費163,000元，遠超過第1、2屆及本屆每月多達近60,000元，嗣原告與被告第3之2屆管委會合意提前終止並於106年11月30日完成交接，被告最後一個月未付款，係因原告提供服務有瑕疵，被告主張損害賠償債權與原告服務費相抵銷。其中關於原告千翔管理維護公司，有⑴106年7月30日被告社區副主任缺勤1天扣3,000元及空哨無人當班罰款1,000元，計4,000元；⑵未按時提交報表達5個月，扣款5,000元；⑶社區財委邵家倫要求被告林副主任將存摺交由千翔雇員製作財報，該員拒絕執行命令，未執行交辦事項，罰款1,000元；⑷損壞藝術銅雕扣款525,300元；⑸接手之國雲物管公司支援整理檔案費用扣款18,900元及罰款1,000元，計19,900元，以上合計555,200元，並主張與原告千翔管理維護公司請求之管理服務費用抵銷；其中關於原告千翔保全公司，有⑴代領15A住戶掛號信卻未通知住戶，致住戶遭罰欠稅滯納金5,114元，未執行交辦事項扣款1,000元，計6,114元；⑵未依規定巡邏扣款150,000元；⑶對10B住戶放行不確實，扣款1,000元；⑷擅自讓

閒雜人進入中控室，扣款1,000 元，以上合計158,114 元，並主張與原告千翔保全公司請求之服務費抵銷。故被告已無給付義務等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、原告千翔管理維護公司與被告簽訂系爭管理契約，約定委託契約有效期間自106 年7 月1 日至107 年6 月30日止，每月服務費用136,500 元，於當月30日給付；原告千翔保全公司與被告簽訂系爭保全契約，約定保全服務期間自106 年6 月30日19時起至107 年6 月30日19時止，每月服務費用163,000 元，於當月30日給付。兩造合約於106 年11月30日提前終止並完成交接，被告未給付最後1 個月之千翔管理維護公司服務費136,500 元、千翔保全公司服務費163,000 元，有系爭管理契約、系爭保全契約、欠款明細表可稽（見本院107 年度司促字第2687號卷第6-23頁，下稱支令卷），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：被告自承未給付原告最後1 個月的服務費用，但主張以前揭扣款等費用與原告請求之服務費用抵銷，茲析述如下：

㈠106 年7 月30日社區副主任缺勤1 天扣3,000 元及空哨無人當班罰款1,000 元，應予抵銷4,000 元部分：

依106 年7 月現場人員實際值勤時數表（見本院卷第109 頁）所示，該日社區主任顧秋容排休，副主任何建呈正常出勤，被告所提出之對話紀錄，固記載「7/31就沒有物管人員上班」等語（見本院卷第212 頁），然被告係指106 年7 月30日社區副主任缺勤及空哨，上開住戶對話紀錄顯無法證明106 年7 月30日被告社區副主任缺勤及空哨之事實，況住戶並無法全日24小時注意物管人員之出勤情形，物管人員亦有其他任務需執行無法全日都待在中控中心，尚不能僅因一時未見物管人員，即認無人當班；至被告另主張當日工作日誌查無該日之打卡紀錄云云，惟細譯該工作日誌（見本院卷第125-128 頁）之內容，並非逐日記載，僅於有重要事項或處理工項時始會記載，該工作日誌無關於106 年7 月30日之記載

，僅能證明該日無重要事項或未處理工項之情形，是無法僅憑未有該日之相關記載遽認社區副主任於該日缺勤之事實，被告又未提出其他證據證明106 年7 月30日社區副主任缺勤及空哨無人當班之事實，則被告主張106 年7 月30日社區副主任缺勤1 天扣3,000 元及空哨無人當班罰款1,000 元，應予抵銷4,000 元云云，尚非有據。

㈡原告未按時提交報表達5 個月，每月罰款1,000 元，應抵銷5,000元部分：

被告主張原告未按時提交106 年7 月至11月之報表云云，然依被告提出之財報明細表記載：「107/7~10於10/23 重製完成11/10 發MAIL公告」等語（107 年應係誤繕，實為106 年，見本院卷第70頁），顯示106 年7 月至10月之財報係於106 年10月23日事後重製完成，另證人邵家倫亦證述：他們（指原告）有提，只是報表的內容錯誤，不符合被告的要求，而且製作的財務報表有經當時的財委及主委簽章等語（見本院卷第164 頁及背面），亦即106 年7 月至10月原告實有交付財報，係因被告認報表內容錯誤要求重新製作，是原告主張皆有如期呈報財報，係因新管委會就財報作帳模式有不同想法，106 年7 月至10月財報於同年10月23日重製完成等語，應屬可採。原告既有按時提交報表並經當時的財委及主委簽章，故被告主張原告未按時提交報表達5 個月，每月罰款1,000 元，應抵銷5,000 元云云，亦非有據。

㈢106 年10月社區財委邵家倫要求林副主任將存摺交由千翔雇員製作財報，林副主任拒絕執行命令，未執行交辦事項，應罰款1,000元，應抵銷1,000元部分：

被告主張社區財委邵家倫要求林副主任將存摺資料交由千翔會計王小姐，但林副主任拒絕執行，罰款1,000 元云云，然依原告當時之副主任即證人林文政結證稱：106 年10月邵家倫有指示我將存摺交給原告的人員制作財報，因陶念文是負責財報這塊，而他當時休假，我有請示過陶念文，陶念文當下說可以給，我說你確定？社區資料可外給？陶念文說可以

，而會計人員就在現場，我當下就給了等語（見本院卷第224頁背面），即林文政第一時間未交付，係因其非負責財報之人員，而在請示過負責財報的陶念文並獲許可後，即將存摺交給原告會計人員，尚難認林文政有拒絕邵家倫之交辦指示。故被告主張社區財委邵家倫要求林副主任將存摺交由千翔雇員製作財報，林副主任拒絕執行命令，未執行交辦事項，應罰款1,000元，應抵銷1,000元云云，亦非可取。

㈣106年10月26日林副主任擅自指派清潔人員以砂紙、鋼刷對清潔藝術品，造成藝術品損傷，折價456,000元，及防護費69,300元，應抵銷525,300元部分：

被告就此雖提出藝術品不當保養報告書為證（見本院卷第149-153頁），然該報告書僅係就該藝術品的現況為鑑定，尚難據此認定該藝術品係因清潔人員以砂紙、鋼刷對藝術品清潔造成損傷之事實；又施予清潔之人員即證人林進祿結證稱：本件雕塑作品是在我的清潔範圍，但不是每天要做，如果有生鏽的話我必須去擦拭，我沒有用砂紙或鐵刷，只有用菜瓜布將鐵鏽刷掉之後，用抹布擦乾再用抹布上銅油，這個雕塑品不能用鐵刷處理，依我的清潔經驗，針對這樣的雕塑品大概都是這樣做，我不確定林文政有無看到我用菜瓜布在刷，但他站在我旁邊大概兩、三步的距離，我做完後，他有過來看，然後說弄得很漂亮，我在除鏽前雕塑品就有紋路，我不確定是刮痕或是藝術口的紋路，以我的技術不可能將雕塑品的紋理磨損，我的目的是在除鏽，菜瓜布不可能將紋路磨平等語（見本院卷第192頁背面至194頁背面），是依證人上開證述，其僅使用菜瓜布除鏽後，再用抹布上銅油，是被告主張以清潔人員有以砂紙、鋼刷對藝術品清潔云云，尚非可採。況系爭雕塑品係放置露天之中庭，常年受風吹日曬雨淋，致有生鏽，其上之紋路縱確發生磨損，實係不可避免發生之自然的耗損，且被告亦未提出該雕塑品於證人林進祿除鏽前後之照片據以對比，自難認該雕塑品之紋理磨損，係因證人林進祿除鏽行為所致，被告又未提出其他證據證明證人

林進祿除鏽造成該雕塑品紋理磨損之事實，故被告主張106年10月26日林副主任擅自指派清潔人員以砂紙、鋼刷對藝術品清潔造成損傷，折價456,000 元，及防護費69,300元，應抵銷525,300 元云云，亦洵非有據。

㈤原告於交接時無法提供完整的社區各項管理規則及辦法等資料，致接手之國雲大廈管理維護股份有限公司（下稱國雲管理維護公司）制訂相關規則，整理檔案花費18,900元，及罰款1,000 元，應抵銷19,900元部分：

被告就此雖提出國雲管理維護公司之報價明細表為證，然該報價明細表僅能證明國雲管理維護公司有支出人力整理文件及歸檔之費用之事實，觀諸兩造間之服務契約內容並無關於原告應替被告制訂管理規則及辦法之約定，亦即原告並無替被告制訂各項相關管理規則及辦法之義務，關於社區各項管理規則及辦法，應係被告制訂後交由原告執行，是縱接手的國雲管理維護公司有為被告製作相關規則並整理檔案之事實，此係被告與國雲管理維護公司間之約定，原告無從知悉，核與原告無涉，被告因此所支出之費用，自不能要求原告負擔，是原告辯稱已與國雲管理維護公司完成各項交接並無缺失及任何保留意見等語，應屬可採。故被告主張原告於交接時無法提供完整社區各項管理規則及辦法等資料，接手之國雲管理維護公司制訂相關規則，整理檔案花費18,900元，及罰款1,000 元，應抵銷19,900元云云，亦洵屬無據。

㈥原告代領15A 住戶掛號信卻未通知住戶，致住戶遭罰欠稅滯納金5,114 元，未執行交辦事項扣款1,000 元，應抵銷6,114元部分：

被告主張當時15A 住戶尚未入住，原告應電話通知云云，並提出提出地價稅繳款書及收款證明為證，原告雖不否認有代收該掛號信，然主張已依規定登記等語，而住戶當時既尚未入住，除非住戶有特別通知原告並加留電話以備通知，否則原告自無以電話通知領取掛號信件之義務，住戶未及時領取掛號信件致遭罰滯納金，實不可歸責於原告，故被告主張原

告代領15A 住戶掛號信卻未通知住戶，致住戶遭罰欠稅滯納金5,114 元，未執行交辦事項扣款1,000 元，應抵銷6,114元云云，亦非可採。

㈦原告駐衛之保全人員未依規定巡邏，每日扣款1,000 元， 5個月共扣款150,000 元，應抵銷150,000 元部分：

被告主張原告未依規定巡邏，係以106 年9 月9 日至12日未關RF冷氣、106 年10月2 日至21日未收水管、106 年10月20日監委請現場人員設立巡邏機的點，遲遲未安裝為據，然縱被告所指未關RF冷氣、未收水管、未設立巡更機均屬真實，然巡邏係指巡查警戒，是縱保全人員未於執行巡邏情務時，附帶關閉冷氣、收拾水管，被告未依要求設置巡邏點，亦難認保全人員未執行巡邏，被告僅憑上開情事即主張原告未依規定巡邏，尚屬擅斷，被告又未提出其他證據證明原告駐衛之保全人員未依規定巡邏之事實，故被告主張原告駐衛之保全人員未依規定巡邏，每日扣款1,000 元，5 個月共扣款150,000 元，應抵銷150,000 元云云，亦難採憑。

㈧原告駐衛之保全人員對10B 住戶放行不確實，裝潢公司將設備移出，車輛放行不正確，罰款1,000 元，應抵銷1,000 元部分：

被告就此未舉證以實其說，難認被告主張原告駐衛之保全人員對10B住戶放行不確實，裝潢公司將設備移出，車輛放行不正確為真正，故被告主張原告駐衛之保全人員對10B 住戶放行不確實，裝潢公司將設備移出，車輛放行不正確，罰款1,000 元，應抵銷1,000元云云，仍非有據。

㈨原告駐衛之保全人員擅自讓閒雜人進入1樓中控室2次，罰款2,000元，應抵銷2,000元部分：

依證人邵家倫結證稱：當初在社區管理會就明定閒雜人員不得進入中控室，本人之司機曾經進入中控室被社區14樓住戶發現，本人後於社區群組上向全體住戶道歉，後來某天本人在參加社區管委會時又發現本人之司機又進入中控室，當時本人在庭院曾直接斥責司機，同時告誡林文政先生不得再犯

相同之錯誤等語（見本院卷第166 頁），即被告請求罰款之2 次閒雜人士進入中控室之情形，係指邵家倫的司機2 次進入中控室之情形，惟邵家倫的司機為邵家倫親近之人員，保全人員顯係認識該司機，姑不論該司機進入中控室的動機為何，以一般常情之認知，邵家倫為管委會的財委，其司機為保全人員所熟識，尚難認為不相關之閒雜人士，保全人員讓其進入中控室，尚無違一般常情，況邵家倫於告知林文政後，已再無讓其司機進入中控室之情形，故被告主張原告駐衛之保全人員擅自讓閒雜人進入1 樓中控室2 次，罰款2,000 元，應抵銷2,000 元云云，亦洵非有據。

㈡據上，被告所為抵銷均非可採，而被告確實尚未繳納最後一個月之服務費，則原告請求被告給付原告千翔管理維護公司服務費136,500 元及千翔保全公司服務費163,000 元，洵屬有據。

㈢末按遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233 條第1 項前段、第203 條分別有明文規定。本件被告依約應於106 年11月30日給付最後一個月服務費而未給付，應自翌日即106 年12月1 日始負遲延責任，準此，原告請求被告給付自106 年12月1 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付原告千翔管理維護公司服務費136,500 元及千翔保全公司服務費 163,000 元，並均自106 年12月1 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。

六、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3 項所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　19　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	3,210元	
第一審證人旅費	1,060元	
合　　計	4,270元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　林錫欽