臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第3577號

原　　告　東京都公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司
　　東京都保全股份有限公司桃園分公司
上二人共同
法定代理人　吉田裕幸　住同上
上二人共同
訴訟代理人　李孟璟　住臺北市○○區○○○路○段○○號3樓
被　　告　亞昕國際開發股份有限公司
　　設臺北市○○○路○段○○號12樓
法定代理人　姚連地　住同上
被　　告　佳穎精密企業股份有限公司
　　設桃園市○○區○○○路○段○○○號
法定代理人　林坡圳　住同上
上二人共同
訴訟代理人　蔡順雄律師
　　鄭凱威律師
　　徐胤真律師

上列當事人間108 年度北簡字第3577號給付服務費事件，於中華民國108年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文：

被告亞昕國際開發股份有限公司應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司新臺幣壹拾捌萬陸仟貳佰零陸元整及自民國一百零八年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告亞昕國際開發股份有限公司應給付原告東京都保全股份有限公司壹拾參萬柒仟貳佰伍拾伍元整及自民國一百零八年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告佳穎精密企業股份有限公司應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司伍萬伍仟參佰肆拾肆元整及自民國一百零八年一月十八起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告佳穎精密企業股份有限公司應給付原告東京都保全股份有限公司肆萬零柒佰玖拾伍元及自民國一百零八年一月十八日起本至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告亞昕國際開發股份有限公司負擔千分之柒佰柒拾陸；由被告佳穎精密企業股份有限公司負擔千分之貳佰貳拾捌，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項、第三項、第四項得假執行，但被告亞昕國際開發股份有限公司以新臺幣壹拾捌萬陸仟貳佰零陸元為原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司供擔保；被告亞昕國際開發股份有限公司以新臺幣壹拾參萬柒仟貳佰伍拾伍元整為原告東京都保全股份有限公司供擔保；被告佳穎精密企業股份有限公司以伍萬伍仟參佰肆拾肆元為東京都公寓大廈管理維護股份有限公司供擔保；被告佳穎精密企業股份有限公司以肆萬零柒佰玖拾伍元為原告東京都保全股份有限公司供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱原告公寓公司）及原告東京都保全股份有限公司桃園分公司（下稱原告保全公司）於民國106年12月1日分別與被告亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）、被告佳穎精密企業股份有限公司（下稱佳穎公司），就座落於新北市○○區○○○路○段○○巷之「晴空樹大樓」社區，簽訂委任管理維護契約書及保全委任契約書（下稱系爭管理契約、系爭保全契約），服務費用分別為每月新臺幣（下同）48萬5100元、35萬9100元，上開契約存續期間均為106年12月1日至108年11月30日止，服務費由被告亞昕公司支付77.088%，餘由佳穎公司支付，此有系爭管理契約第4條第1項、第5條第1項及系爭保全契約第3條第1項、第4條第1項可參。嗣兩造合意於107年9月30日提前終止系爭管理及保全契約，並已交接完畢，惟被告尚有107年9月16日至30日之服務費用未給付，故被告亞昕公司尚應給付原告公寓公司

186,977 元（48萬5100÷ 2=242,550 元；242,550 元x 77.088%= 186,977元）、被告佳穎公司則應給付原告公寓公司55,573元（242,550 元-186,977元=55,573 元）；另被告亞昕公司尚應給付原告保全公司138,411 元（359,100 元÷2=179,550 元；1,749,550 元x 77.088%=138, 411元）、被告佳穎公司應給付原告保全公司41,139元（179,550 元-138,411元=41,139 元）。並聲明：

（一）被告亞昕國際開發股份有限公司應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司186,977 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（二）被告亞昕國際開發股份有限公司尚應給付原告東京都保全股份有限公司138,411 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（三）被告佳穎精密企業股份有限公司應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司桃園分公司55,573元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（四）被告佳穎精密企業股份有限公司應給付原告東京都保全股份有限公司41,139元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（五）訴訟費用由被告負擔。

（六）願供擔保請准假執行。

二、被告則以：依系爭管理契約第2 條內容，原告公寓公司應負責公寓大廈一般事務管理服務事項及清潔環境衛生之維持；而原告保全公司依應依約提供公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。然原告公寓公司及保全公司未依系爭管理契約及保全契約善盡管理之責，致「晴空樹大樓」環境髒亂、公用設施傢俱受損。故依系爭管理契約第11條「丙方（即原告公寓公司）未能善盡善良管理人義務或洩露應保守之秘密，致甲、乙方權益遭侵害或甲、乙方共用部分、約定共

用部分內各項設施遭受損害者，經第三公正機關裁定確為丙方之責時，丙方應負損害賠償責任。（罰則依據參閱如附件三）」、系爭保全契約第10條「丙方（即原告保全公司）未盡善良管理人義務致甲乙方權益遭侵害或甲乙方共用部分內各項設施遭受損害者．．．丙方應負損害賠償責任，（罰則依據參閱如附件三）」，又附件罰則說明項目即有「上述違規事項須由甲方（即被告）通知丙方．．．由丙方服務費直接扣款。」，而被告業已就原告諸多缺失通知原告2 人並召開檢討會議並發函請原告改正，但原告仍持續發生住戶反應環境髒亂、裝潢人員未確實巡查致電梯刮損、保全人員未確實巡邏致梯間電燈徹夜未關、公設傢俱受損等缺失，其中公設傢俱受損之項目，經被告委請樂居空間創意有限公司評估修復費用，所需費用為89,250元，另原告缺失之項目所需分別符合罰則「項次2 ：物業管理中心未落實交辦事項，罰1000」、「項次4 ：服務人員執勤睡覺．．．罰1000」「項次5 服務人員態度不佳、言語粗魯態度惡劣經住戶檢舉查證屬實者，罰2000。」、「項次11：未依照守衛人員服務細則執勤，罰500 元」、「項次13：未依規定管制燈光、罰300元」，計為4800元（1000+1000+2000+500+300=4800 ），故兩者總計為94,050元，被告已於107 年10月17日發函原告上開損害賠償費用及罰款將於最後一期服務費中扣除，自得與被告尚未給付之服務費抵銷，是被告亞昕公司應給付原告2人之服務報酬本應為325,388元 ，（186,977 元+138,411元=325,388元）經抵銷原告應對被告負之損害賠償責任及罰款即72,501元（94,050元x 77.088%=72,501元）後，僅餘252,887 元，另原告2 人請求被告佳穎公司給付之金額96,712元（55573+41139=96712） 經扣除損害賠償及罰款21,549元（94,050元-72,501 元=21,549 元）為75,163元（96,712元-21,549 元=75,163 元），並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告依系爭管理契約及保全契約請求被告給付107 年9

月16日至30日之服務費，業經被告以前詞置辯，是本件之爭點為：（一）被告辯以原告未盡善良管理人注意義務，故應就公設傢俱損壞負賠償責任，並以修復費用89,250元抵銷尚未給付之服務費用，是否有理？（二）被告辯以原告未盡善良管理人注意義務而有缺失應依系爭管理及保全契約之罰則罰款共計4,800 元，並欲以此抵銷，是否有理？

四、原告無須就公設傢俱損傷負損害賠償責任，被告以此修復費用抵銷服務費，即無理由：

按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院18年上字第1679號判例可資參照。再按善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定，此有最高法院100 年度台上字第328 號判決可參。

依系爭管理契約第2 條之約定，原告須負責標的物之一般事務管理服務事項及清潔及環境衛生維持，又被告稱原告管理不當造成部分公設傢俱損傷，雖據被告提出公設傢俱損傷照片及修復估價單為證（見本院卷第212 頁至225 頁），並稱，因公設傢俱尚未點交，且現場放有警告標誌禁止住戶使用，故合理懷疑是原告未阻止住戶使用或是遭清潔人員之清潔工具損傷。惟查，晴空樹社區之公設傢俱於107 年4 月至6 月間陸續送達社區並經原告人員簽收，此有簽收清冊可證（見本院卷第212 至217 頁），惟原告人員僅單純簽收上開公設傢俱時，並未一併驗收是否完整無瑕疵，是縱被告認公設傢俱有如照片所示之瑕疵（見本院卷第221 至224 頁），然此瑕疵究係何時開始存在？為何產生？究係廠商運抵社區前

即已存在之瑕疵，抑或其他原因所造成？是否有系爭管理契約第11條之固有瑕疵免責等情，抑或確屬原告人員未善盡管理之責所造成之瑕疵，實未見被告舉證說明。再由被告亞昕公司與原告間於107 年7 月20日、107 年7 月27日之會議紀錄中所載「四、社區防火門．．．會同驗收及簽收，日後由物管負責巡檢及管理維護之責．．．日後若有損害物業無法提出破壞單位由物業負修繕費用」、「五、安全門．．．簽收移交後，若有損壞由東京都確認損壞廠商否則由東京都負責，」等文字以觀（見本院卷第207 頁、209 頁），可知晴空樹社區內之公共設施，依例須先由原告公寓公司會同驗收後，再移交予原告公司開始管理維護，移交後之損壞才由原告公司負責，然被告並未提出就公設傢俱已會同原告公司與廠商驗收完畢並移交予原告公司之文件資料，尚難僅憑被告片面推測，即認屬原告人員未盡善良管理人之責而造成損傷。是被告以公設傢俱之修復費用扣抵服務費，即非有理。

五、被告另主張原告之保全人員及清潔人員有諸多缺失，故依系爭管理契約及保全契約之罰則，共應罰款4800元，分述如下：

被告主張原告清潔方面之缺失包含電梯扶手灰塵未清潔，C棟6 、7 樓窗框未清潔，2 樓櫃台桌面雜亂不堪，B 棟R 樓監視器燈具及監視器未清潔，安全梯間未清潔，健身房內器材未清潔，二樓內側玻璃未擦拭以及物業管理人員未阻止住戶增設鋁窗，未善盡裝潢保護之責及未巡邏社區未關燈等，已符合罰則第2 項之「未落實交辦事項」，而應予扣款1000元，業據被告提出與其所述相符之照片為證（見本院卷第187 頁下方、195 頁、201 頁、202 頁下方、204 頁上方、205 頁下方、190 頁下方、206 頁下方）。查，依系爭管理契約所附之「每日清潔工作流程表」可知，電梯車廂內之清潔、安全梯扶手擦拭、窗戶內側擦拭，屬每日工作事項，而依經驗法則可知，在每日擦拭之情況下，當不致隔日即累積灰塵，是就被告所拍攝電梯內扶手、窗框未清潔之照片可知

，原告公寓公司就上開清潔工作確有未盡確實之疏失，至被告所稱原告保全公司之人員未阻止住戶增設鋁窗、未關燈、安全梯間未清潔等缺失，因尚無法由被告提出之照片判定上開事實發生之經過，自無從逕認原告未盡善良管理人之注意義務而符合罰則第2項之「未落實交辦事項」之內容。惟原告既確有上開部分未盡每日清潔工作之疏失，已如前述，則被告以雙方之契約罰則約定，就原告公寓公司扣款1000元，即有理由。

被告認原告保全公司之保全人員執勤時睡覺，已符合罰則第4項「服務人員執勤睡覺、喝酒、吃檳榔、於密閉空間抽菸者罰1000」，並提出住戶對話紀錄「Cat 我今天凌晨報買消夜的時候看而輕的那位管理員在睡覺．．．．」（見本院卷第191頁、192頁）為證，又此住戶間之對話文字前後尚稱連續，當無造假之可能，再參以被告所提出另一住戶之對話紀錄「又睡了」並拍攝管理台內部服務人員躺著的照片為證（見本院卷第227頁）是被告辯稱原告保全公司人員確有此項違失事項而應遭罰款1000元，亦屬有據。

至被告指稱原告保全公司之保全人員態度不佳，符合罰則第項「服務人員態度不佳、言語粗魯態度惡劣經住戶檢舉查證屬實者，應罰2000元」乙情，並提出住戶對話紀錄為證（見本院卷191頁），惟該項次罰則之內容所稱「態度不佳」、「言語粗魯」、「態度惡劣」等，均是抽象描述且涉及個人感受，故服務人員是否符合該項次之罰則，仍應由具體事實，依照一般人面臨相同狀況之反應及感受做出整體判斷。查，被告所提出之該住戶之抱怨內容「．．．不像高級社區應該有的水準」、「態度不佳跟他們糾正還回嗆我然後剛剛我唸的名字的管理員明明自己有簽收但沒有紀錄還推是物業的問題，剛剛和我一直爭論」、「剛剛我拿悠遊卡給他們設定，弄了20分鐘還沒弄出來．．．」等語，可知該住戶和管理人員已就某事項認知不同而生爭論，並不滿物業人員不具高級素養並抱怨動作太慢，惟由該住戶片面指摘，難以查知當

時雙方之互動內容為何，而被告就此事實並未為調閱監視器還原當時客觀狀況以進一步查證？尚難以該住戶對話內容中之片面感受，即認原告保全人員確有態度不佳之情事，是被告僅提出此住戶之對話內容而認原告保全公司人員態度不佳應予罰款2000元，即難採憑。

ŋ 再被告稱原告保全人員上班時間玩遊戲未盡責管制入員出人，依罰則第11項「未依照守衛人員服務細則執勤罰500 」乙情，已據其提出住戶拍攝管制台人員雙手拿手機觀看之照片及抱怨對話紀錄可證（見本院卷第227 頁），又依晴空樹社區安管人員組織及職責表可知，安管人員大門哨勤務者，須管制大門人員出入，以維護社區安全，是原告之保全人員若因觀看自身手機而未能管制進出人員，即屬失職，是被告主張以此事由罰款500 ，當有理由。

ē 再被告稱原告保全人員未能巡查社區燈光，致頂樓燈白天仍然點亮乙情，此經被告提出上午九時之拍照照片及住戶抱怨對話為證（見本院卷第228 頁），然依罰則第13點「未依規定管制燈光罰款300 元」之內容可知，須在違反規定之情形下方會構成罰則內容，然查，遍閱系爭管理契約及保全契約及其附件文件，並未見此有關「管制燈光」之相關規定，而相關安管人員組織及職責表內亦未見此關於管制燈光之規定（見本院卷第180 頁），是被告以此主張罰款300 元」即無理由。

綜上，被告得對原告公寓公司以罰則第2 項清潔不周扣款1000元，；對原告保全公司以罰則第4 項、第11項保全人員執勤睡覺、看手機未注意管制人員出入等事由罰款1500元。依比例計算後，被告亞昕公司得對原告公寓公司罰款771 元（1000× 77.088%=771 ，元以下四捨五入），被告佳穎公司得對原告公寓公司罰款229 元（0000-000=229）；被告亞昕公司得對原告保全公司罰款1156元（1500× 77.088%=1156，元以下四捨五入）；被告佳穎公司得對原告保全公司罰款344 元（0000-0000=344 ）。又上開罰款依罰則說明事項所

載，得由服務費中扣除，經扣除後，原告公寓公司得請求被告亞昕公司應給付186,206 元（186,977 元-771元=186,206元）；原告保全公司得請求被告亞昕公司給付137,255 元（138,411 元-1,156元=137,255元）；原告公寓公司得請求被告佳穎公司給付55,344元（55,573元-229元=55,344 元）；原告保全公司得請求被告佳穎公司給付40,795元（41,139元-344元=40,795 元）

六、從而，原告公寓公司請求被告亞昕公司給付186,206 元；原告保全公司得請求被告亞昕公司給付137,255 元；原告公寓公司得請求被告佳穎公司給付55,344元；原告保全公司得請求被告佳穎公司給付40,795元，及分別自起訴狀送達被告亞昕公司之翌日（即108 年1 月19日，見本院卷55頁）及佳穎公司之翌日（即108 年1 月18日，見本院卷56頁）起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。是原告之請求於上開範圍內原告之請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第2 項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、第3 項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為假執行，至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　郭力菁

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，並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　　5　　月　　15　　日

書記官　陳黎諭