臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

107年度基簡字第650號

原　　告　東京都保全股份有限公司
　　東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
上兩人共同
法定代理人　　田
上兩人共同
訴訟代理人　陳馨強
　　李孟璟
被　　告　城上城社區管理委員會
法定代理人　顧美齡
訴訟代理人　李虎辰
　　馮健雄

上列當事人間返還履約保證金事件，本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告東京都保全股份有限公司新臺幣貳拾壹萬壹仟陸佰肆拾伍元，及自民國一百零七年三月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司貳拾捌萬元，及自民國一百零七年三月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告東京都保全股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟伍佰陸拾貳元，其中新臺幣陸仟參佰壹拾貳元由被告負擔，餘由原告東京都保全股份有限公司負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾壹萬壹仟陸佰肆拾伍元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾捌萬元預供擔保，得免為假執行。

原告東京都保全股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告等之法定代理人原均為吉田裕幸，嗣於本件訴訟繫屬後

，變更為　田　，被告之法定代理人原為黃珊，嗣於本件訴訟繫屬後，變更為顧美齡，有臺北市政府府產業商字第10849792800號函、臺北市政府府產業商字第10849318820號函、股份有限公司變更登記表及基隆市安樂區公所基安民字第1080001335號函在卷可憑，是　田　、顧美齡以書狀聲明承受訴訟，核與法律規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）被告前分別與原告東京都保全股份有限公司（下稱原告保全公司）及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）訂有城上城保全委任契約書（下稱系爭保全契約）及城上城公寓大廈委任契約書（下稱系爭公寓契約，與系爭保全契約合稱系爭契約），約定期間皆自民國107年3月1日至108年2月28日止，並由原告保全公司於107年1月6日開立付款人為玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）、支票號碼為BI0000000之新臺幣（下同）50萬元之押標金支票乙紙（下稱系爭支票），嗣經被告於107年3月1日兌現，依系爭契約第13條第4項約定轉為履約保證金，並區分為原告保全公司22萬元、原告公寓公司28萬元。嗣後，兩造合意提前於107年6月30日終止契約，原告保全公司及原告公寓公司並已於當日完成移交手續，詎料，被告雖於107年7月10日依約給付原告保全公司及原告公寓公司107年6月服務報酬，惟就履約保證金合計50萬元，迄今尚未返還，爰提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告東京都保全股份有限公司22萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司28萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另陳明願供擔保，請准宣告假執行。

(二)對被告抵銷抗辯所為之陳述：

1.被告主張原告等為關係企業，等於同一間公司、總幹事負責督導整個「甲山林城上城」社區（下稱城上城社區），故保

全公司未及時通報，總幹事亦須負責云云，惟系爭保全契約與系爭公寓契約內容不同，且系爭公寓契約中有關社區經理之工作內容「現場督導警衛安全、環保美護、設備維護、裝潢施工監督管制等管理工作」，係指應協助管理委員會確認並督促相關事務之進行，而非如被告所述「一旦保全員未盡注意義務，社區經理即須負督導不周之責」，是被告主張抵銷之部分，與原告公寓公司之系爭公寓契約無關，則被告自應依約返還原告公寓公司履約保證金28萬元，合先敘明。

2.被告主張因原告保全公司及原告公寓公司均未對警訊部位實施查驗與回報致地下受水池淹水（下稱系爭事故）造成之損害不可歸責於原告保全公司：

(1)系爭事故事發地點位於A區B2F社區總受水池，並非預設巡邏地點：

原告保全公司與被告簽立之系爭保全契約雖僅約定經管範圍為「基隆市○○區○○路○○○號」，然由系爭保全契約第3條委託管理事項「警衛安全工作、執行、監督」可知，原告保全公司僅負責4樓以上之公共區域之巡邏（簡稱車道哨）及防災中心（簡稱中控哨）之職守，並未包含設備巡檢及維護工作，且依城上城社區巡邏點設置位置對照表第112項巡邏點（巡邏點卡號：0110FC81411；地點：A區B2F社區總受水池）為系爭事故發生後之107年5月28日始增設亦可知，於此之前，原告保全公司依約負責共34區4樓以上公共區域之安全防護，至於包含系爭事故發生地點A區B2F社區總受水池在內之全區3樓至B2公共區域之安全防護，皆係由商場區負責，與系爭保全契約之約定無關，並非系爭保全契約約定之巡邏範圍。

(2)被告於原告保全公司經管期間並未提供通訊模組位置對照表：

①通訊模組位置對照表係訴外人甲山林建設股份有限公司（下稱甲山林公司）委由訴外人翊峰科技股份有限公司（下稱翊峰公司）所編製，被告於107年5月25日A區B2F社區總受水池

發生系爭事故前，並未由訴外人甲山林公司、翊峰公司處或由任一人交付而取得通訊模組位置對照表，此有被告LINE群組107年6月24日對話內容「沒人知道模組位置對照表在哪裡？」、「模組不斷出現異常，防災中心根本不知何處有問題」、「現場人員邱雨先已通報，他的責任已盡，因為無模組參照表她無法有任何作為」等語及證人賴清池之證言「…代碼對照表…並不包含在我交接資料裡面」、證人鄭維揚之證言「…其他顯示模組代號都是專業維修由當時承攬甲山林公司社區弱電維護工程公司負責。」、「…模組位置對照表並沒有移交，我們沒有拿到。」、證人邱雨先之證言「（…是否只有訴外人翊峰公司知道模組代號的對應位置？）是。」可證，是原告保全公司並未取得通訊模組位置對照表致使原告保全公司中控哨人員無法藉由監控畫面判斷警報顯示之位置。又城上城社區之公共設備於系爭事故發生時尚未點交，乃因設備尚有多處瑕疵待訴外人甲山林公司改善，且監控設備誤報頻傳，原告保全公司現場人員業已多次告知被告、訴外人翊峰公司及被告自聘之電機人員，卻始終無法改善，以致於107年5月25日下午監控系統一如往常顯示通訊模組異常隨即自動解除警報，現場人員因無通訊模組位置對照表而無從判斷異常位置，又訴外人翊峰公司一貫回覆「如果警報發生隨即又自動解除就是誤報，星期五去城上城社區例行保養時再處理」，原告保全公司礙於與訴外人翊峰公司並無契約關係，致原告保全公司無從直接指示訴外人翊峰公司立即處理，僅得等待訴外人翊峰公司與訴外人甲山林公司約定每周一次巡檢時一併處理警報系統誤報之情形。且依前揭被告LINE群組107年6月24日對話內容，被告既肯定原告保全公司派駐防災中心之現場人員責任已盡，又於本案指稱原告保全公司對於系爭事故有延誤通報之疏失，亦不合理。

②被告雖主張其已交付通訊模組位置對照表，然觀諸城上城社區物館移交清冊中並無通訊模組位置對照表，又被告提出之城上城社區設備操作手冊係活頁裝訂，且內容均係相關設備

廠商提供之設備使用說明，被告將與其內容格格不入之通訊模組位置對照表事後添加於其中，此舉實屬訴訟詐欺，且被告此主張亦與前揭被告LINE群組107年6月24日對話紀錄不符，被告所言自非可採。

(3)被告指稱現場人員即證人邱雨先對設備不熟且不具備相關證照云云，惟系爭事故發生當日值勤人員並非證人邱雨先，又保全人員其專責資格僅須符合保全業法規定即可，無須具備事務人員證照或防火管理員證照，且遍尋消防法規、系爭保全契約及被告之招標須知，並未要求城上城社區防災中心人員須具備高樓層建築物防災中心人員證照，被告所言顯有誤會。

(4)原告並無機電設備之保養維護及管理設備之責：

有關設備之維護係由被告自聘之機電人員負責，並非系爭保全契約、系爭公寓契約之約定內容，城上城社區物館移交清冊中各設備、公共區域鑰匙移交清冊皆係備份鑰匙，原告公司僅負有保管備份鑰匙之責，並非因原告有鑰匙即有機電設備之保養維護及管理設備之責。況縱認原告負有機電設備之保養維護及管理設備之責，A區B2F社區總受水池並非原告保全公司巡邏地點且被告未提供通訊模組位置對照表致原告保全公司監控哨人員無從派員查看是否誤報，既如前述，系爭事故自不應歸責於原告保全公司。

3.系爭事故係因被告之設施或設備有瑕疵所致，依系爭保全契約第10條第二項，原告保全公司不負賠償之責：

依系爭保全契約第10條第二項約定「因下列是由所致之損害，不論其直接或間接，乙方（即原告保全公司）均不負賠償之責：（二）甲方（即被告）持有之設備或相關設備，因其本身瑕疵所致者。」（系爭公寓契約第11條第3項亦同此約定），已明確約定倘損害之發生係因被告之設施或相關設備瑕疵所致者，原告等公司不負賠償之責。原告保全公司自106年2月28日進駐起，防災中心警報系統頻頻顯示異常又回復而誤報頻傳，此有證人鄭維揚、孫廷盛、邱雨先證詞為憑，

且為被告明知並不爭執之事實。被告提供之警報設施誤報頻傳，除可藉由標示警報為之之部分（如安全門未關閉、火災警報等），原告現場人員頻頻前往警報位置察看確認而疲於奔命，且面對只顯示模組代號而無法確認位置之模組異常警報，又在無人為介入又自動解除警報之情形下，嚴重影響現場人員值勤及判斷，是縱認系爭事故可歸責於原告保全公司，原告保全公司因被告提供之設備瑕疵而誤判系統誤報，而未能及時通報降低損害，依系爭保全契約第10條第二項約定自不負損害賠償之責。

4.退步言之，倘認本件原告保全公司不得依系爭保全契約第10條第二項約定主張免責，被告明知警報系統異常而無力要求建商改善，且防災中心每日警報異常發報多達上百則，又原告保全公司於系爭事故發生時未取得通訊模組位置對照表，無於第一時間確認位置而前往現場查看之可能，是被告對於損害之發生或擴大顯然與有過失，依系爭保全契約第9條第2項約定「乙方（即原告保全公司）就執行本契約所負損害賠償責任，如損害之發生或擴大，甲方或甲方人員或甲方住戶與有過失者，得減輕或免除其賠償責任」，原告保全公司自得減輕或免除賠償責任。

5.又縱認系爭事故造成之損害可歸責於原告保全公司，被告主張之損害金額，並未舉證以實其說，原告表示意見如下：

(1)缺水緊急補水用水車及相關雜支等費用97,376元部分：

其中自來水費單據第1、2、3、6張合計8,355元部分為系爭事故造成之損害不爭執；另自來水費單據第4、5張與日期、流水號、收費章時間皆與前揭第2、3張單據相同，被告重複請求，不應准許；其餘十洲工程有限公司、運水費、便當費等其他費用部分無法證明此支出與系爭事故有關。

(2)社區自來水臨時給水工程250,000元、城上城ECDL揚水泵馬達修繕費用150,000 元、受水室PW .LW .RW .TR盤修護費用460, 000元，合計860,000 元部分：

對於被告提出之單據形式上真正不爭執，惟被告無法證明此

支出與系爭事故有關，自不得主張抵銷。

6.又依被告提出之107年12月9日召開之107年度區分所有權人會議紀錄可知，公設點交缺失甚多，訴外人甲山林公司自知系爭事故係因設備異常所致，嗣於107年9月25日以贊助款名義提供425,000元之賠償，應自被告所受損害扣除。

三、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行，並答辯略以：

(一)被告雖未返還履約保證金，惟自107年5月25日下午3時21分時起，防災監控中心電腦總受水池機房馬達監視訊號模組顯示異常，不間斷發出警訊示警，原告保全公司派駐之負責維安人員均未對警訊部位實施查驗與回報處理，直至同日下午7時59分，消防監視訊號模組警鈴響起，續通報機電人員現場查驗發現地下受水池至揚水馬達及配電盤組，淹水達160公分深，造成全社區機電設備重大損害，又原告等雖主張原告保全公司並未包含設備巡檢及維護工作，且系爭事故發生地點A區B2F社區總受水池巡邏點係於系爭事故發生後之107年5月28日始增設，系爭事故發生時並非系爭保全契約約定之巡邏範圍，惟被告移交提供之鑰匙，即原告管理社區安全檢查之各部位，原告確有實際安全管理維護之責，而原告保全公司於系爭事故發生後同意增設巡邏點即係承認其經管範圍包含系爭事故發生地點A區B2F社區總受水池，且依證人鄭維揚、賴清池之證詞可知系爭事故發生之八大受水池為原告保全公司管理維護之範圍。原告又主張其無通訊模組位置對照表，致原告無法藉由監控畫面判斷警報顯示之位置，惟被告已於防災監控中心部位之操作手冊內附件交接移交監控模組對照表與原告，且於監控中心部位設備亦有張貼，原告所言不實。而系爭事故發生時之維安人員證人邱雨先為案發前一日臨時調派見習之人員，對於防災監控中心設備、執掌不熟，且均未依規定檢派具備高樓層建築物災防中心值勤人員證書、防火管理人員或事務管理人員等證書之人員，系爭事故所造成之損失自應可歸責於原告。

(二)原告另主張被告提供之警報設施存有瑕疵，依系爭保全契約第10條第二項，原告不負賠償之責，惟監控設備交接時已敘明僅受信總機訊號異常六處、CCTV異常一處，其餘皆正常無瑕疵，原告所言自無可採。

(三)另訴外人甲山林公司於107年9月25日以贊助款名義提供425,000元，係因前社區主委黃姍協請建設公司能提供道義支援服務，原告不得以之作為卸責之理由。

(四)又東京都物業管理機構是依內政部營建署法規規定區分契約約定，且城上城社區招標公告已載明為同一負責人招標案，其押標金50萬元，故係原告保全公司與原告公寓公司共同承攬城上城社區務業保全事宜。又社區經理對社區負有社區安全維護之職責，兼具警衛安全派遣、監督、指揮調度現場派駐人力、執行、監督管理各項事務及對突發災害之緊急應變處理之責，是系爭事故應由原告保全公司之警衛保全人員負責通報，並由原告公寓公司之社區經理負責協調應變處理與指揮管制，故保全公司未及時通報，原告公寓公司亦須負責。

(五)綜上，城上城社區因系爭事故受有缺水緊急補水用水車及相關雜支等費用97,376元、社區自來水臨時給水工程250,000元、城上城ECDL揚水泵馬達修繕費用150,000元、受水室PW.LW.RW.TR盤修護費用460,000元，合計957,376元之損害，嗣經訴外人甲山林公司將上開債權讓與被告，被告對原告等有損害賠償請求權，被告自可主張抵銷。

四、經查，被告前分別與原告保全公司、原告公寓公司訂有系爭保全契約、系爭公寓契約，約定期間皆自107年3月1日至108年2月28日止，並由原告保全公司於107年1月6日開立系爭支票，嗣經被告於107年3月1日兌現，依系爭契約第13條第4項約定轉為履約保證金，並區分為原告保全公司22萬元、原告公寓公司28萬元。而後，兩造合意提前於107年6月30日終止契約，原告保全公司及原告公寓公司並已於當日完成移交手續，而被告雖於107年7月10日依約給付原告保全公司及原告

公寓公司107年6月服務報酬，惟就履約保證金合計50萬元，迄今尚未返還之事實，有系爭保全契約、系爭公寓契約、系爭支票影本、被告領款簽收單及玉山銀行台幣交易明細查詢等件影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實，是原告保全公司、原告公寓公司依履約保證金返還請求權之法律關係，對被告分別確有22萬元、28萬元之債權存在，即堪認定。

五、本件被告雖辯稱系爭事故可歸責於原告，所造成之缺水緊急補水用水車及相關雜支等費用97,376元、社區自來水臨時給水工程250,000元、城上城ECDL揚水泵馬達修繕費用150,000元、受水室PW.LW.RW.TR盤修護費用460,000元，合計957,376元之損害，嗣經訴外人甲山林公司將上開債權讓與被告，被告對原告等有損害賠償請求權，並據以主張抵銷云云，惟為原告所否認，茲就被告抵銷抗辯有無理由分別審酌如下：

(一)按二人互負債務，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，民法第334條第1項前段定有明文。被告雖辯稱被告招標公告已載明為同一負責人招標案，而原告保全公司、原告公寓公司僅係因法令規定就個別事務分別與不同公司訂立契約，實際上仍為同一之事業體，且原告公寓公司之社區經理負責協調應變處理與指揮管制，是保全公司未及時通報，原告公寓公司亦須負責云云，惟查原告保全公司、原告公寓公司為不同公司，法人格各異，且依系爭公寓契約，原告公寓公司之契約義務為公寓大廈之管理維護，亦與防災監控中心異常通報無關，是被告自不得據此向原告公寓公司主張抵銷，被告此部分主張要無足採。

(二)被告雖又辯稱系爭保全契約約定，原告保全公司應提供原告完善之保全維護服務，且應定時巡邏、隨時監看防災監控中心，於防災監控中心電腦監視訊號模組顯示異常、警訊示警時，應通報異常並對警訊部位實施查驗，而系爭事故發生之八大受水池為原告保全公司管理維護之範圍，且原告保全

公司持有該部位之鑰匙，原告保全公司於系爭事故發生時，未通報異常及對警訊部位實施查驗，系爭事故可歸責於原告保全公司，原告保全公司應負損害賠償之責云云。惟按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；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227 條第1 項第2 項定有明文。是債權人主張因債務人不完全給付受有損害請求賠償者，除證明不完全給付係因可歸責於債務人之事由外，尚須舉證證明損害係因不完全給付而生。經查：

1.證人即城上城社區住宅區總幹事賴清池於本院108年1月10日言詞辯論期日已到庭證稱：「…在管委會招標之前，我有帶原告的代表去看，包含系爭受水池在內的水池，且有告訴他們這全部都是屬於管理維護之範圍」，證人即原告保全公司員工鄭維揚於本院108年1月10日言詞辯論期日已到庭證稱：「系爭社區的8大受水池有在我們的契約範圍內，依據契約內容我們要監控8大受水池，交接時並沒有說要設置巡邏點，但被通報異常時，要去看災損情況…」、「（防災中心是否有在契約範圍內？）有。」、「（防災中心上面的代號意義為何？是否清楚？）…顯示模組代號都是專業維修由當時承攬甲山林公司社區弱電維護工程公司負責。附件一異常訊息我們是在107年5月25日下午3時21分訊息一顯示時就看到了，但我們是何時報修，我現在不確定。」，證人即城上城社區住宅區副總幹事孫廷盛於本院108年2月21日言詞辯論期日亦到庭證稱：「（本件分管協議書上之八大受水池，是否在保全物業管理範圍內？）是。」、「（經管期間異常的狀況跟解除方式為何？）剛經管時有警報發生我們會通知翊峰公司，過一陣子之後翊峰公司告訴我們警報發生又自動解除，不需要特別通知他們，他們每周五會過來檢查。」、「（系爭事故發生當日警報解除幾次，發生幾次？）發生很多次，所以我們認為是誤報。」、「（若是如此看到警報發生應如何處理？是去現場？做何事？）我們會通知翊峰公司，翊

峰公司會問我們發生的頻率，如果警報發生、解除他們會告訴我們是誤報，因為這件事發生很頻繁，就沒有通知翊峰公司。在經管期間，警報誤報的情形很頻繁，一天有近百次。」、「（是誰說可以不用通報？）翊峰公司的工程師，這件事管委會也知道。管委會就會來要我們注意社區安全，要翊峰公司加強檢查。」，證人即原告保全公司員工邱雨先於本院108年2月21日言詞辯論期日則到庭證稱：「（原證七通訊軟體對話裡第二頁你有提到只有翊峰公司知道模組代號，是否是指只有翊峰公司知道模組代號的對應位置？）是。」等語，足見原告保全公司於防災監控中心電腦監視訊號模組顯示異常、警訊示警時，不論是否知悉訊號模組顯示異常之地點、該地點是否為約定之巡邏地點，均應向訴外人翊峰公司通報異常，是本件原告保全公司於防災監控中心電腦監視訊號模組顯示異常時未通知訴外人翊峰公司，係原告保全公司怠於履行系爭契約義務，致系爭事故發生，自可歸責於原告保全公司。至原告保全公司雖主張係因訴外人翊峰公司稱如果警報發生隨即又自動解除即為誤報，星期五例行保養時再處理，可以不用通報云云，惟原告保全公司與訴外人翊峰公司並無契約關係，原告保全公司是否有通報義務應依系爭保全契約認定，原告保全公司亦未證明被告同意於此情形免除原告保全公司之通報義務，是原告保全公司此部分主張，自無可採。

2.原告保全公司又主張系爭事故係因被告之設施或設備有瑕疵所致，依系爭保全契約第10條第二項，原告保全公司不負賠償之責云云，惟為被告所否認，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而所謂舉證責任者，乃特定法律效果之發生或不發生所必要之事實存在與否不明之場合，當事人之一造因此事實不明，將受不利益之判斷，乃必須就該事實提出有關證據，使法院信其主張為真實；另當事人所提出供法院認定事實之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無

論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，必須於通常一般之人均不致有所懷疑，得確信其為真實之程度者，始得據為提出該證據之一造之有利認定。倘其證明尚未達到此一程度，而有其他合理之懷疑存在時，提出該證據之一造若就此合理懷疑事項，未能為必要之說明者，仍不能遽為提出該證據之一造之有利認定。經查，原告保全公司主張被告之設施或設備有瑕疵，固有防災監控中心電腦螢幕翻拍附卷可稽，惟此僅能證明防災監控中心電腦監視訊號模組警報發生與解除之時間點，尚無法證明警報發生與解除是否有誤，設備是否有瑕疵。此外，原告保全公司復未提出其他證據證明被告之設施或設備有瑕疵，原告保全公司前揭主張，亦無可採。

3.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院著有17年上字第917 號判例參照）。而損害賠償之債，既以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，是被告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。被告抗辯因系爭事故受有下列損害，經查：

(1)被告稱其支出自來水費8,355元部分【計算式：1,365元＋2,000元＋2,990元＋2,000元＝8,355元】，有自來水費繳款憑證4紙影本在卷可稽，並為原告保全公司不爭執，自堪信為真實，是被告此部分抵銷之抗辯為有理由。

(2)被告固稱其除前揭自來水費8,355元部分，尚支出自來水費4,990元【計算式：2,000元＋2,990元＝4,990元】，並提出自來水費繳款憑證2紙為證，惟為原告保全公司所否認，並稱此部分自來水費繳款憑證與前揭自來水費繳款憑證重複，不應計入。經查，此部分自來水費繳款憑證與前揭自來水費繳款憑證，台灣自來水公司收費章、載具流水號、檢核碼、應繳總金額皆相同，堪認被告確係重複請求，是被告此部分

抵銷之抗辯，自無所據。

(3)被告辯稱其除前揭自來水費8,355元、4,990元，尚支出缺水緊急補水用水車及相關雜支等費用84,031元【計算式：97,376元－8,355元－4,990元＝84,031元】、社區自來水臨時給水工程250,000元、城上城ECDL揚水泵馬達修繕費用150,000元、受水室PW .LW .RW .TR盤修護費用460,000元，並提出十州工程有限公司請款單、存根聯、免用統一發票收據、泉運企業社水車簽收單、統一發票、匯款申請書等件影本為證，惟為原告保全公司所否認，並稱前揭支出無法證明係系爭事故所造成之損害等語。經查，被告提出前揭證據均僅能證明被告確有前揭支出，而不能證明前揭支出為係因系爭事故所致，則被告請求原告保全公司賠償前揭之損害，即非有理，此部分抵銷之抗辯，亦乏依據。

4.原告保全公司主張訴外人甲山林公司已賠償425,000元，應自被告所受損害扣除云云，惟為被告所否認，經查，107年12月9日召開之107年度區分所有權人會議紀錄內容記載「受水池淹水設備損壞贊助款（共425,000元）」，有前揭會議紀錄附卷可稽，尚不足以證明訴外人甲山林公司給付之425,000元為系爭事故之損害賠償，原告保全公司復未提出其他證據證明該425,000元之性質，原告前揭主張，即非有理。

5.原告保全公司又主張被告明知警報系統異常而無力要求建商改善，且防災中心每日警報異常發報多達上百則，又原告保全公司於系爭事故發生時未取得通訊模組位置對照表，無於第一時間確認位置而前往現場查看之可能，是被告對於損害之發生或擴大顯然與有過失，依系爭保全契約第9條第2項約定「乙方（即原告保全公司）就執行本契約所負損害賠償責任，如損害之發生或擴大，甲方或甲方人員或甲方住戶與有過失者，得減輕或免除其賠償責任」，原告保全公司自得減輕或免除賠償責任云云，惟所謂與有過失，須其行為為損害之共同原因，且其過失行為助成損害之發生或擴大，始屬相當。本件損害之原因為原告保全公司於防災監控中心電腦監

視訊號模組顯示異常時未通知訴外人翊峰公司，是難以評價原告保全公司於系爭事故發生時未取得通訊模組位置對照表，無法於第一時間確認位置而前往現場查看，為被告受有損害之共同原因，更非屬被告助成損害之發生或擴大之行為；而原告保全公司未提出其他證據證明被告之設施或設備有瑕疵既如前述，則其主張警報系統異常、防災中心每日警報異常發報多達上百則，被告對於損害之發生或擴大與有過失等情，要非可採。

6.綜上，本件原告保全公司得請求被告給付履約保證金220,000元，而被告因系爭事故所生之損害對原告保全公司有損害賠償債權8,355元，業如前述。兩者均為金錢債權，且均屆清償期，揆諸前揭規定及說明，原告請求被告返還220,000元，被告抗辯以其對原告保全公司之損害賠償債權8,355元抵銷上開債務，即為可採，是上開2債務經抵銷後，原告保全公司尚得請求被告給付211,645元【計算式：220,000元－8,355元＝211,645元】。

七、末按給付無確定期限者，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；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，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。從而，原告公寓公司依履約保證金返還請求權之法律關係請求被告給付28萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許。而原告保全公司依履約保證金返還請求權之法律關係請求被告給付211,645元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他所為之舉證，經審酌後認對於本件判斷不生影響，爰不一一論述，併

此敘明。

九、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請免為假執行，經核與同法第392條第2項規定並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告等敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

十、本件訴訟費用6,562元（包括第一審裁判費5,400元及證人旅費1,162元），由兩造依勝敗比例負擔。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

基隆簡易庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　7　　月　　26　　日

書記官　李紫君