

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第984號

原告 怡盛保全股份有限公司

法定代理人 劉成

訴訟代理人 李亞文

黃俊雅

被告 文心AIT管理委員會

法定代理人 駱麗鳳

訴訟代理人 莊國僑

王中騏律師

複代理人 王淑琍律師

上列當事人間請求給付管理服務費事件，本院於民國109年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣伍拾玖萬壹仟壹佰伍拾元，及自民國一〇八年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告怡盛保全股份有限公司（下稱怡盛保全公司）之法定代理人，於審理期間由莊子慧變更為劉成，又被告文心AIT管理委員會之法定代理人，於審理期間由謝欣怡變更為駱麗鳳，茲據原、被告各聲明承受訴訟（見湖簡字卷第13至15頁，訴字卷第116至126頁），經核於法無不合，均應准許。

貳、原告起訴主張：

一、原告怡盛保全公司前與被告簽訂保全合約，由原告於民國105年12月1日起至106年9月30日，併依合約第4條第2項自動展延一年至107年9月30日，服務標的為文心AIT社區，每月服務費為新台幣（下同）59萬3,250元，自106年10月1日起調整為59萬1,150元。兩造於107年9月15日提前終止服務並完成交接，惟被告就107年8月1日至31日服務費59萬1,150元未付款。為此，爰依兩造間之保全合約之法律關係，提起本件訴訟。

01 二、對被告抗辯所為之陳述：

02 (一)、被告答辯狀所指之107年4月份代理經理林清華出勤異常、
03 社區自動澆灌系統故障導致植栽枯死、未及時辦理降低社區
04 公共電費契約容量等情，皆非屬兩造間之保全服務事項，且
05 被告所述並非事實。

06 (二)、被告主張原告保全員於值勤時睡覺部分，原告否認被告提出
07 之睡覺相片係「保全員」，且本件請求金額為107年8月份
08 服務費用，被告以107年6月份之事由以為對抗，亦有未合
09 ；又被告主張107年4月份未打卡部分，縱有漏忘打卡情事
10 ，惟本件請求金額為107年8月份服務費用，被告以107年
11 4月份之事由以為對抗，容有未合。

12 三、聲明：被告應給付原告59萬1,150元，及自起訴狀繕本送達
13 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

14 參、被告則辯稱：

15 一、被告雖分別與訴外人怡盛公寓大廈管理維護公司（下稱怡盛
16 公寓公司）、原告怡盛保全公司，簽訂委任管理維護契約（
17 以下分稱系爭甲合約、系爭乙合約），惟原告怡盛保全公司
18 與怡盛公寓公司係共同承接受任被告社區一切公寓大廈管理
19 維護業務，並互為債務履行之代理人及使用人，此由兩份契
20 約之內容、請款單及入款帳戶、差勤打卡資料之管理、訴訟
21 書狀之代收等均明，故原告怡盛保全公司就怡盛公寓公司違
22 約之損害應共同負責。

23 二、原告怡盛保全公司及怡盛公寓公司有違反系爭甲、乙合約之
24 債務不履行情事，已違背合約第7條第1款至第3款約定，
25 及民法第548條第1項規定之受任人義務，致被告受損害（
26 包括：107年4月份派遣之代理經理林清華出勤異常，應扣
27 除該代理經理當月月薪7萬3,000元；社區自動澆灑系統故
28 障，導致植物枯死，應賠償17萬4,245元；未及時辦理降低
29 社區公共電費契約容量，導致社區損失公共電費，目前主張
30 損害金額以100萬元計。上開金額合計：17萬4,245元＋10
31 0萬元＋7萬3,000元＝124萬7,245元），被告所受之損

害額已逾本件原告請求服務費數額，依民法第264條第1項前段、第334條第1項前段、第548條第1項及合約第10條，被告主張同時履行抗辯、違約不履行之損害賠償，並以此損害賠償請求權抵銷對原告之服務費債務，且不適用合約第10條第3項關於賠償額上限之約定。

三、聲明：

(一)、原告之訴駁回。

(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、查原告怡盛保全公司主張與被告間訂有保全合約（即系爭乙合約），由原告提供被告社區保全服務，合約記載期間為自105年12月1日起至106年9月30日，併依第4條第2項約定自動展延一年至107年9月30日，每月服務費原為59萬3,250元，自106年10月1日起調整為59萬1,150元；又系爭合約業於107年9月15日提前終止，被告就107年8月份服務費59萬1,150元未付款等情，業據原告提出被告不爭執真正之系爭乙合約、服務費用調整確認單等件（見本院司促字卷第7、14至17頁）為證，此部分堪信為真。

二、本件原告主張依兩造間之保全合約關係，被告應給付原告服務費，此情並據系爭乙合約第5條約定在案，惟被告否認應給付原告上開服務費，並以前詞置辯。兩造之爭點厥為：原告怡盛保全公司與訴外人怡盛公寓公司是否互為對被告社區所負服務債務履行之代理人及使用人？被告主張同時履行抗辯、抵銷抗辯，是否可採？經查：

(一)、關於原告怡盛保全公司與訴外人怡盛公寓公司是否互為債務履行之代理人及使用人：

1、查被告於105年11月間分別與訴外人怡盛公寓公司、原告怡盛保全公司簽訂委任管理維護契約（即系爭甲合約、系爭乙合約），該兩公司固均位在新北市○○區○○街○○○巷○○○號7樓，惟在法律上係屬兩個獨立之法人格；又系爭甲、乙合約約定之服務項目並非一致，雖服務項目均有「公寓大

廈及其週圍環境安全防災管理維護事項」，惟配合各該契約附件之人員配置表所示，系爭甲合約係由怡盛公寓公司提供「社區經理1人、裝潢設備長1人、機電長1人、主任秘書1人、財務秘書1人、前檯秘書1人、保潔組長1人、保潔服務員1人、機動保潔員0.5人」之服務人力，該等服務人力合計之每月服務費用含稅後即為系爭甲合約之每月服務費總額，而系爭乙合約則由原告怡盛保全公司提供「24H維安組長哨1人、24H維安門廳哨1人、24H維安中控哨1人、24H車道哨1人」之服務人力，該等服務人力合計之每月服務費用含稅後即為系爭乙合約之每月服務費總額（見本院司促字卷第8至13、14至17頁），顯見係由不同之公司人員提供不同之服務內容，而為分別獨立之兩契約，則原告怡盛保全公司、訴外人怡盛公寓公司與被告間之權利義務關係，應各依系爭甲、乙合約定之，甚屬明確。

2、至被告另舉系爭甲合約第3條第2、3項固約定：「甲方（即被告）同意乙方（即怡盛公寓公司）得就本約涉及專業管理維護之業務，分別委任『怡盛保全公司』、『泰盛工程管理有限公司』、『怡盛環保股份有限公司』提供專業服務。」、「受任第三人行為，視為乙方自己之行為；乙方對該第三人提供之服務全權負責。」等語（見本院司促字卷第8頁），然被告與原告怡盛保全公司間之系爭乙合約並無類此約定，且上開系爭甲合約約定既謂：「. . 得就『本約』涉及專業管理維護之業務. . 」，當係規範怡盛公寓公司就其依系爭甲合約提供之服務內容再轉委任他人之情形而言，顯與服務內容和系爭甲合約不同之系爭乙合約無涉；又被告所提出103年1至9月份服務費之請款單及發票，固顯示怡盛公寓公司、原告怡盛保全公司之服務費有記載在同一張請款單及均匯入怡盛公寓公司帳戶乙情（見本院訴字卷第57至81頁），然本件原告係依據與被告間自105年12月份起之合約關係為請求，被告提出103年間之請款單及發票，難認與本件相關；再被告所指原告於審理中庭呈之107年4月份

之打卡紀錄一疊，固同時包括系爭甲、乙合約之服務人員之
打卡紀錄（見本院訴字卷第102至111頁、外放證物袋），
並據原告陳稱：該月份之考勤卡片原遺失，但其後已找出，
放在怡盛公寓公司及怡盛保全公司內等語（見本院訴字卷第
85、93頁），然上開卡片顯示係不同服務人員各自之打卡紀
錄，縱均放置在同址之怡盛公寓公司及怡盛保全公司內，無
從逕認兩公司依系爭甲、乙合約提供之服務人力有互相流用
之情形；另被告提出其於另案本院108年度訴字第1258號給
付管理服務費事件中寄予該案原告怡盛公寓公司之訴訟書狀
及回執，顯示曾經本件原告怡盛保全公司代收乙情（見本院
訴字卷第143至144頁），然僅足認原告怡盛保全公司有因
與怡盛公寓公司同在一址，而為該公司代收文書之情事，仍
無礙於兩公司為各自獨立之法人，並各依系爭甲、乙合約為
被告社區提供不同之服務內容之事實。

3、準此，系爭甲、乙合約為各別獨立之契約，原告怡盛保全公
司及訴外人怡盛公寓公司並無被告所辯互為債務履行之代理
人及使用人之情形，本件原告依兩造間之系爭乙合約約定，
主張被告負有給付107年8月份服務費59萬1,150元之義務
，洵屬有據。

(二)、關於被告主張同時履行抗辯、抵銷抗辯，是否可採：

1、被告辯稱：原告怡盛保全公司與訴外人怡盛公寓公司有違反
系爭甲、乙合約之債務不履行，致被告受有損害，被告依民
法第548條第1項、合約第10條，得請求損害賠償124萬7,
245元（包括：107年4月份代理經理林清華出勤異常，應
扣除該代理經理當月月薪7萬3,000元；社區自動澆灑系統
故障，導致植物枯死，應賠償17萬4,245元；未及時辦理降
低社區公共電費契約容量，導致社區損失公共電費，目前主
張損害金額以100萬元計。上開金額合計：17萬4,245元＋
100萬元＋7萬3,000元＝124萬7,245元），已逾本件原
告請求之服務費數額，被告得以損害賠償請求權抵銷服務費
債務；又被告如經判決應給付原告服務費，原告應同時履行

提出107年4月份之打卡紀錄及違約不履行之損害賠償云云
(見本院訴字卷第92至93頁)。

2、惟查，被告上開所指代理經理出勤異常、未處理社區自動澆
灑系統故障、未及時辦理降低社區公共電費契約容量等節，
均係訴外人怡盛公寓公司依系爭甲合約為被告社區提供之服
務人力及服務內容，與原告怡盛保全公司無涉，被告無從據
此請求原告負債務不履行之損害賠償責任；又被告雖另舉社
區住戶拍攝之相片，及卷附107年4月份之打卡紀錄、實際
值勤時數表等件（見本院訴字卷第40至41、102至113頁、
外放證物袋），主張原告派駐被告社區之保全員有於執勤時
睡覺、上班時間未到勤，及未依輪值班表打卡值班等情，然
被告所提出之相片無法辨識睡覺者是否為保全員，而保全員
未在管理室內或未打卡是否即代表實際未到勤，亦屬有疑，
且被告就此節並未主張向原告請求何損害賠償金額；是本件
難認原告對被告負有債務不履行之損害賠償債務，被告主張
以損害賠償請求權抵銷原告請求之服務費債務，難認可採。
另系爭乙合約並無約定原告有交付打卡紀錄正本予被告之義
務，且原告於審理中如前述已提出107年4月份之打卡紀錄
，供被告閱覽並表示意見，是本件被告就原告之請求所為之
上開同時履行抗辯，亦無可採。

三、從而，原告依兩造間之保全合約關係，請求被告給付107年
8月份服務費59萬1,150元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
日即108年3月28日起至清償日止，按法定年息5%計算之利
息，洵屬有據；被告所為之同時履行抗辯、抵銷抗辯，均無
可採；本件原告之請求為有理由，應予准許。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
民 事 第 二 庭 法 官 孫 曉 青

01 以上正本係照原本作成。
02 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
05 書記官 曾琬真