

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3826號

原告 帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 李明信

原告 帝寶國際保全股份有限公司

法定代理人 李明信

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

被告 寶輝公園尊邸管理委員會

法定代理人 林鋒昇

訴訟代理人 吳孟育律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告帝寶國際保全股份有限公司新臺幣陸拾萬元，及自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬元為原告帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告帝寶國際保全股份有限公司以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾萬元為原告帝寶國際保全股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，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

01 訟以前當然停止，但此規定於有訴訟代理人時不適用之；又
02 依前述規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受
03 之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別
04 定有明文。被告之法定代理人原為黃愷恩，於民國110年1月
05 間變更為林鋒昇，有臺中市南屯區公所函文在卷可稽（見本
06 院卷第343頁），茲據其於110年1月15日聲明承受訴訟（見
07 本院卷第342頁），核無不合，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將訴變更或追加他訴，但請求之基
09 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限
10 ，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原
11 告帝寶國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱原告管理
12 維護公司）起訴時原聲明請求被告給付新臺幣（下同）75萬
13 元，嗣追加帝寶國際保全股份有限公司為原告（下稱原告保
14 全公司），並於109年3月5日當庭變更聲明如下所述（見本
15 院卷第129頁），核與上開規定相符，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 （一）原告管理公司與被告於108年6月間訂立帝寶國際公寓管理服
19 務契約書（下稱系爭管理契約，合稱系爭二契約），期間自
20 108年6月30日起至109年3月31日止，約定原告管理公司為被
21 告提供社區一般事務管理服務，管理費含稅每月6萬元。原
22 告保全公司與被告於108年6月間訂立帝寶國際保全服務定型
23 化契約書（下稱系爭保全契約），期間自108年6月30日起至
24 109年3月31日止，約定由原告保全公司為被告提供駐衛保全
25 服務，管理費含稅每月24萬元。詎兩造簽訂系爭二契約後，
26 被告大樓地下蓄水池止水閥於108年7月21日凌晨突然故障，
27 致滿水後無法停止入水，因而溢水並流入機械停車位之地下
28 停車井中，致被告大樓住戶之車輛7部泡水（下稱系爭泡水
29 車事故），被告即以原告有疏失為由，拒絕給付原告管理公
30 司108年8月1日至108年9月15日之管理費9萬元、原告保全公
31 司108年8月1日至108年9月15日之管理費36萬元。爰依系爭

01 二契約之約定，請求被告給付上開管理費。

02 (二)被告於108年9月11日以公園尊邸管函字第108091101號函通
03 知原告於108年9月15日24時終止契約，惟依系爭二契約第11
04 條約定，終止契約應於1個月前以書面通知，被告未於1個月
05 前通知原告即逕自提前終止，致原告派駐被告社區之人員無
06 法及時另行派任職務，受有相當1個月管理費之人力閒置損
07 害。爰依民法第227條第1項規定及系爭契約之約定，請求被
08 告賠償原告管理公司1個月管理費6萬元、原告保全公司1個
09 月管理費24萬元。

10 (三)原告保全公司人員巡邏時間為每日23時至2時、3時至6時，
11 原告保全公司人員有於108年7月21日凌晨0時8分許、3時52
12 分許巡視地下室，當時並未發現異狀，且從監視器畫面並無
13 法查看得知地下室有無溢水情形。而自原告保全公司人員於
14 108年7月21日3時52分巡視地下室至同日6時24分接獲住戶回
15 報淹水，僅間隔2個多小時，原告保全公司人員在接獲通知
16 後，已於第一時間將車位升起，避免車輛繼續泡水，原告保
17 全公司人員之處置並無任何違誤。又以現在人生活習慣，夜
18 間11時後洗澡、洗衣服等並非罕見，只要住戶用水，蓄水池
19 水位下降，馬達即會運轉抽水，無從以108年7月20日11時、
20 12時或108年7月21日凌晨有住戶聽聞蓄水池馬達運轉抽水聲
21 音，認定該時已有蓄水池止水閥故障之情。另原告管理公司
22 人員上班時間為每日10時至19時，系爭泡水車事故發生時點
23 並非上班時間，自無從發現該事故。原告就系爭泡水車事故
24 ，並無違反善良管理人注意義務，原告亦無違反工作紀律，
25 被告請求原告就泡水車事件賠償損害，並主張扣罰，均無理
26 由。況依系爭二契約第8條約定，被告應足額投保保險，本
27 件乃因被告未足額投保保險，致保險公司損失填補金額不足
28 所致，實與原告無涉。而被告出於不明原因，與訴外人臺中
29 真禾機電公司簽訂之保養合約雖維持每月2次之頻率，但卻
30 缺少蓄水池及上水塔電極棒檢查之項目，致未能及時發現蓄
31 水池止水閥運作異常，乃發生系爭泡水車事故；系爭泡水車

01 事故既係因蓄水池之止水閥故障所致，依系爭二契約第10條
02 約定，屬原告免責事由。另受損害者乃車輛泡水之被告社區
03 住戶，並非被告，不符抵銷要件。是被告抵銷抗辯部分，並
04 無理由。

05 (四)依系爭保全契約、系爭管理契約之約定，及民法第227條第1
06 項之規定，請求被告給付管理費及損害賠償等語。並聲明：

07 1.被告應給付原告管理公司15萬元，及自109年3月6日起至清
08 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

09 2.被告應給付原告保全公司60萬元，及109年3月6日起至清償
10 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 3.願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)對於兩造有訂立系爭二契約，被告尚未給付原告管理公司、
14 原告保全公司108年8月1日至108年9月15日之管理費各9萬元
15 、36萬元，不爭執。

16 (二)被告雖於108年9月11日函知原告於108年9月15日24時終止契
17 約，然原告保全公司已先行於108年9月9日以帝寶文字第108
18 0909001號函向被告終止契約。且原告並未舉證證明其因被
19 告未於1個月前終止契約受有何損害，自不得請求1個月管理
20 費之損害賠償。

21 (三)抵銷抗辯：

22 1.被告大樓地下室於108年7月20日晚間即出現持續性的異常運
23 轉、機器運轉異常的蜂鳴聲，原告卻未為任何處理；原告未
24 督導保全人員依原訂巡邏路線順序巡邏；原告於泡水車事故
25 當日未即時通知泡水車輛之車主，且未即時通知被告；原告
26 於泡水車事故當日任由機械車位將已上升車位下降至淹水區
27 ，導致車輛嚴重泡水。原告就泡水車事故有上開疏失，未盡
28 善良管理人之注意義務，致被告社區住戶所有車輛7部泡水
29 而受有損害151萬0013元，經保險公司部分理賠後，其餘則
30 由被告與住戶達成和解，被告已賠償住戶總計45萬1892元。
31 依系爭二契約第5條、第9條之約定，原告應賠償被告損害45

萬1892元。

2.另原告保全公司人員上班職勤時間睡覺2次，應各扣罰2000元，共扣罰4000元。就系爭泡水車事故，原告保全員業務過失應扣罰5000元，原告管理人員事後處理過失致損害加重應扣罰5000元，原告未依被告交辦提出檢討報告應扣罰1000元，又原告在協調會上表示會依受災戶提出之要求，對被告為明確回覆，後續卻無任何回覆，態度惡劣，敷衍欺瞞被告，應扣罰5000元，總計應扣罰2萬元（計算式：4000+5000+5000+1000+5000=20000）。依系爭二契約附件之扣罰約定，應扣罰原告2萬元

3.以上總計47萬1892元（計算式：451892+20000=471892），被告據以對原告本件請求為抵銷等語，資為抗辯。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第254至256頁，並在不影響判決結果下依卷證為文字調整）：

（一）原告保全公司與被告於108年6月間訂立如本院卷第17至31頁所示之保全服務委任契約（即系爭保全契約），約定原告保全公司為被告管理安全管制工作企劃、執行、監督（具體內容如附件一即本院卷第29頁），期間自108年6月30日24時起至109年3月31日24時止，管理費含稅每月24萬元。

（二）原告管理公司與被告於108年6月間訂立如本院卷第33至47頁所示之管理服務委任契約（即系爭管理契約），約定原告管理維護公司為被告管理行政事務工作企劃、執行、監督（具體內容如附件一即本院卷第43頁，即設置社區經理1名，上班時間每日10時至19時），期間自108年6月30日24時起至109年3月31日24時止，管理費含稅每月6萬元。

（三）108年7月21日凌晨，被告所屬大樓C棟蓄水池因止水閥故障而溢水，水流至機械停車位地面下之停車井，造成住戶7部車輛泡水受損，兩造於108年7月21日上午6時許發現車輛泡水之情。監視器畫面無法拍到水塔溢水。

（四）原告保全公司人員巡邏時段及路線如本卷第179至181頁所示

，原告保全公司人員有於108年7月21日凌晨0時8分許、3時52分許至地下室巡邏。

(五)被告於108年8月23日發函要求原告保全公司處理泡水車理賠事宜，兩造並於108年8月21日召開泡水車事件第三次協調會議。

(六)被告於108年9月11日依系爭保全契約第11條第3項、第1項之約定，以本院卷第57至59頁所示函文通知原告保全公司終止系爭保全契約，終止日為108年9月15日24時止。原告保全公司已於108年9月15日前收受該函文。

(七)原告保全公司於108年9月9日發函如本院卷113頁所示之函文給被告，記載略以：請被告依兩造約定，於函到7日內給付108年8月之管理費30萬元，如未給付，原告保全公司將於108年9月15日24時終止管理服務。

(八)系爭保全契約、系爭管理契約，於108年9月15日24時終止。

(九)被告未給付原告保全公司、原告管理公司108年8月1日至108年9月15日之管理費各36萬元、9萬元。

(十)原告自108年9月16日起，未再為被告提供保全、維護管理之委任服務。

(十一)對他造所提證據形式真正不爭執。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告管理公司、原告保全公司依系爭二契約之法律關係，請求被告給付108年8月1日至108年9月15日之管理費各9萬元、36萬元，有無理由？(二)原告管理公司、原告保全公司依民法第227條第1項、系爭二契約第11條第1項、第4項約定，請求被告賠償1個月管理費各6萬元、24萬元，有無理由？(三)被告抵銷抗辯，有無理由？茲分述如下：

(一)原告管理公司、原告保全公司請求被告給付108年8月1日至108年9月15日之管理費各9萬元、36萬元，為有理由：

1.查原告管理公司與被告訂有系爭管理契約，約定原告管理維護公司為被告管理行政事務工作企劃、執行、監督，期間均

自108年6月30日24時起至109年3月31日24時止，被告每月應給付原告管理公司管理費6萬元，嗣系爭管理契約於108年9月15日24時終止，被告迄今尚未給付原告管理公司108年8月1日至108年9月15日計1.5個月之管理費9萬元（計算式： $60000 \times 1.5 = 90000$ ）等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項二、八、九），則原告管理公司依系爭管理契約之約定，請求被告給付108年8月1日至108年9月15日之管理費9萬元，自屬有據。

2. 又原告保全公司與被告訂有系爭保全契約，約定原告保全公司為被告管理安全管制工作企劃、執行、監督，期間自108年6月30日24時起至109年3月31日24時止，被告每月應給付原告保全公司管理費24萬元，嗣系爭保全契約於108年9月15日24時終止，被告迄今尚未給付原告保全公司108年8月1日至108年9月15日計1.5個月之管理費36萬元（計算式： $240000 \times 1.5 = 360000$ ）等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項一、八、九），則原告保全公司依系爭保全契約之約定，請求被告給付108年8月1日至108年9月15日之管理費36萬元，同屬有據。

(二) 原告管理公司、原告保全公司請求被告賠償1個月之管理費各6萬元、24萬元，為有理由：

1. 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；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又委任契約當事人之任何一方，雖得隨時終止委任契約，但當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任，民法第549條第1項、第2項前段亦有明定。審之兩造不爭執之系爭保全契約第11條第1項、第4項約定：「委託期間，甲方（即被告）可隨時終止合約，惟應於1個月前以書面通知乙方（即原告）」、「乙方違反本契約各項約定，經甲方書面或傳真通知限期改善，而逾期未改善，甲方得依本條第1

款終止本契約」等語（見本院卷第25頁），系爭管理契約第11條第1項、第4項亦有同上約定（見本院卷第41頁），是被告終止系爭二契約，依約應於1個月前以書面通知原告，此為被告應負之附隨義務。倘被告違反系爭二契約上開約定，未於1個月前以書面預告終止，雖於終止契約之效力無影響，然應可認兩造已約定就被告違反該義務應負之損害賠償總額預定為1個月管理費，被告即應負給付原告1個月管理費之義務。

2.查被告於108年9月11日依系爭保全契約第11條第3項、第1項之約定，以函文對原告保全公司為終止契約、且終止日為108年9月15日24時之意思表示，經原告保全公司於108年9月15日前收受該函等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項六），並有該函在卷可參（見本院卷第57至59頁）。而系爭保全契約、系爭管理契約性質上屬聯立契約，倘系爭保全契約終止，則系爭管理契約亦同終止一節，復為兩造所不爭執（見本院卷第196頁），是系爭二契約即因被告上開終止契約之意思表示，同於108年9月15日24時終止。而被告以108年9月11日函文對原告為108年9月15日24時終止契約之意思表示，顯已違反系爭二契約第11條第1項、第3項所定被告終止契約應於1個月前通知原告之約定，揆諸上開說明，兩造就違反該約定之損害賠償總額應已預定為1個月之管理費，是原告依上開法律規定及系爭二契約之約定，請求被告賠償1個月之管理費，即原告管理公司6萬元、原告保全公司24萬元，應屬有據。

3.至原告保全公司雖曾於108年9月9日函知被告略以：請被告依約於函到7日內給付108年8月之管理費30萬元，期限內未給付者，以違約論，原告得逕行終止契約；如被告未依約給付8月份管理費，原告將於108年9月15日24時終止對被告之管理服務等語，有原告保全公司108年9月9日函文在卷可稽（見本院卷第113頁）。惟細譯該函內容，原告保全公司之旨應在定期催告被告給付管理費，且原告保全公司僅稱其得

終止契約，及被告若未給付管理費，原告將終止提供服務等語，並未表示終止契約，即難認原告保全公司有以該函文對被告為終止契約之意思表示，是被告主張系爭二契約係因原告先行終止一節，並不可採，併予說明。

(三)被告抵銷抗辯部分，並不可採：

1.查被告大樓C棟地下室之蓄水池於108年7月21日凌晨，因止水閥故障而溢水，水流至機械停車位地面下之停車井，造成住戶7部車輛泡水受損，兩造於108年7月21日6時許發現車輛泡水等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項三），並有地下室照片、車輛毀損照片在卷可參（見本院卷第211至245頁），自堪採信。

2.系爭二契約第5條第1項約定：「乙方（即原告）對於本約所訂應提供之管理維護服務，應盡善良管理人之注意義務。」、第5條第2項約定：「乙方執行業務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職務」、第9條第1項約定：「乙方未能盡善良管理人注意義務或無故洩漏因業務上知悉之秘密者，致甲方權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害，經查證屬實，乙方應負損害賠償責任」等語，有系爭二契約書面在卷可參（見本院卷第21、23、37、39頁）。本件被告主張原告違反善良管理人之注意義務，致被告受有賠償住戶車輛泡水損失45萬1892元之損害，原告依上開約定應負賠償責任一節，為原告所否認，自應由被告先就原告未盡善良管理人注意義務，致被告受有損害45萬1892元等節，負舉證證明之責。經查：

(1)依系爭管理契約第3條約定委託管理事項為：「行政事務工作企劃、執行、監督。委託管理事項具體內容，詳如附件一」，而該契約附件一第1項約定：「（一）人力配置：設置社區經理1名…。（二）服務時段：社區經理每日10：00~19：00」（見本院卷第35、43頁），足見原告管理公司提供管理服務之時段為每日10時至19時。而系爭泡水車事故既係發生於000年0月00日凌晨，並於該日6時許為兩造所發現，則

01 系爭泡水車事故發生及發現時點均非原告管理公司提供管理
02 服務之時段，自難認原告管理公司有何未及時發現、通知或
03 處理事故不當之情事。

04 (2)再者，被告大樓監視器畫面無法拍攝到地下室蓄水池溢水之
05 事實，兩造均不爭執（見不爭執事項三），是原告人員無法
06 從監視器畫面即時得知系爭泡水車事故之發生。又依兩造不
07 爭執之保全巡邏表（見本院卷第179至181頁），原告保全公
08 司人員巡邏被告大樓之時間為每日23時至2時、3時至6時各1
09 次；而原告保全公司人員有於108年7月21日0時8分許、3時
10 52分許至被告大樓地下室巡邏之事實，為兩造所不爭執（見
11 不爭執事項四），並有原告保全公司人員巡邏畫面截圖在卷
12 可參（見本院卷第183頁）。觀之該巡邏畫面截圖，可見原
13 告保全人員於108年7月21日3時52分許巡視地下室時，尚無
14 溢水情事。是原告保全公司人員既無法自監視器畫面查看得
15 知被告大樓地下室溢水，且原告保全公司人員已於108年7月
16 21日0時8分、3時52分巡邏被告大樓地下室計2次，而未見有
17 溢水情事，堪認原告保全公司已盡其巡邏、保全被告大樓之
18 注意義務。被告雖主張原告保全公司人員未依巡邏路線巡視
19 而有疏失云云，然查，明訂巡邏路線之用意，應在使保全人
20 員在一定之時間間隔巡視至同一地點，以確保該地點之安全
21 ，而原告保全公司人員既於108年7月21日巡邏至地下室之時
22 點均為自開始巡邏時起算約1小時（即23時至0時8分、3時至
23 3時52分，均約1小時），自己符合保全人員應於一定時間間
24 隔巡視同一地點之旨，是被告主張原告未依巡邏路線順序而
25 有疏失，並致被告受有損害一節，難認可採。

26 (3)又被告主張於108年7月20日晚間已發生持續性之機器異常運
27 轉聲，及原告任由機械車位下降至淹水區等節，均未提出任
28 何證據為憑，無從採信。再兩造既均於108年7月21日6時許
29 發現系爭泡水車事故（見不爭執事項三），即難認原告有何
30 延宕通知被告之情。況系爭泡水車事故既已發生，則原告在
31 事故發生後，有無延宕通知被告或住戶，均與被告所受損害

間無相當因果關係。

(4)被告復未提出其他證據，足資證明原告就系爭泡水車事故有何違反善良管理人注意義務之情，並致被告受有損害45萬1892元，則被告依系爭二契約之約定，請求原告賠償損害45萬1892元，自屬無據。

3.又系爭二契約之附件二均訂有原告現場服務人員違反工作紀律懲罰標準，其中約定：「第一級值勤缺失，每次扣罰管理服務費5000元：f.對突發狀況及事件未妥善處置，致發生傷（損）害。g.服務業主、客戶態度惡劣，滋生事端，經查證屬實」、「第二級值勤缺失，每次扣罰管理服務費2000元：a.值勤時睡覺」、「第三級值勤缺失，每次扣罰管理服務費1000元：f.對委員會交辦事項推諉塞責，未確實執行」，有系爭二契約附件二在卷可參（見本院卷第31、47頁）。被告主張原告人員有：原告保全公司人員上班職勤時間睡覺2次；就系爭泡水車事故，原告保全員業務過失，原告管理人員事後處理過失致損害加重，原告未依被告交辦提出檢討報告，且原告在協調會上，表示會依受災戶提出之要求，對被告為明確回覆，後續卻無任何回覆，態度惡劣，敷衍欺瞞被告等值勤缺失，依系爭二契約附件，應扣罰總計2萬元一節（詳見本院卷第63、163頁），為原告所否認，自應由被告就原告具扣罰事由一節負舉證證明之責。而查，被告並未證明原告就系爭泡水車事故有何未盡善良管理人注意義務情事，已如上述，則被告主張原告就系爭泡水車事故有業務過失、事後處理過失等節，自無可採。又兩造就原告應否就系爭泡水車事故負責一節既有爭執，則原告未提出檢討報告、未回覆被告有關住戶要求，難認原告有何推諉交辦事項或服務態度惡劣之違反工作紀律之情。再被告未提出任何證據以資證明原告保全公司人員確有於上班職勤時間睡覺2次，亦難採信。從而，被告就其主張之原告違反工作紀律情節，未盡立證之責，則被告主張依系爭二契約之附件約定，對原告扣罰2萬元，亦屬無據。

01 4.基上，被告依系爭二契約之約定，主張對原告有損害賠償請
02 求權債權45萬1892元及扣罰債權2萬元，均不可採，則被告
03 據此為抵銷抗辯，即無理由。

04 五、綜上所述，原告依系爭管理契約、系爭保全契約之約定，及
05 民法第227條第1項規定，請求被告給付原告管理公司15萬元
06 （計算式：9萬元+6萬元=15萬元），請求被告給付原告保全
07 公司60萬元（計算式：36萬元+24萬元=60萬元），及均自
08 109年3月6日（即原告當庭對被告變更聲明之翌日，見本院
09 卷第129頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定
10 遲延利息，為有理由，應予准許。

11 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
12 定相當擔保金額予以宣告，並依職權酌定相當擔保金額，為
13 被告得免為假執行之宣告。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
15 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述
16 ，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日

19 民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

20 法官 王金洲

21 法官 劉育綾

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日

26 書記官 黃詩涵