臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第767號

原　　告　伯克錸保全股份有限公司
法定代理人　蔣郁滌
原　　告　伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　蔣郁滌
上二人共同
訴訟代理人　李文欽
被　　告　三發地產股份有限公司
法定代理人　鍾俊榮
訴訟代理人　呂思亮
複代理人　吳日暘

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國一百零八年四月三日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付伯克錸保全股份有限公司新臺幣肆拾肆萬捌仟壹佰壹拾參元，自民國一百零六年十月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣參拾壹萬參仟貳佰參拾元，自民國一百零六年十月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

（一）被告於民國104年11月16日與原告伯克錸保全股份有限公司（下稱伯克錸保全公司）簽訂駐衛保全服務契約書（下稱系爭保全契約），依約被告每月應給付原告新臺幣（下同）13萬2,300元（含稅），兩造並於105年11月5日簽訂備忘錄，延長契約期間至106年11月15日，詎被告自106年5月起即未依約給付服務報酬，尚積欠106年5、6月及7月12日終止合約止共31萬5,813元，且被告於106年7月6日發

函提前終止系爭保全契約，未依系爭保全契約第12條第1項規定於1個月前以書面通知原告，逕自提前終止系爭保全契約，伯克錸保全公司自得請求一個月服務費13萬2,300元作為賠償。是伯克錸保全公司得依系爭保全契約約定請求被告給付44萬8,113元（計算式：31萬5,813元＋13萬2,300元＝44萬8,113元）。

（二）被告於104年11月16日與原告伯克錸公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯克錸管理公司）簽訂公寓大廈受任管理維護契約書（下稱系爭管理契約），依約被告每月應給付原告7萬1,400元，兩造並於105年11月5日簽訂備忘錄，延長契約期間至106年11月15日，詎被告自106年4月起即未依約給付服務報酬，尚積欠106年4、5、6、7月服務報酬共24萬1,830元，且被告於106年7月6日發函提前終止系爭管理契約，未依系爭管理契約第12條第1項規定於1個月前以書面通知原告，逕自提前終止系爭契約，原告自得請求一個月服務費7萬1,400元作為賠償。是原告得依系爭管理契約約定請求被告給付31萬3,230元（計算式：24萬1,830元＋7萬1,400元＝31萬3,230元）。

（三）為此，依系爭保全、管理契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1、被告應給付伯克錸保全公司44萬8,113元，及自106年5月15日起至清償日止，按年息5％計算之利息。2、被告應給付伯克錸管理公司31萬3,230元，及自106年5月15日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

二、被告則抗辯以：

（一）被告分別與原告伯克錸管理公司及伯克錸保全公司簽定系爭管理契約、系爭保全契約，約定自104年11月16日AM07：00起至105年11月15日AM07：00止，由原告負責門牌號碼為臺北市○○區○○路○○○巷○○○○○號全部北區及229至239號全部南區（三發景富公寓大廈，下稱系爭社區）之社區管理維護與保全業務，嗣延長服務期間至106年11月15日AM07：00止。

（二）依系爭保全契約第10條約定，乙方（即伯克錸保全公司）或乙方派遣人員未盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方或標的物區分所有權人、住戶之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者，乙方應負損害賠償責任；第12條第2項第1款約定，乙方違反本約規定，甲方除得逕行終止本約並得請求相當於乙方一個月服務費之懲罰性損害賠償。復依，系爭管理契約第3條第2項、第12條第2項第1款約定，受任第三人（即伯克錸保全公司）之行為，視為乙方（即伯克錸管理公司）自己之行為；乙方對該第三人提供之服務應全權負責。乙方違反本約規定，甲方除得逕行終止本約並得請求相當於乙方一個月服務費之懲罰性損害賠償。查伯克錸保全公司人員於106年6月2日當日未即時架設防水閘門導致雨水自街道漫流至地下室，造成機電設施故障，致被告受有損害。原告自得依系爭保全契約第12條第2項第1款、系爭管理契約第12條第2項第1款約定逕行終止系爭保全契約、系爭管理契約。被告非無故擅自終止系爭二契約，故原告主張被告違反系爭保全、管理契約第12條第1項約定，請求賠償一個月服務費計20萬3,700元（計算式：71,400元+132,300元=203,700元），實屬無據。再者，106年4月份伯克錸管理公司人員因操作失誤造成社區水費增加6,010元，於5月份結算費用時，兩造協議未成，故該期勞務費用未付；復於案發當日原告人員未盡注意義務造成被告災損，被告遂終止系爭契約，並非預謀不給付服務報酬。

（三）原告之派駐人員於106年6月2日未及時裝設防水閘門造成社區損失，顯有過失：

1、按系爭保全契約附件六維安人員工作職掌及服裝標準第1點約定，依社區各項管理辦法及標準作業流程，執行各項環境安全防災管理維護事項；第21點約定，各種突發狀況（意外事件、停水、停電、火警、電梯或其他機電設備故障緊急叫修等）先期處置、紀錄及通報。是駐衛保全人員

之責任，除一般人員管制、進出及維安外，尚需執行各項環境安全防災管理維護、各種突發狀況之先期處置。再按保全業法第4條、第10條之2規定，保全業得經營住居處所、停車場等防盜、防火、防災之安全防護；保全業僱用保全人員應施予一週以上之職前專業訓練。對現職保全人員每個月應施予四小時以上之在職訓練。可知原告對於所屬保全人員，應定期進行相關防災訓練，以使其具備防災能力。原告並未進行保全人員架設防水閘門之訓練，違反法定教育訓練義務，導致本件伯克錸保全人員宋立陽於106年6月2日，應主動執行防災管理並為突發狀況之先期處置即架設防水閘門，惟其於豪雨發生發生當下未能做成防果行為，且其不作為更導致雨水自街道流入地下室，並漫流至機電設施，造成被告受有損害，原告派駐人員不熟悉防災設備之使用、不具備防災專業能力，違反系爭駐衛保全服務契約第6條第1項之注意義務，顯有過失。

2、按系爭保全契約附件八駐衛保全業務人力服務單價表（本院卷第128頁），警衛部分日班保全人員數量1.5人，係對照其工作時間12小時，因連續工作僅能8小時，故其餘4小時需再請一位保全人員接續警衛工作時間，合併觀察夜班保全人員的數量及工時，可知此為24小時三班制的規格，因此實際上保全人員派駐一人即符合需求。況案發當日雨勢是逐漸變大，並不會讓人措手不及，駐衛人員於2017/06/0210:46:05即在外觀察雨勢，嗣從車道入口走入地下室，當時外面人行道旁水溝即有一些積水，但是人員於10:46:37回到座位上拾起手機使用，迄10:48:52將近3分鐘的時間，均未採取任何防範行動，及至10:48:54左右始至後方控制器拉下車道鐵門，但未依照規定架設防水閘門。嗣後泥水越流越多，人員始走至防水設備放置處(約略距車道鐵門3公尺左右），拆卸扣環，先取一片防水閘門片，但不知應架設於何處，隨地放置後，再去取一片門片，設法放至於鐵門邊，嗣後因進水嚴重，派遣人員於10:5

3:09再將鐵門升起，泥水大量湧入，人員雖嘗試架設門片之鐵柱，但不知何原因，躊躇一陣後放棄架設，及至造成損害。顯見原告派駐人員在緊急事件發生時，不知如何應變，因不熟悉架設程序而錯失防護時機，致泥水流進社區地下室，顯有過失。原告又主張當日淹水為天災云云，然以被告社區所處位置，並未達不可抗力之情狀，只要原告派駐人員架設防水閘門，即可完全避免損害，原告之主張並不可採。

3、系爭社區防水閘門設備系放置於車道口旁之牆壁內側，距車道口設置防水閘門處僅5公尺以內。且被告工務部門亦有教導該原告人員宋立陽如何架設防水閘門。又原告人員於案發當時，依約即應為先期處置，無需等候被告派駐現場之主管同意始能安裝防水閘門。末查106年6月2日中午，原告支援人員與被告主管三人合力組裝防水閘門，並未費時30分鐘，況該三人組裝當時因泥水已經淹沒地下室及車道，尋找插榫孔洞更加不易，與事發時尚未淹水前得較易組裝（如108年4月3日勘驗筆錄所示，組裝防水閘門僅需約5分鐘）之情狀不可同日而語。

4、末查，由證人陳國楨之證言及LINE的對話記錄可知，陳國禎確實有將防水閘門等設備移交給原告之保全人員，且有教導原告時任保全人員林駿安，倘原告公司內部有做好交接或重視防災訓練，則對於104年間時任保全所接收之防災設備及組裝訓練，理應能持續練習，惟原告未能落實專業訓練，導致水災發生時，駐衛保全人員完全不知如何先期處置及應變，則此部分之責任確實應屬原告之疏失。且對照宋立陽之證言可知，原告不知該防水閘門設備早已移交給原告派駐保全人員，且該派駐人員早已知曉如何架設，甚至親自組裝過，更加顯示原告輕忽保全業應該具備之防災能力，是原告對於被告之損害顯然有過失。

（四）被告縱應給付原告服務報酬55萬7,643元，惟因柏克銤保全公司未盡善良管理人注意義務，致被告受有損害，被告

亦得主張抵銷：

1、106年4月份伯克錸管理公司公司人員因操作失誤造成社區水費增加6,010元，被告主張扣除。

2、如上所述，依系爭保全契約第12條第2項第1款約定，乙方違反本約規定，甲方除得逕行終止本約並得請求相當於乙方一個月服務費之懲罰性損害賠償。查因原告派駐人員過失行為，造成被告損害，被告除已依約提前終止契約，並得向伯克錸保全公司請求相當於一個月服務費之懲罰性損害賠償13萬2,300元。及依系爭管理契約第3條第2項、第12條第2項第1款約定，被告亦得向伯克錸管理公司請求相當於一個月服務費之懲罰性損害賠償7萬1,400元。

3、經被告申請鄰損鑑定，社團法人中華民國建築技術學會鑑定報告及107年6月11日107（鑑）字第414號函，上游建商應賠償被告40萬元【計算基準為臺北市政府鄰損協調會結論，上游廠商應負起大部分責任，三發景富社區防水閘門因泥水混濁未及時關閉造成社區損失，物管公司應負部分責任。從而，上游廠商與原告責任比例為7:3，上游廠商已與被告以40萬達成和解（計算式：605,587元x 0.7＝423,911元，元以下四捨五入）】。從而，伯克錸保全公司應賠償被告18萬1,676元（計算式：605,587元x 0.3＝181,676元，元以下四捨五入）。且依系爭保全契約第10條、系爭管理契約第3條第2項約定，伯克錸管理公司亦應對伯克錸保全公司之行為負責，二者為不真正連帶債務，如任一被告為全部或一部之給付時（本件為抵銷請求），其餘被告於該給付範圍內，免給付義務。

4、從而，被告應給付原告之服務報酬為55萬7,643元（計算式：315,813＋241,830＝557,643），扣除原告應給付被告之39萬1,386元（計算式：6,010＋132,300＋71,400＋181,676＝391,386），被告僅須給付原告16萬6,257元（計算式：557,643－391,386＝166,257）。

（五）並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，請准供擔

保免為假執行。

三、兩造所不爭執之事項（本院卷第183頁）：

（一）原告伯克錸保全公司、伯克錸管理公司與被告於民國(下同)104年11月10日簽訂「公寓大廈受任管理維護契約書」及「駐衛保全服務契約書」（下稱系爭管理契約、保全契約）。系爭管理契約、保全契約期間自104年11月16日AM07:00起至105年11月15日PM07: 00止。

（二）原告與被告於系爭管理、保全契約期間屆滿日另簽定兩份「備忘錄」，修正原契約期間，自104年11月16日AM07:00起至106年11月15日PM07:00止。

（三）被告於106年7月6日發函終止系爭管理、保全契約（支付命令卷）。

四、得心證之理由

原告主張被告被告於106年7月6日發函終止系爭管理、保全契約，被告積欠原告伯克錸保全公司106年5、6月及7月12日服務報酬31萬5,813元，及積欠伯克錸管理公司106年4、5、6、7月服務報酬24萬1,830元未償，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）原告得請求之服務報酬為何？

被告應按月給付原告伯克錸保全公司、伯克錸管理公司1個月服務費分別為13萬2300元、7萬1400元，有系爭保全及管理契約及被告計算表附卷可稽（本院卷第171頁），並為兩造所不爭執（本院卷第169頁）。被告並不否認本應給付原告伯克錸保全公司106年5、6、7月12日止服務報酬計31萬5,813元，及應給付伯克錸管理公司106年4、5、6、7月12日止服務報酬計24萬1,830元共計55萬7,643元（被告誤算為55萬7,642元，見本院卷第41頁第二點第3小點、第171頁），且依系爭保全、管理契約第四條約定，被告應於次月15日以即期票據付款（見本院卷第115、124頁），是原告伯克錸保全公司、伯克錸管理公司分別請求被告分別給付上開服務報酬31萬5,813元，及24萬1,830元，

應屬有據。

（二）原告執行系爭保全契約、系爭維護契約並無故意或過失，或有何可歸責於己事由而為不完全給付或未盡善良管理人之注意義務，被告主張原告應負損害賠償責任，並予抵銷，應無可取：

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，此觀民法第528條、第544條規定即明。準此，委任人如主張受任人處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受有損害，自應就此利己事實負舉證責任。又不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，尚須具有相當因果關係（最高法院105年度台上字第2321號判決意旨參照）。

2.被告分別與原告伯克鍊保全保全公司、伯克鍊管理公司簽訂系爭保全契約、系爭管理契約，由伯克鍊保全公司依約指派駐衛保全提供被告所轄公共區域安全與防衛服務，伯克鍊管理公司則負責管理維護系爭社區之公共設備，並由被告按月給付管理服務費，核其性質屬有償委任契約，依上說明，自應由被告就原告處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受有損害之利己事實負舉證責任。被告抗辯：伯克鍊保全公司人員於106年6月2日豪雨當日未即時架設防水閘門導致雨水自街道漫流至系爭社區地下室，造成機電設施故障情事，業據其提出社團法人中華民國建築技術學會鑑定報告、暴雨災損總表暨相關憑據、監視錄影光碟一片、監視錄影截圖照片24張為證（見本院卷第63頁反面、第191至199頁、第222頁、第223至234頁），固可認於原告提供系爭社區保全及公共設備管理維護

期間，系爭社區確有發生豪雨淹水而被告受有損害事件，尚無足執此推論原告處理委任事務有故意、過失或不完全給付或未盡善良管理人注意義務之事實。

3.原告主張，本件管理服務應派駐社區經理一名、公設秘書一名、環保人員一名；保全服務應派駐日間保全1.5名、夜間保全1.5名，本件被告僅要求派遣環保人員2名、日間保全1名，事發當日僅1名保全人數不足無法裝設閘門，業據提出系爭保全契約附件七、附件八附卷可稽（本院卷第127頁背面、128頁），被告不否認事發當時僅有日間保全1名，是事發當時僅有1名保全人員在場，堪已認定。

4.案發當時大雨造成社區上方現施工中工地臨時性滯洪沈砂池崩塌，導致泥水沿自然地形之山溝流入社區之滯洪沈砂池，造成沈砂池被土砂填滿失去滯洪功能，導致泥水漫流路面而淹進社區地下室，有社團法人中華民國建築技術學會鑑定報告中鑑定要旨可稽（本院卷第131頁反面、第132頁，下稱系爭鑑定報告）。依證人陳國楨雖於本院證稱，一個人裝防水閘門的時間約十分鐘等語（本院卷第289頁）。查證人即當時保全人員宋立陽自事發當時上午10時47分起發現淹水，至10時54分豪雨淹入系爭社區止僅約短短七分鐘時間，有系爭社區監視錄影光碟之勘驗筆錄附卷可稽（本院卷第258至280頁），則一名保全人員能否在短短約七分鐘即能架設好防水閘門，即有疑義。又被告雖提出有保全人員在約5分鐘即裝設好防水閘門，並提出光碟一片，且經本院勘驗無誤（見本院卷第326頁），惟該保全人員係在沒有水災、土石流情形下裝設，與系爭事故發生時大雨夾帶土石淹進地下室之情形顯有不同，是被告所提上開光碟證據資料無法證明原告執行系爭保全職務有過失或未盡善良管理人注意義務。況依社團法人中華民國建築技術學會鑑定報告上載，系爭社區上方施工工地臨時性滯洪沈砂池崩塌，導致泥水沿地形流入三發景富公寓大廈之滯洪沈砂池，造成沈砂池被土砂填滿失去滯洪功能，水流

夾帶砂土，防水閘門孔位堵塞無法安裝防水閘門（本院卷第132頁），足見案發當時水流夾帶砂土，防水閘門孔位確有堵塞，益見原告辯稱，一位保全人員無法在大水淹進時短短七分鐘內架設好防水閘門等語，應可採信。則被告辯稱，原告之派駐人員於106年6月2日未及時裝設防水閘門，顯有過失，未盡善良管理人注意義務等語，尚屬無據。

（三）綜上，被告所提之證據資料未舉證證明原告伯克錸保全執行系爭保全契約有何因故意、過失或不完全給付或未盡善良管理人注意義務致被告受有損害，則被告主張依系爭保全契約第10條約定，「乙方或乙方派遣人員未盡善良管理人注意義務...致甲方或標的物區分所有權人、住戶之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者，乙方應負損害賠償責任」、第12條第2項第1款約定「終止契約：二、因可歸責乙方事由之終止契約：1.乙方違反本約規定，甲方除得逕行終止本約並得請求相當於乙方一個月服務費之懲罰性損害賠償」之約定，終止系爭保全契約，並得請求相當於一個月服務費之懲罰性損害賠償即13萬2300元，即無理由。另被告依系爭管理契約第3條第2項約定「二、受任第三人(伯克錸保全)之行為，視為乙方自己之行為；乙方對該第三人提供之服務應全權負責。」之規定，主張原告伯克錸保全公司人員未盡善良管理人注意義務，致被告受有損害視為原告伯克錸管理公司未盡善良管理人注意義務，依系爭管理契約第12條第2項第1款約定「乙方違反本約規定，甲方除得逕行終止本約並得請求相當於乙方1個月服務費之懲罰性損害賠償」之約定，終止系爭管理契約並請求相當於一個月服務費之懲罰性損害賠償即7萬1400元整，亦無理由。

（四）又本件並非可歸責於原告之事由而終止系爭保全、管理契約，則依系爭保全契約、管理契約第12條第1項前段任意終止約定，兩造於本約有效期間內，得於1個月前以書面

通知他方後，提前終止本約。則原告主張，被告未依系爭保全、管理契約第12條第1項規定，於1個月前以書面通知原告，逕自提前終止系爭保全契約，請求被告給付一個月服務費13萬2,300元、7萬1,400元等語，為有理由，應予准許

（五）原告得否請求被告給付系爭服務費用及違約金自106年5月15日起至清償日止之遲延利息？

1.系爭保全、管理契約第4條第2項固約定：「前項服務費用，乙方應於每月二十日前，備齊對帳單等請款文件與發票，向甲方為付款之申請...，甲方則於次月十五日以即期票據付款」（見本院卷第115、124頁）。惟系爭保全、管理契約第12條第3項已約定：「甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方以書面定期催告後仍未於10日內繳交者，以違約論。乙方除得終止本約...並得請求甲方支付遲延給付之利息」。足見原告應先定期催告，如被告未於10日繳交，其始得請求遲延利息。

2.原告主張，被告應給付原告伯克錸保全公司106年5、6、7月12日止服務報酬計31萬5,813元，及應給付伯克錸管理公司106年4、5、6至7月12日止服務報酬計24萬1,830元，，依上開約定，被告應給付自106年5月15日起至清償日止之遲延利息等語。惟查，上開106年5月之後之費用，依系爭契約第4條第2項約定，被告於次月十五日以即期票據付款，則原告請求自106年5月15日起算之遲延利息，洵屬無據。又原告並未訂定相當期間為催告，被告亦難認有於期間屆滿仍未於10日內繳交之情事。

3.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，民法第229條第2項定有明文。被告於106年10月27日收受支付命令及聲請狀繕本，有送達證書可稽（見支付命令卷），依上開規

定，原告請求關於系爭服務費用之給付，被告應自收受上開收受支付命令及聲請狀繕本翌日起即106年10月28日負遲延責任，關於遲延利息之請求，應自106年10月28日起算，原告逾此部分遲延利息之請求，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭保全、管理契約之法律關係請求被告給付伯克錸保全公司44萬8,113元（計算式：31萬5,813元＋13萬2,300元＝44萬8,113元），暨自106年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及請求被告給付伯克錸管理公司31萬3,230元（計算式：24萬1,830元＋7萬1,400元＝31萬3,230元），暨自106年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第六庭　法　官　王育珍

以上正本係照原本作成。

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　　4　　月　　30　　日

書記官　賴俊宏