

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5493號

原告 三盈公寓大廈管理維護股份有限公司

三盈保全股份有限公司

共同

法定代理人 簡立明

被告 永春新廈管理委員會

法定代理人 趙仁駿

訴訟代理人 鄭景隆

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國109年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告三盈公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣106,000元，及其中新臺幣53,000元自民國108年8月10日起、其中新臺幣53,000元自民國108年10月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告三盈保全股份有限公司新臺幣252,000元，及自民國108年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告三盈保全股份有限公司負擔。

五、本判決第一、二項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：伊與被告定有公寓大廈委任管理服務契約書、駐衛保全管理服務契約書（下合稱系爭契約），期間分為民國108年3月1日至同年12月1日、108年1月1日至109年1月1日，費用每月各為新臺幣（下同）53,000元、252,000元（合計305,000元）。詎被告於108年7月1日發函提前於同年8月1日終止系爭契約，則依公寓大廈委任管理服務契約書第9條第1項，被告應賠償原告1個月服務費

305,000 元，，連同被告尚未給付之108 年7 月份系爭契約服務費305,000 元，共計61萬元。為此，爰依系爭契約之法律關係，請求被告賠償原告61萬元。並聲明：(一)、被告應給付原告61萬元及依合約規定次月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告所屬人員未能遵守系爭契約載明對社區之安全維護，值勤有缺失，且原告招聘之保全年齡、給付之薪資均不符合約約定。被告已於108 年7 月間多次函知原告領取7 月份管理費305,000 元，並未置之不理。被告就原告上開缺失，依駐衛保全管理服務契約書罰則，合計5、6、7 月各扣款1 萬元、2 萬元、3 萬元，並就原告自行撤哨，致被告造成無形危害，請求305,000 元之損害賠償，合計共365,000 元，並主張抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)、被告尚未給付7 月份系爭契約服務費用共305,000 元一事，業據被告自承在卷（見本院卷第110 頁），堪信此部分為真實。

(二)、依公寓大廈委任管理服務契約書第9 條第1 項第1 款：「甲（被告，下同）、乙（原告三盈公寓大廈管理維護股份有限公司〈下稱三盈管理公司〉，下同）雙方於本約有效期間內，得於1 個月前以書面通知他方後，提前終止。無正當理由提前解約者，須賠償他方1 個月服務費」、同條第2 項第2 款：「乙方違反本約第5 條、第6 條規定（按即原告之注意義務、應遵守管理規章、勤務準則），經甲方以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得終止本約。」，可知被告如無正當理由提前終止公寓大廈委任管理服務，即應賠償三盈管理公司1 個月服務費53,000元。如三盈管理公司違反同契約第5 條、第6 條之規定，且經被告以「書面」要求改善，仍未能改善，則被告有正當理由得終止契約。經查：

1.三盈保全股份有限公司（下稱三盈保全公司）曾於108 年7 月2 日間發函被告，副本並知會三盈管理公司，表明不同意

01 被告提前解約（按被告應係為終止契約之意思表示），足徵
02 三盈管理公司至遲於收受三盈保全公司所發之該函時，已知
03 悉被告欲提前終止契約之情，此觀三盈保全公司0000000號
04 函即明（見本院卷第67頁）。堪認被告於108年7月間就公
05 寓大廈委任管理服務契約已行使契約終止權，且意思表示已
06 到達三盈管理公司。

07 2.被告辯稱：本件伊有正當理由終止，故無庸給付1個月服務
08 費之賠償云云。惟即令被告所指三盈管理公司未能遵守契約
09 約定之義務為真，被告未提出其以「書面」「通知原告改善
10 」之證明，則被告辯稱其有正當理由終止契約云云，即與上
11 開第9條第2項第2款之約定未合。被告此部分之抗辯，無
12 從為有利於被告之認定。

13 3.從而，被告於108年7月通知三盈管理公司將於同年8月1
14 日終止公寓大廈委任管理服務契約，並無正當理由，則三盈
15 管理公司依公寓大廈委任管理服務契約書第9條第1項第1
16 款請求被告賠償1個月服務費53,000元，核屬有據，為有理由。
17

18 (二)、又觀駐衛保全管理服務契約書，兩造間就終止契約之約定，
19 係規定於第16條第1項：「委任期間若乙方（即原告三盈保
20 全公司，下同）違反契約履行責任，未善盡工作職責時，經
21 甲方（即被告，下同）通知乙方改正，仍未於14天內改善，
22 經與乙方管理代表人協調，仍未達成共識者，亦即乙方未做
23 到合約之要求事項，甲方得隨時以書面通知乙方終止本契約
24 ，如甲方未以書面提前預告通知乙方，逕行片面終止合約者
25 ，甲方應給付乙方前開預告期間之服務費，作為對乙方之損
26 失賠償」，第2項第3款：「契約履行期間甲方可依上述第
27 1項終止本契約，甲方應於7日前以書面告知，並於7日後
28 生效」。可知駐衛保全管理服務契約書並未約定被告如任意
29 終止駐衛保全管理服務契約時，有應賠償1個月服務費之約
30 定，僅約定被告有正當事由（即三盈保全公司違反契約履行
31 責任）終止時應提前預告，否則應賠償14天預告期間之服務

費。查，被告於108年7月1日發函三盈保全公司，表明將於108年8月1日終止駐衛保全管理服務契約，三盈保全公司於同年7月2日為回應，有原告108年7月2日盈管字第0000000號函、被告108年7月1日永趙字第108001號函附卷足參（見本院卷第67、117頁）。被告雖終止駐衛保全管理服務契約，然如上所述，契約並未約定被告須賠償1個月之服務費，且被告已提前於14天預告將終止駐衛保全管理服務契約，亦無庸賠償14天預告期之服務費。從而，三盈保全公司以被告提前終止駐衛保全管理服務契約為由，請求被告賠償1個月之服務費252,000元，顯無所憑，為無理由。

(四)、基上，則被告應賠償三盈管理公司7月份服務費暨提前終止而須賠償之1個月服務費共106,000元（計算式：53000元+53000元=106,000元）。被告應給付三盈保全公司7月份服務費252,000元。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(五)、被告主張依駐衛管理服務契約書罰則，合計5、6、7月各扣款1萬元、2萬元、3萬元，並就三盈保全公司自行撤哨，致被告造成無形危害，請求305,000元之損害賠償，合計共365,000元為抵銷抗辯云云。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。依駐衛保全管理服務契約書罰則，第1至9項為工作內容，諸如不得曠職、擅離職守等，懲處方式為第1次、第2次各處罰500元至3000元不等之金額，第3次再犯則撤換該員，懲處規定第10項第1點：「本案經管委會討論決議後簽約始得續行，保全公司於簽約後應積極完成上述人員素質（按即應遵守第1至9項），並於10天內完成人員汰換。…」、第11項第2點：「若未能完成人員素質汰換，保全公司不得推卸責任，應檢附報告說明，且由管委會研議罰則，並不得推諉以解除合約一事處理，期限改善之，若未能達成本案要求人員素質，規定如下，第一個月應扣款10,000元，第2個月應扣款20,000元，第3個月應扣款30,000元，並撤

01 哨」。可知，被告於原告所屬人員之工作未達要求，需先懲
02 處2次，該人員第3次再犯時，被告方得要求原告汰換該人
03 員，如原告未能汰換，則被告可據以向原告主張第1個月應
04 扣款1萬元，第2個月扣款2萬元，第3個月扣款3萬元。
05 查，被告雖提出三盈保全不適任評估報告書，內容略為原告
06 所屬人員值班時屢次入睡（未確實值勤）、值班消失（擅離
07 職守）、態度不佳等，並提出錄影監視畫面為佐，惟部分人
08 員違反罰則之時間為被告於108年5月17日透過LINE通訊軟
09 體告知原告要求原告改善人員狀況之前，而該日後原告所屬
10 人員是否仍未達工作要求，且遭被告要求改善並懲處2次，
11 均未見被告舉證以實其說，即難認被告已要求原告汰換，原
12 告未能汰換，則揆前說明，被告以原告所屬人員之工作未達
13 要求時，主張扣款3個月共6萬元（計算式：1萬元+2萬元
14 +3萬元=6萬元），即與上開規定未合，並無可採。又被告僅
15 空言稱原告自行撤哨，致被告造成無形危害云云，未舉證以
16 實其說，按前所述，被告此部分之抵銷抗辯，自無可信。基
17 此，被告主張以其對原告可請求之365,000元損害賠償為抵
18 銷抗辯，俱無理由。

19 四、末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
20 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
22 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
23 他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
24 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
25 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
26 ；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
27 年利率為百分之5，民法第229條、第233條第1項前段、
28 第203條分別定有明文。查，被告應給付原告系爭契約7月
29 份服務費305,000元迄未給付，而公寓大廈委任管理服務契
30 約書第3條3項、駐衛保全管理服務契約書第7條第1項各
31 約定應於每月10日、次月5日前給付款項，被告迄未給付，

01 依上開規定，原告自得請求被告給付自108年8月10日起算
02 之法定遲延利息。又原告依公寓大廈委任管理服務契約書請
03 求被告賠償1個月之服務費53,000元，係屬給付未有確定期
04 限之金錢債權，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日
05 即108年10月9日起至清償日止之法定遲延利息，同屬有據
06 。原告逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

07 五、綜上所述，三盈管理公司依系爭契約之法律關係，請求被告
08 給付106,000元，及其中53,000元自108年8月10日起、其
09 中53,000元自108年10月9日起，均至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；三盈保全公司請求
11 被告給付252,000元，及自108年8月10日起至清償日止，
12 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此
13 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。至被告依系爭契約，主
14 張以其對原告之305,000元損害賠償，為抵銷抗辯，並無理
15 由。

16 六、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事
17 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。至
18 於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，不應准許。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
20 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌
21 ，附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
24 民事第四庭 法官 蕭涵勻

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
29 書記官 林立原