

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7692號

原告 東京都保全股份有限公司

法定代理人 奧田実

原告 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 奧田実

共同

訴訟代理人 莊心潔

被告 民權觀湖社區管理委員會

法定代理人 謝豐舉

訴訟代理人 蔡秀珠

程依萍

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國114年10月9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215,850元，及自民國114年7月30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新臺幣55,260元，及自民國114年7月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,970元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣271,110元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件原告東京都保全股份有限公司（下

01 稱東京都保全公司)、東京都公寓大廈管理維護股份有限公  
02 司(下稱東京都管理維護公司)分別與被告簽訂民權觀湖保  
03 全委任契約(下稱系爭保全契約)、民權觀湖公寓大廈委任  
04 契約(下稱系爭公寓大廈委任契約,以上合稱系爭契約),  
05 均合意以本院為第一審管轄法院,有卷附系爭契約第14條在  
06 卷可憑,是本院自有管轄權。次按訴狀送達後,原告不得將  
07 原訴變更或追加他訴,但請求之擴張或減縮應受判決事項之  
08 聲明者,不在此限,民事訴訟法第255條第1項但書第3款亦  
09 有明定。查本件原告起訴時原聲明:「(一)被告應給付原告東  
10 京都保全股份有限公司新臺幣(下同)217,350元,及自起  
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(二)  
12 被告應給付原告公寓大廈管理維護股份有限公司65,100元,  
13 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利  
14 息。」嗣變更前開第一項聲明為:「被告應給付原告東京  
15 都保全股份有限公司215,850元,及自起訴狀繕本送達翌日  
16 起至清償日止,按年息5%計算之利息。」核與上開規定相  
17 符,應予准許,合先敘明。

18 二、原告主張:兩造簽訂系爭契約,約定契約有效期間自民國  
19 113年3月26日起至114年4月30日,被告應按月分別給付東京  
20 都保全公司217,350元、東京都公寓公司65,100元之委託管  
21 理服務費用。嗣被告於114年1月14日以(114)民第00000-00  
22 號函片面通知於同年1月31日提前終止系爭契約,原告雖不  
23 認同被告所述之終止事由,仍於同年1月31日配合完成交接  
24 手續,惟被告就同年1月份應分別給付予東京都保全公司、  
25 東京都公寓公司之委託管理服務費用共計282,450元(計算  
26 式:217,350元+65,100元=282,450元),經數度催告,迄  
27 未給付;東京都保全公司同意依照契約附件一罰則扣除因  
28 114年1月11日保全曠勤罰扣1,000元、114年1月19日哨晚班  
29 遲到逾30分鐘罰扣500元,惟剩餘之215,850元(計算式:  
30 217,350-1,000-500=215,850)及東京都公寓公司之服務  
31 費65,100元被告仍應依約給付。為此,依系爭契約提起本訴

01 等語。並聲明：如變更後聲明所示。

02 三、被告則以：被告於114年1月新舊委員業務交接時，發現原告  
03 自113年3月26日承接社區管理費帳務以來錯誤百出，且原告  
04 派駐被告社區之總幹事聲稱每日需花費3小時在處理管理費  
05 帳務上，被告社區僅176戶以工作天計每天平均僅8筆管理費  
06 收入，卻要花上3小時處理，顯見原告財務系統並不適用，  
07 且已嚴重影響到被告其他會務之運作，如113年11月23日召  
08 開之區分所有權會議資料，迄至114年1月仍未報市府核備，  
09 導致新舊委員印鑑無法更新，故被告決議不採用原告之財務  
10 系統，並口頭告知原告，原告表示若不採用原告之財務系統  
11 無法繼續承接服務，並要求正式行文，被告乃接受解約提  
12 議，非被告片面提前終止契約；又依雙方所簽訂之保全委任  
13 契約，原告應於113年3月26日起提供全年無休、24小時之物  
14 業服務，但實際上，114年1月原告未能提供完整之排班表或  
15 出勤紀錄，且多次出現人員未到班或服務中斷情形，被告基  
16 於系爭契約第四條（一）「本契約之委託管理服務費...若  
17 實際上有所增減，則按增減之比例核算費用」之約定，依比  
18 例酌扣委管費用自屬合法；又被告基於審核與履約核對責  
19 任，自114年2月起多次書面及口頭請求原告提供實際派遣之  
20 服務人員出勤明細，但原告皆未提供，被告無從確認服務是  
21 否履行完整，故未依原告請求全額給付；另有關大廈管理維  
22 護服務費65,100元部分，基於原告帳務不清，錯誤百出，導  
23 致財務交接困難，為釐清財務問題，被告不得不請專業人員  
24 重新一一核對、查明及建檔，並與原告對帳至114年3月17日  
25 始完成，致產生用人費66,710元（以基本工資核算2個月又  
26 10天）；清帳期間又發現B1-47及B1-54機車位住戶退租未重  
27 新公告招租損失車位清潔費收入1,800元，及後續針對收據  
28 重覆開立錯誤等需與住戶溝通協調的人力費用、追繳可能產  
29 生的損失及精神賠償費等估需2萬元；且原告於服務期間與  
30 住戶對收繳管理費產生爭議，原於114年5月16與住戶達成協  
31 議，各分擔一半9,840元，後原告代表人又片面撕毀協議，

01 今住戶已依協議繳交完畢，另一半原告尚未處理。前揭損失  
02 皆因原告未能善盡善良管理人之義務所導致，計98,350元，  
03 依雙方所簽訂之系爭公寓大廈委任合約第9條約定「乙方未  
04 能善盡善良管理人注意義務或無故…，致甲方權益受侵  
05 害…，乙方應負損害賠償責任，…」，被告無義務支付；  
06 被告以高出原有承包商20,100元由原告承作（服務費增加比  
07 率高達45%），惟原告並未審慎切實履約，帳務更是錯誤百  
08 出，10個月被告總計需多支付201,000元顯不合理，應依合  
09 約賠償比例核減服務費，每月核減10%，10個月共計65,100  
10 元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

#### 11 四、本院之判斷：

12 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
13 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因可歸責於債務人  
14 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給  
15 付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給  
16 付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有  
17 規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失  
18 之利益，民法第227條第1項、第226條第1項、第216條固各  
19 有明定。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請  
20 求權，以受有實際上之損害為成立要件（最高法院108年度  
21 台上字第1238號判決意旨參照），是被告請求損害賠償，自  
22 應先就其實際受有損害負舉證責任。

23 (二)本件原告主張兩造間簽訂系爭契約，嗣於114年1月31日合意  
24 提前終止，被告尚積欠原告114年1月份之服務費未為給付等  
25 情，業據提出與其所述相符之系爭契約、民權觀湖社區管理  
26 委員會函、交接清冊等件（見本院卷第15至44頁）為證，並  
27 為被告所不爭執，應堪信實。惟原告主張被告尚應給付東京  
28 都保全公司215,850元服務費、東京都公寓公司65,100元服  
29 務費，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點，厥  
30 在於被告抗辯應扣除下列費用，是否有據。茲分述如下：

31 1. 被告辯稱原告東京都公寓公司承接管理社區管理費帳務以

01 來，錯誤百出，致另請專人重新核對查明建檔，花費66,710  
02 元，固據提出住戶收款憑證、管理費用收支明細表等件（見  
03 本院卷第87至101頁）為證；惟為原告否認，並陳稱：被告  
04 新任管委會於114年1月1日上任，上任後指摘前屆管委會任  
05 內已審核確定之財務報表等資料錯誤百出，此為被告前、後  
06 屆管委會之內部爭端，又財務報表僅交接至113年11月係因  
07 原告與被告前屆管委會就113年12月款項認列有所出入、未  
08 取得共識，非可歸責於原告等語。經查，原告於系爭契約終  
09 止後，尚有指派專人繼續整理、製作113年12月及114年1月  
10 份之財務報表，並與被告完成對帳，此為被告所不爭執，堪  
11 認原告已履行系爭契約之給付義務，尚難遽認有何不完全給  
12 付之情事，縱被告有另請專人重新一一核對、製作財務報  
13 表，亦不足以證明係因可歸責於原告緣由而需重新製作財務  
14 報表，且核與系爭契約內容全文暨附件一：罰則之檢查罰扣  
15 基準與罰扣金額所載各項次與內容（見本院卷第15至33  
16 頁），均有未合，是被告抗辯應予扣除花費66,710元，即難  
17 憑取。

- 18 2. 被告復辯稱被告社區機車位有兩位住戶退租，原告未重新公  
19 告招租，致損失車位清潔費收入1,800元、後續針對收據重  
20 複開立錯誤等需與住戶溝通協調之人力費用、追繳可能產生  
21 的損失、精神賠償合計20,000元應扣除云云。惟查，依前揭  
22 說明，被告請求損害賠償，應先就其實際受有損害負舉證責  
23 任，被告並未陳明並舉證機車位住戶何時退租、損失車位清  
24 潔費收入1,800元如何計算、退租後如何確認可立刻覓得新  
25 租戶、亦未舉證損失車位清潔費係可歸責原告公司所致，且  
26 核與系爭契約內容全文暨附件一：罰則之檢查罰扣基準與罰  
27 扣金額所載各項次與內容（見本院卷第15至33頁），均有未  
28 合，是其抗辯前開費用應予扣除，自屬乏據；又被告抗辯後  
29 續可能額外支出人力費用、可能損失、及請求精神慰撫金等  
30 共20,000元部分，亦未陳明並舉證渠等均屬實際上已經發生  
31 之損害，暨該等損害係因可歸責於原告之事由所致，充其量

01 僅係被告自行臆測之詞，如前所述，被告既未證明其實際上  
02 受有何等損害，則其抗辯原告有服務瑕疵應負賠償責任、前  
03 開金額應予扣除云云，即屬無據，礙難憑取。

04 3. 被告另辯以原告於服務期間與住戶對收繳管理費產生爭議，  
05 原告本同意與住戶各分擔一半費用，原告後續毀約，此筆  
06 9,840元費用至今尚未清償亦應扣除，並提出114年5月16日  
07 兩造與住戶共同簽署之協議（下稱系爭協議，見本院卷第  
08 103頁）為證；原告則以系爭公寓大廈委任合約第4條第4項  
09 約定為由，主張原告東京都維護管理公司本即無義務替被告  
10 收取住戶繳納之現金管理費，是被告所辯並無理由。經查，  
11 系爭公寓大廈委任合約第4條第4項固約定：「乙方所派駐甲  
12 方之現場人員，一律不保管社區公共基金、定存單及銀行印  
13 鑑，除約定人員外一律不代收、保管任何現金款項；如有必  
14 要請甲方開立禁止背書轉讓並劃線之支票。如乙方派駐現場  
15 人員非因職務上機會代收、保管而發生金錢上之糾紛，乙方  
16 概不負責。」等語，惟查，原告亦自承其依約本無義務，卻  
17 仍於114年5月16日與與被告及住戶協商，同意承擔前揭一半  
18 之管理費9,840元，並簽署系爭協議書（見本院卷第104  
19 頁），足見就前開管理費之爭議確已達成三方協議，協議相  
20 關當事人均應同受拘束並依約履行，則嗣後縱使原告因他故  
21 撕毀簽好之協議書，亦不影響前已成立協議內容及其效力。  
22 徵之原告自承前開費用並未繳交、亦包含在本件請求之金額  
23 內（見本院卷第130頁），是被告抗辯此筆費用應予扣除，  
24 即屬有據，應予准許。

25 4. 又被告辯稱因原告於113年甄選管理維護公司時，表示有一  
26 套完善的財務系統，惟原告接手後未確實履約，應依系爭公  
27 寓大廈委任契約第4條第1項以每個月服務費10%核減費用，  
28 以10個月計算，應扣抵65,100元云云。惟查，兩造簽訂系爭  
29 契約後，原告確有依約提供約定委託管理事項之服務，被告  
30 亦逐月給付約定之服務報酬，嗣因原告之財務系統不適用，  
31 並經被告決議不採用原告之財務系統，兩造方合意提前終止

01 系爭契約等情，為兩造不爭執，堪認原告並無未提供服務之  
02 情事，僅係原告提供之服務經被告考量後不予採用，自難於  
03 事後遽謂原告給付之服務有所縮減而應予核減已為給付之報  
04 酬費用，且核與系爭契約內容全文暨附件一：罰則之檢查罰  
05 扣基準與罰扣金額所載各項次與內容（見本院卷第15至33  
06 頁），均有未合；況兩造與被告之新任物業管理公司於114  
07 年1月24日共同辦理工作交接完畢，而該移交清冊並無任何  
08 未完成事項、或缺漏事項、或待改善事項之註記，更無原告  
09 依約應負之損失、或需賠償之記載，並經被告簽名確認無訛  
10 （見本院卷第37至44頁），足見兩造確已結算系爭契約履行  
11 應負之權利義務後，方合意終止系爭契約，洵堪認定，是被  
12 告抗辯以每個月服務費10%核減費用，以10個月計算，應扣  
13 抵65,100元云云，自屬無據，礙難憑取。

14 5. 再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法  
15 第252條固有明定，惟此乃約定違約金額過高之酌減規定，  
16 本件原告係依系爭契約請求被告給付114年1月份積欠之管理  
17 服務費用，並非違約金，是被告援引前揭規定請求酌減云  
18 云，容屬有誤，亦難憑取。

19 6. 綜上，是原告依系爭契約請求被告給付114年1月份積欠之管  
20 理服務費用共271,110元（215,850+65,100-9,840），即  
21 屬有據，應予准許。

22 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他  
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
28 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
29 條定有明文。本件請求給付服務費，自屬無確定期限者，又  
30 係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給  
31 付自起訴狀繕本送達之翌日即114年7月30日（見本院卷第51

01 頁)起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有  
02 據。

03 五、綜上，原告依系爭契約，請求被告給付原告東京都保全公司  
04 215,850元；給付原告東京都維護管理公司55,260元，及均  
05 自114年7月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為  
06 有理由，應予准許

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核  
08 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

09 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
10 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟  
12 費用額為3,970元（第一審裁判費），由被告負擔。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

14 臺北簡易庭 法 官 林振芳

15 上列正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
17 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

20 書記官 蔡凱如