

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第572號

原告 峰匯國際保全股份有限公司

峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 彭煜恆

共同

訴訟代理人 胡文祥

被告 真愛幸福社區管理委員會

特別代理人 劉威宏律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告峰匯國際保全股份有限公司（下稱峰匯保全）、峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱峰匯管理）各新臺幣(下同)24萬420元、23萬1,000元，及均自114年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如各以24萬420元、23萬1,000元為峰匯保全、峰匯管理預供擔保後，各得免為假執行。

三、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造簽訂真愛幸福社區（下稱系爭社區）管理維護契約（下稱系爭契約），自113年8月1日起至114年7月31日止，由峰匯保全、峰匯管理提供系爭社區駐衛保全、公寓服務；保全管理類費用每月6萬3,000元、公寓管理類費用每月6萬900

元，又約定契約期間內因政府重大政策實施(如基本工資調漲等)，依調漲比例調整委託管理費用。

(二)詎被告於114年3月9日寄發(114)真愛函字第14030001號函(下稱A函文)予峰匯管理，以原告未確實依約執行，屢次經勸未果為由，通知將於114年4月10日終止系爭契約，原告接獲A函文深感錯愕，隨即於114年3月18日寄發竹北光明郵局存證號碼000137號存證信函(下稱甲存證信函)予被告，表明並無被告所指稱之情形，如被告執意終止系爭契約，需支付違約金予原告，然被告仍在114年3月20日寄發(114)真愛函字第114030002號函(下稱B函文)再次表明其欲提前終止系爭契約之意思，原告則以被告違反契約並提前終止為由，於114年5月16日寄發竹北光明郵局存證號碼000272號存證信函(下稱乙存證信函)予被告，請求被告給付違約金，惟被告迄今未付。

(三)被告未經原告同意，單方終止系爭契約，致原告受有損害，被告已構成系爭契約第11條第1項前段之違約事由，原告自得請求被告支付按未完成之合約總金額計算之違約金，又依系爭契約第3條第5項約定，因應114年1月1日起行政院公告基本工資調整幅度為4.08%，故保全類、公寓管理類費用自114年1月1日起，依基本工資調漲比例各變更為每月6萬5,940元、6萬3,000元。兩造間系爭契約未完成之期間為114年4月11日至114年7月31日，即114年4月份未完成之日數為20日，114年5、6、7月則係整月未完成，從而，原告計算被告應給付違約金之計算基數即為3個月又20日。是以，峰匯保全所得請求之違約金為24萬1,780元【計算式： $(65,940\text{元} \times 3\text{個月}) + (65,940\text{元} \times 20/30\text{日}) = 241,780\text{元}$ 】；峰匯管理所得請求之違約金則為23萬1,000元【計算式： $(63,000\text{元} \times 3\text{個月}) + (63,000\text{元} \times 20/30\text{日}) = 231,000\text{元}$ 】。

(四)原告否認派駐之社區經理有如附表所示之缺失，縱使缺失為真，被告亦未依系爭契約第9條第1項及第11條第4項約定，通知原告於15日內限期改善。況且，第9條第1項之適用前提

01 為被告權益受損，被告是否確實因原告缺失而受有損害尚有
02 疑義，故被告未依法給予改善期限，且未於終止前一個月先
03 行通知，逕行終止系爭契約不合法。此外，被告指摘之缺失
04 均屬公寓類服務事項，縱使構成終止事由，被告亦僅能就該
05 部分終止，被告連同保全類服務項目一併終止，顯與系爭契
06 約之約定相違背。

07 (五)爰依系爭契約第11條第1項前段提起本件訴訟。並聲明：1.
08 被告應給付峰匯保全、峰匯管理各24萬423元、23萬2,412
09 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
10 算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一)原告自113年8月起派駐人員至系爭社區執行物業管理職務，
13 期間陸續更換4名業務經理，惟附表所示派駐人員於在職期
14 間多有缺失，未履行系爭契約第6條所定善良管理人之注意
15 義務及誠實信用原則，亦未執行社區經理應辦之例行職務，
16 包含社區欠繳費用之催收等多項工作均未落實，針對附表多
17 項缺失，被告於每次委員會例會時均有通知改善，亦曾向訴
18 外人即原告經理陳登峯反應，並於114年2月7日及27日多次
19 聯繫原告法定代理人彭煜恆，然均未獲友善回應與具體改
20 善，就原告長期以來之缺失，已忍讓多時，多次反應並要求
21 改善，惟原告均置之不理，未有具體補正，被告遂依系爭契
22 約第11條第4項規定，於114年3月9日寄發A函文通知原告解
23 約，雙方契約至1個月後即114年4月10日止，系爭契約既已
24 終止，原告請求給付契約剩餘期間之費用，即無理由。

25 (二)再者，原告於114年3月17日未經被告同意逕行停止派駐物業
26 人員，顯已違反系爭契約第1條派駐經理及保全之義務，縱
27 認原告終止契約合法，依約仍應履行至114年4月10日，其提
28 前棄守顯屬債務不履行，原告應依民法第226條、第227條規
29 定負損害賠償責任，以每月薪資6萬900元計算，8個月之損
30 害合計為48萬7,200元(附表編號1至8損害賠償金額為半個月
31 薪資；附表編號9損害賠償金額以3個月薪資計算；附表編號

10損害賠償金額以1個月薪資計算)，被告以此主張於原告請求之47萬2,780元範圍內進行抵銷。

(三)倘若本院認被告終止契約不合法或無抵銷權，原告請求之違約金仍屬過高，原告既已於114年3月17日停止派駐，違約金至多僅能計算114年3月9日至114年3月17日，共7日之薪資，即便認被告未符15日之通知改善期限，亦應以系爭契約約定之15日薪資作為違約金計算之上限，故原告逕自請求3個月又20日之薪資，顯逾合理範圍，應予酌減。此外，原告派駐之社區經理學歷涉嫌造假，顯與原告報價時所承諾之專業資格不符，被告主張依民法第92條第1項撤銷該意思表示，並因原告債務不履行致被告受有損害，爰依民法第227條第1項準用第256條規定解除系爭契約。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回； 2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項(卷第91至92、203頁)：

(一)兩造簽訂系爭契約，第1條約定由原告提供系爭社區駐衛保全、公寓服務；第2條約定保全類有效期間自113年8月1日起至114年7月31日19時止、公寓類有效期間自113年8月1日起至114年7月31日18時止；第3條約定保全類費用每月6萬3,000元、公寓類費用每月6萬900元，應於次月5日前匯款轉帳匯入原告提供之公司帳戶，契約期間內因政府重大政策實施（如基本工資調漲等）雙方同意依調漲比例調整委託管理服務費用；第7條第4項約定原告留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，被告得知會原告按情節輕重予以懲處或調換；第9條第1項約定原告違反第7條留駐人員之紀律條款、未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致被告權益受侵害或被告共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，原告應負損害賠償責任，委員會決議限期15日內未改善時，被告得要求無條件解約（惟被告須於解除合約前1個月通知原告）；第11條第4項約定因原告人員在責任範圍內違反3次（經委員會決議並通知限期15日內未改善）服務內容

01 事項，被告得終止契約（惟被告須於解除合約前1個月通知
02 原告）並可不給付未完成之合約總金額及損失賠償。

03 (二)被告於114年3月9日寄發A函文予峰匯管理，內容略以：「本
04 會經委員會慎重討論，認為貴司未確實依約執行，屢次經
05 勸未果，已不符本會期待，遂予決議解約。惠請貴司業務執
06 行至114年4月10日止」。

07 (三)峰匯保全寄發甲存證信函予被告，內容略以：峰匯保全暨代
08 表峰匯管理函告被告，原告並無任何被告所指未依約履行情
09 事，縱有，被告亦未給予15日之改善期間，而逕予終止合
10 約，顯有違誤，原告依系爭契約第11條第1項約定向被告請
11 求賠償。另被告未通知原告即變更公務用之電腦密碼，以致
12 原告駐場人員無法處理事務，被告此一行為已違反系爭契約
13 第5條所定協力義務，且影響合約履行甚鉅，原告依民法第2
14 64條規定，暫時無法派駐至被告社區服務，該期間內社區業
15 務請被告自行處理。

16 (四)被告於114年3月20日寄發B函文予原告，內容略以：原告未
17 依A函文於函到3日內回覆，被告再函告業務執行終止至114
18 年4月10日止，原告於114年3月17日停止物業執業人員派
19 駐，服務費結算至停派日前1日。

20 (五)峰匯保全寄發乙存證信函予被告，內容略以：峰匯保全暨代
21 表峰匯管理函告被告，請求被告依系爭契約第11條第1項約
22 定於文到5日內賠償47萬2,780元並匯入原告帳戶，否則會向
23 被告提起民事訴訟。

24 (六)113年1月1日起最低基本工資2萬7,470元，114年1月1日起最
25 低工資2萬8,590元，調幅4.077%。

26 四、法院之判斷

27 (一)被告主張依系爭契約第9條第1項解除或依系爭契約第11條第
28 4項終止系爭契約有無理由？

29 1.依兩造不爭執事項(一)，依系爭契約第9條第1項「解除」或依
30 系爭契約第11條第4項「終止」系爭契約之前提，均必須符
31 合經被告決議並限期15日內未改善之要件，且依系爭契約第

01 9條第1項「解除」契約另須符合致被告權益受侵害或被告共
02 用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害之要件。

03 2.而依被告所提系爭社區第4屆管理委員會114年3月例會會議
04 資料（卷第111至115頁），有關原告各項缺失均記載於
05 「肆、主委報告」及「服務中心工作重點報告一、財務報告
06 2）管理費：五、2月例會各議題決議之執行情況」；系爭社
07 區114年1月例會會議記錄，僅於「服務中心工作重點報告1.
08 管理費：」中記載管理費繳款明細、催收明細（卷第165
09 頁）；系爭社區114年2月例會會議記錄，僅於「管理中心工
10 作重點報告2）管理費：」中記載管理費繳款概況、逾期未繳
11 統計（卷第167頁），並無就缺失之改善經管委會正式作成
12 決議（至少應有出席委員簽到表、議案名稱、贊成、反對人
13 數統計、作成決議內容等正式紀錄），並限期原告應於15日
14 內改善之紀錄，顯然不符合系爭契約第9條第1項、第11條第
15 4項應經被告決議並限期原告15日內改善未改善方得解除或
16 終止系爭契約之要件。且被告就所主張原告附表缺失造成被
17 告何種權益受侵害或被告何共用部分、約定共用部分內各項
18 設施遭受損害，僅泛言造成紀錄不完整、增加人力修正、增
19 加成本、無法開會、住戶不便、財務不實（卷第349至350
20 頁），未具體證明何種權利或利益受侵害，因而所受具體財
21 產損害為何，金額或價額是多少，亦不符合應造成被告權益
22 受侵害或共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害之要
23 件。

24 3.綜上分析，被告主張依系爭契約第9條第1項解除或依第11條
25 第4項終止系爭契約，均難認為有理由。

26 (二)被告得否主張民法第92條第1項撤銷意思表示？

27 因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法
28 第92條第1項前段定有明文。民事法上所謂詐欺者，係謂欲
29 相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思
30 之表示。被告雖主張原告報價時承諾派駐系爭社區之經理符
31 合實務3年400戶以上社區服務經驗，然實際派駐之經理均不

符合報價時承諾之資格，故撤銷所為之意思表示。惟被告自認因訴外人廖彤瑜曾經第三人公司派駐系爭社區，嫻熟系爭社區事務而建議原告聘僱廖彤瑜接手訴外人賴選賢處理系爭社區事務（卷第230頁），而依廖彤瑜提供予原告之人事資料表（卷第311頁），廖彤瑜於接任賴選賢擔任系爭社區經理前，僅曾於113年1至7月在訴外人浩瀚保全公司擔任社區秘書，亦不符合前述3年400戶以上社區服務經驗，被告係主動推薦廖彤瑜擔任系爭社區經理，且未核實其是否符合3年400戶以上社區服務經驗，顯見是否符合3年400戶以上社區服務經驗，對被告而言並不重要，被告自無陷於錯誤可言，故被告主張原告派駐歷任經理資格不符，被告得依民法第92條第1項撤銷意思表示，亦非可採。

(三)被告得否主張民法第227條第1項準用同法第226條第1項向原告請求損害賠償及依同法第256條規定解除契約？

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，民法第227條第1項定有明文。民法債編通則有關「不完全給付」之規範，適用民法第227條第1項規定，若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；其不能補正時，則依給付不能之規定發生法律效果（最高法院101年度台上字第661號判決意旨參照）。被告雖主張社區經理經歷不符造假為不完全給付，被告得依民法第227條第1項準用同法第226條第1項請求損害賠償及同法第256條解除契約，惟社區經理資格不符，隨時可以改派符合資格者擔任，此瑕疵並非不能補正，自非給付不能，不適用民法第226條第1項及第256條規定，故被告主張依民法第226條第1項請求損害賠償並進而主張抵銷原告所得請求之金額，及主張依民法第256條解除契約，均非可採。

(四)原告得否依系爭契約第11條第1項規定請求被告給付未完成之合約總金額？

1.系爭契約第11條第1、4項約定：「甲乙雙方未經對方之同

意，不得終止本契約，如終止本契約者，應賠償對方未完成之合約總金額，如有損害，亦得請求損害賠償。但因不可歸責於該當事人之事由致不得不終止契約者，不在此限（第1項）。因乙方人員在責任範圍內違反3次（經委員會決議並通知限期15日內未改善）服務內容事項，甲方得終止契約（惟甲方須於解除合約1個月前通知乙方）並可不給付未完成之合約走金額及損失賠償（第4項）。」（卷第26頁）。而解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅在當事人之紛爭作為行為規範，在訴訟中亦係法院之裁判規範。倘契約真意發生疑義，法院應為闡明性之解釋（單純性解釋），亦即運用文義（以契約文義為基準）、體系（通觀契約全文）、歷史（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的（契約精神及經濟目的）等解釋方法，參酌交易習慣並衡量誠信原則，檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，供作判斷當事人間權利義務之依據（最高法院112年度台上字第1707號判決意旨參照）。

2. 查依不爭執事項(二)，被告於114年3月9日寄發A函文予峰匯管理，內容略以：「本會經委員會會議慎重討論，認為貴司未確實依約執行，屢次經勸未果，已不符本會期待，遂予決議解約。惠請貴司業務執行至114年4月10日止」。被告雖使用「解約」之文字，但之後接續說明要求原告業務執行至114年4月10日止，而解約係使契約溯及失其效力，終止則使契約向後失去效力，被告於114年3月9日寄發A函文要求原告業務執行至114年4月10日止，係使契約向將來失效而非溯及失效，故其真意係「終止」而非「解除」契約。而被告終止契約並不符合系爭契約第11條第4項被告得單方終止契約之要件，業如前述，再依照體系解釋，終止契約若不符合系爭契約第11條第4項約定，即應認非屬系爭契約第11條第1項「不可歸責於該當事人之事由致不得不終止契約」之情形，否則

01 將使系爭契約第11條第4項成為具文，顯非立約當時之本
02 意。本件被告終止系爭契約既不符合系爭契約第11條第4項
03 之要件，即不屬不可歸責於被告之事由致不得不終止契約之
04 情形，原告即得依同條第1項請求被告給付未完成之合約總
05 金額。

06 (五)被告另抗辯可依卷第189頁，陳登峰與原告訴訟代理人胡文
07 祥之LINE對話紀錄認定兩造有達成終止系爭契約之合意（卷
08 第344頁），惟該對話僅為原告內部職員間之對話，並非發
09 給被告，且前開2人未經授權顯亦無權代表原告，故被告此
10 辯解亦不可採。

11 (六)原告請求之違約金是否過高？

12 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
13 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
14 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
15 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
16 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之
17 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
18 額，民法第250條、第252條分別定有明文。又民法第250條
19 就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲
20 罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以
21 約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證
22 證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得
23 按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害
24 時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，
25 確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定
26 之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損
27 害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院
28 83年度台上字第2879號判決意旨參照）。再約定之違約金額
29 是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之
30 損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經
31 濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以

債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院109年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

2.查系爭契約第11條第1項約定，除得請求未完成之合約總金額之違約金外，如有損害，亦得請求損害賠償，故依前揭最高法院判決見解，足認上開違約金之性質應為懲罰性違約金。而原告請求之上開未完成之合約總金額之違約金即為契約圓滿履行完畢時原告所得請求之報酬，因被告違約終止契約，原告短期內應無法覓得其他客戶承接被告系爭契約剩餘履約期間，原告已聘僱之人力因勞動契約之勞務報酬是以時間經過計算，與委任、承攬不同，不以完成一定事務為必要，且解雇必須符合法定事由，故尚難認原告因免提供勞務服務即可降低人力成本之支出，此外被告亦未舉證原告未履約可減少何等費用支出（亦即原告實際上所受損害之金額較違約金少及其數額），故原告請求被告給付剩餘期間之報酬，尚稱合理。至被告雖抗辯原告有諸多缺失，縱令屬實，然並未舉證被告因原告此等缺失所遭受之具體損害金額是多少，自難據此為由酌減原告所得請求之違約金。另被告再抗辯原告於114年3月17日即已停止派駐人員，故原告應僅得請求114年3月9日至114年3月17日之服務費用計算之違約金，惟系爭契約第11條第2項約定：「服務費用如未按時給付，經乙方以書面通知催告後仍未給付者，乙方應逕行終止合

約，停止服務撤回派駐人員，如有損失概由甲方負責。」

（卷第26頁），原告已於114年3月11日寄發竹北郵局存證號碼000065號存證信函，催告被告依約於函到3日內給付114年1、2月服務費用25萬7,880元（卷第45至49頁），倘仍不給付即依系爭契約第11條第2項逕行終止合約，停止服務並撤回派駐人員，經被告於114年3月12日收受（卷第287頁），然被告仍未於3日內給付上開款項，則原告自114年3月17日起依系爭契約第11條第2項約定停止服務撤回派駐人員，乃依約行使權利，自難據以酌減違約金。

3. 惟依不爭執事項(一)，系爭契約第3條約定如遇基本工資調漲，亦依調漲比例調整委託管理服務費用，依不爭執事項(六)，113年1月1日起最低基本工資2萬7,470元，114年1月1日起最低工資2萬8,590元，依不爭執事項(一)，保全類、公寓類費用每月各為6萬3,000元、6萬900元，故原告自114年1月起所得請求每月保全、公寓類委託管理服務費用各為6萬5,569元、6萬3,383元{計算式： $[1 + (28,590 - 27,470) \div 27,470] \times 63,000 = 65,568.6$ ； $[1 + (28,590 - 27,470) \div 27,470] \times 60,900 = 63,382.9$ ，小數點以下四捨五入，下同，原告就調漲比例逕取小數點第2位後四捨五入為4.08%尚乏依據}，故原告雖請求自114年1月起每月保全、公寓類委託管理服務費用各6萬5,940元、6萬3,000元，但僅能以6萬5,569元、6萬3,000元計算，依此計算峰匯保全、峰匯管理各得請求之金額應為24萬420元、23萬1,000元[計算式： $65,569 \times (3 + 20/30) = 240,419.6$ ； $63,000 \times (3 + 20/30) = 231,000$]。

(七)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，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告之前揭依系爭契

約第11條第1項前段約定之違約金債權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而被告係於114年6月25日收受起訴狀繕本（卷第59頁），從而，原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項前段之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，則屬無據，應予駁回。本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分，僅係促使本院發動職權，無庸為准駁之諭知。被告就原告勝訴部分陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

苗栗簡易庭 法 官 王筆毅

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 115 年 6 月 26 日

書記官 楊慧萍

附表：原告缺失一覽表

編號	缺失日期	缺失事件	缺失人 (原告派駐 業務經理)	後續處理	解除契約法律依據
1	114年1月4日	1-2月例會會議紀錄不	廖彤瑜	屢次在管委會群組提醒，	系爭契約第

	至2月16日	確實	潘瑞金 胡文祥	後只能由委員手寫補充	6條
2	發現時間約為114年2月4日，之前追溯無法得知	財務管理費用帳款不清 管理費用銷帳不清	廖彤瑜 潘瑞金 胡文祥	目前仍無法提供管委會任何可靠正確財務帳務或欠費明細	
3	114年1月15日至3月3日	無匯出律師委任費及後續失蹤導致114年3月3日15時50分之庭期，律師因未受委任而無法出庭。後續提醒也無追蹤，114年3月4日提醒也無匯款，物業胡經理請款流程錯誤	廖彤瑜 潘瑞金 胡文祥	主委臨時去電請託律師出庭	
4	~114年3月9日期間	紙本檔案備存缺失，目前發現財報、會議紀錄、訴訟文件、報備文件、物業招標有部分缺失，其餘待細查	廖彤瑜 潘瑞金	目前物業仍無法補上	
5	113年12月9日至114年3月7日	物業費用調漲，原告只有在113年12月9日提出PDF檔，但114年1月4日例會時管委會所提出訴求及物業補足之缺失，至114年2月16日例會開會仍無補上	廖彤瑜 潘瑞金 胡文祥	無任何補缺之動作	
6	113年12月例會至3月	永泰街5巷柵欄移機	廖彤瑜 潘瑞金 胡文祥	1月例會討論決議需再請物業依監委所要求之施工規格及施工報告等提供3家估價，2月例會仍無補上。3/7在管委會群組中通知管委會3/10施工，但物業完全無任何前置場勘、住戶溝通、智生活公告及補足管委會要求之文件。3/7主委至管理室直接請胡經理通知暫停施工	
7	114年2月4日	永和路262號管理費銷帳不實	廖彤瑜 潘瑞金 胡文祥	廖彤瑜在2/4離職日只用信封裝入500元現金備註是因對帳系統不熟悉，所以自行補上500元現金。管委會要求徹查事件，物業至3/9製表日前仍無查明事情來之動作。	

				是委員自出人力查詢系統得知是廖彤瑜在113/3至113/4月住戶無繳費但物業有入帳，113/9至113/10有繳費但無入帳，直至廖彤瑜離職仍無清查該戶繳費明細	
8	113年12月至114年3月2日	住戶戶號6617反應已繳費114年1月至4月二期，但在114年3月1日還有智生活推播繳費通知	廖彤瑜 潘瑞金	該住戶在113/12已通知當時物業經理廖彤瑜請設定一次繳費二期(113/1至113/4月2,000元)但仍在3/1收到繳費條碼，經3/2在群組中反應，潘經理查清已繳費，管委會再次要求物業要清查帳務	
9	113年約10月24日左右開始至114年1月17日	經理在上班期間，做大埔社區發展協會核銷、刺繡、追劇、看小說、打電動	廖彤瑜		
10	114年3月5日	總幹事經歷不符及造假	賴選賢 潘瑞金 胡文祥	原告在113/5/12物業招標時提報之總幹事經歷報價是3至4年，但陳登峰經理提供給管委會的經歷是半年	民法第92條第1項、第27條第1項、第256條
11	自114年1月至114年	管委會欲與原告法定代理人溝通均無結果	彭煜恆	主委及財委均於2~3月間積極聯繫彭煜恆總經理，然其不接電話甚至否認是本人	系爭契約第6條