

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第493號

原告 峰匯國際保全股份有限公司

法定代理人 彭煜恆

原告 峰匯國際物業股份有限公司

法定代理人 彭煜恆

原告 峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 彭煜恆

原告 彭黃嬌妹即品峰環保企業社

訴訟代理人 彭煜恆

被告 遠雄新苑社區管理委員會

法定代理人 沈冠印

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國115年1月12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新臺幣參拾柒萬
貳仟玖佰貳拾伍元，及自民國一百一十四年八月二十三日起
至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應給付原告峰匯國際物業股份有限公司新臺幣玖萬陸仟
貳佰壹拾陸元，及自民國一百一十四年八月二十三日起至清
償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司新
臺幣壹拾壹萬柒仟柒佰參拾肆元，及自民國一百一十四年八
月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。
- 四、被告應給付原告彭黃嬌妹即品峰環保企業社新臺幣貳拾貳萬

01 玖仟零陸拾肆元，及自民國一百一十四年八月二十三日起至
02 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

03 五、原告其餘之訴駁回。

04 六、訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

05 七、本判決第一項於原告峰匯國際保全股份有限公司以新臺幣壹
06 拾貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺
07 幣參拾柒萬貳仟玖佰貳拾伍元為原告峰匯國際保全股份有限
08 公司預供擔保，得免為假執行。

09 八、本判決第二項於原告峰匯國際物業股份有限公司以新臺幣參
10 萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖
11 萬陸仟貳佰壹拾陸元為原告峰匯國際物業股份有限公司預供
12 擔保，得免為假執行。

13 九、本判決第三項於原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公
14 司以新臺幣肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以
15 新臺幣壹拾壹萬柒仟柒佰參拾肆元為原告峰匯國際公寓大廈
16 管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

17 十、本判決第四項於原告彭黃嬌妹即品峰環保企業社以新臺幣柒
18 萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳
19 拾貳萬玖仟零陸拾肆元為原告彭黃嬌妹即品峰環保企業社預
20 供擔保，得免為假執行。

21 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 一、原告主張：原告峰匯國際保全股份有限公司（下稱峰匯保全
24 公司）、原告峰匯國際物業股份有限公司（下稱峰匯物業公
25 司）、原告峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱
26 峰匯管理公司，並與峰匯保全公司、峰匯物業公司下合稱峰
27 匯公司等）、原告彭黃嬌妹即品峰環保企業社（下稱品峰環
28 保企業社）前分別與被告合意成立遠雄新苑社區（下稱被告
29 社區）管理維護契約（下稱系爭契約），約定由原告峰匯公
30 司等分別負責被告社區大樓共用部分與約定共用部分之保
31 全、物業、公寓服務及由原告品峰環保企業社負責被告社區

01 大樓共用部分與約定共用部分之清潔服務，保全服務之契約
02 期間自民國113年7月31日19時整起至114年7月31日19時整
03 止，物業、公寓服務之契約期間均自113年8月1日起至114年
04 7月31日18時整止，清潔服務之契約期間自113年8月1日起至
05 114年7月31日17時整止，及被告應於每月原告服務完畢後，
06 次月5日前給付原告峰匯保全公司保全管理類費用新臺幣
07 （下同）192,150元（含稅），給付原告峰匯物業公司物業
08 管理類費用49,350元（含稅），給付原告峰匯管理公司公寓
09 管理類費用60,900元（含稅），給付原告品峰環保企業社清
10 潔類費用115,500元（含稅）；其中原告品峰環保企業社為
11 彭黃嬌妹及其以子彭煜恆共同經營，並由彭煜恆對外代理原
12 告品峰環保企業社簽約，故系爭契約方記載彭煜恆為代表
13 人，原告品峰環保企業社仍與被告所簽署之系爭契約仍成立
14 有效立。依系爭契約第3條第7項約定，契約期間因政府重大
15 政策實施（如基本工資調漲等）兩造同意依調漲比例調整委
16 託管理費用，嗣政府發布基本工資自114年1月1日開始調漲
17 4.08%，原告即於114年6月20日通知被告應依上開約定給付
18 調漲後之服務費用及114年1至5月份調漲後服務費用之差
19 額，被告迄未給付，並積欠原告依調漲比例調整後之114年6
20 月份服務費用。原告於114年7月16日以存證信函（下稱系爭
21 信函）催告被告應於收受信函後5日內給付114年6月份服務
22 費及應補付之114年1至5月份服務費用，若逾期未付即依系
23 爭契約第11條第2項約定逕行終止契約。被告於114年7月17
24 日收受系爭信函後仍拒不給付，系爭契約已依系爭契約第11
25 條第2項約定於114年7月23日終止。惟截至系爭契約於114年
26 7月23日終止前，原告仍得請求被告給付114年7月1日至同月
27 22日止之服務費用（詳如附表一原告主張金額欄所示），暨
28 前述114年1至6月份之服務費用（詳如附表一原告主張金額
29 欄所所示），故原告得依系爭契約第11條第2、3條項依序請
30 求被告給付原告峰匯保全公司385,849元本息、原告峰匯物
31 業公司99,094元本息、原告峰匯管理公司122,292元本息、

01 原告品峰環保企業社231,927元本息。為此，爰依系爭契約
02 之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原
03 告峰匯保全公司385,849元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
04 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告
05 峰匯物業公司99,094元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告峰匯
07 管理公司122,292元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告應給付原告品峰環
09 保企業社231,927元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息；(五)願供擔保，請准宣告假
11 執行。

12 二、被告則以：因原告未進行相關契約變更程序，且原告所聘人
13 員非以最低基本工資計算，如原告未實際調整員工薪資即無
14 必要調漲服務費用，原告以員工薪資調整作為漲價訴求，顯
15 失公平、違反誠信原則及民法第148條第1項規定，被告否認
16 需依114年基本工資調漲比例後所生費用差額給付原告；且
17 原告應依誠信原則履行契約，其於114年7月21日晚間起通知
18 所屬人員當日不予支薪致原告之保全人員撤場而未繼續提供
19 服務，影響被告社區安全，原告上開違約應負損害賠償責
20 任，不得請領當日服務費15,730元；原告於114年7月22日未
21 依約提供服務，114年7月份費用應自114年7月1日計算至114
22 年7月21日止，故被告積欠費用數額如附表一被告抗辯金額
23 欄所示共計700,994元；系爭契約第11條第1項約定未經雙方
24 同意不得終止契約，如終止契約應賠償對方未完成合約之總
25 金額，故原告應賠償114年7月21日至契約屆滿前未提供服務
26 之費用共173,030元而得於本件金額中應予扣除；原告本件
27 請求之服務費用金額與原向被告請款之金額不同，原告未依
28 規定程序補送更新請款資料致被告出款作業受阻，相關利息
29 費用應歸由原告自行負擔；原告於系爭契約存續期間有附表
30 二所示缺失項目，應向被告給付罰金或賠償損失金額各如附
31 表二所示共計376,894元，且原告於本件提出系爭契約之相

01 關證據時刻意隱匿該契約之違約罰則約定，致系爭契約效力
02 受影響，故被告主張依民法第92條受詐欺而撤銷系爭契約；
03 原告未經被告同意而終止契約，應依系爭契約第11第1條賠
04 償未完成合約之總金額173,030元；原告品峰環保企業社隱
05 匿代理情事，被告不知彭煜恆是否為原告品峰環保企業社之
06 負責人，被告與其間之系爭契約存有隱名代理之瑕疵，被告
07 主張系爭契約無效，並應返還被告相關服務費用共1,386,00
08 0元（以每月115,500元計算共12個月）；原告未依約提供完
09 整服務而造成被告損失，被告得依民法第227條第1項規定請
10 求賠償，是扣除上開114年7月21日服務費用15,730元、未服
11 務之7月份費用173,030元、缺失之罰金或損失額及相關利息
12 損失共376,894元、系爭契約第11第1條賠償173,030元及隱
13 名代理致原告品峰環保企業社與被告間之系爭契約無效而應
14 返還款項1,386,000元後，本件被告無庸給付原告任何金額
15 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、查原告主張兩造簽訂系爭契約，約定由原告峰匯公司等分別
17 負責被告社區大樓共用部分與約定共用部分之保全、物業、
18 公寓服務及由原告品峰環保企業社負責被告社區大樓共用部
19 分與約定共用部分之清潔服務，被告則按月給付相關服務費
20 用等情，為被告所不爭執，並有被告提出系爭契約書及附件
21 影本（見本院卷第178至193頁）為據，此部分事實足信為
22 真。原告主張其至114年7月22日止依約提出相關服務後，被
23 告尚未給付原告114年6月份及114年7月1至22日之服務費、1
24 14年1至5月之調漲後服務費用差額等情，業據提出系爭契
25 約、114年6月20日通知、系爭信函、相關收件回執等件影本
26 為證。被告固不否認尚未給付原告前開費用，惟否認其應給
27 付原告上開費用金額，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥
28 為：(一)原告品峰環保企業社與被告間之系爭契約是否有效成
29 立？(二)原告得請求被告給付之服務費用金額為何？(三)被告是
30 否得主張原告之服務提供有瑕疵，而減少服務費用金額？茲
31 分述如下：

01 (一)原告品峰環保企業社與被告間之系爭契約是否有效成立？

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條前段定有明文。又當事人主張之事實，
04 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官
05 前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認
06 人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟
07 法第279條第1項、第3項定有明文。復當事人對於他造主張
08 之事實，於言詞辯論時不爭執者，依民事訴訟法第280條第1
09 項之規定，視同自認。此之所謂「不爭執」，係指不陳述爭
10 執與否之意見而言，若已明白表示「對於他造主張之事實不
11 爭執」，則為自認而非不爭執。在未經自認人合法撤銷其自
12 認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院106
13 年度台上字第258號判決意旨參照）。查原告品峰環保企業
14 社主張彭煜恆與彭黃嬌妹共同經營相關清潔事業而由彭黃嬌
15 妹擔任品峰環保企業社之負責人乙情，經被告於114年12月8
16 日審理中陳稱對於原告上開所述不爭執，並陳稱被告就原告
17 品峰環保企業社之相關履約事項均與彭煜恆聯繫等語（見本
18 院卷第356頁），被告上開所述內容核屬民事訴訟法第279條
19 第1項所規定之自認，除依同條第3項規定撤銷外，在辯論主
20 義之範圍內有拘束法院之效力，應以該自認之事實作為裁判
21 之基礎。被告嗣具狀再為爭執稱不知彭煜恆與彭黃嬌妹共同
22 經營品峰環保企業社、其與原告品峰環保企業社聯繫業務者
23 非彭煜恆等語（見本院卷第423至424頁），乃撤銷自認，然
24 上開自認之撤銷未得原告同意，被告亦未舉證證明該自認與
25 事實不符，依法即不得再為爭執。

26 2.原告品峰環保企業社主張與被告間簽立系爭契約，約定由原
27 告品峰環保企業社負責被告社區大樓共用部分與約定共用部
28 分之清潔服務，被告應按約給付服務費用115,500元等情，
29 有系爭契約書存卷可稽。又觀諸原告品峰環保企業社與被告
30 間所簽立系爭契約，關於原告品峰環保企業社之代表人記載
31 為彭煜恆，旁蓋印「品峰環保企業社」之大章及彭煜恆之小

01 章（見本院卷第184頁）。被告依系爭契約上開記載內容抗
02 辯「品峰環保企業代表人彭煜恆」與「品峰環保企業社負責
03 人彭黃嬌妹」不同，被告與原告品峰環保企業社間之系爭契
04 約存有隱名代理之瑕疵而無效云云，惟查彭黃嬌妹與彭煜恆
05 係母子，二人共同經營品峰環保企業社，並以彭黃嬌妹名義
06 登記為該商號之負責人在案，而民法第553條規定「稱經理
07 人者，謂由商號之授權，為其管理事務及簽名之人」、同法
08 第554條第1項規定「經理人對於第三人之關係，就商號或其
09 分號，或其事務之一部，視為其有為管理上之一切必要行為
10 之權」，又商業登記法第10條第2項規定「經理人在執行職
11 務範圍內，亦為商業負責人」，經理人之職務，對外代表商
12 號，其所為之行為，在商業經營上之事務，其效力依法直接
13 及於商業主人。而彭煜恆既為品峰環保企業社之共同經營
14 者，其以經理人之地位，綜合該商號之事務，其以「品峰環
15 保企業代表人彭煜恆」在外所為商號即品峰環保企業營業範
16 圍之行為，依前揭之說明，其效力自應直接及於原告品峰環
17 保企業社。佐以原告品峰環保企業社履行系爭契約後依約向
18 被告請求給付服務費所使用之免用統一發票收據均已明確記
19 載品峰環保企業社負責人彭黃嬌妹之內容，有原告提出之免
20 用統一發票收據在卷可稽（見本院卷第97至101頁），更徵
21 原告品峰環保企業社與被告間之系爭契約為有效成立並經兩
22 造於113年8月1日起至114年5月間依約履行，故被告上開之
23 抗辯，尚非可採。

24 (二)原告得請求被告給付之服務費用金額為何？

25 1.依系爭契約第2條第1至4項、第3條第1至4項約定，原告保全
26 服務之契約期間自113年7月31日19時整起至114年7月31日19
27 時整止，物業、公寓服務之契約期間均自113年8月1日起至1
28 14年7月31日18時整止，清潔服務之契約期間自113年8月1日
29 起至114年7月31日17時整止，及被告應於每月原告服務完畢
30 後，次月5日前給付原告峰匯保全公司保全管理類費用192,1
31 50元（含稅），給付原告峰匯物業公司物業管理類費用49,3

01 50元（含稅），給付原告峰匯管理公司公寓管理類費用60,9
02 00元（含稅），給付原告品峰環保企業社清潔類費用115,50
03 0元（含稅）；又依系爭契約第3條第7項約定：「契約期間
04 內因政府重大政策實施（如基本工資調漲等）雙方同意依調
05 漲比例調整委託管理服務費用」，有系爭契約存卷可稽（見
06 本院卷第179至180頁），可知雙方約定被告按月給付原告之
07 服務費用，若遇到基本工資調整時，兩造同意原告之服務費
08 用亦依調漲比例調整，則被告應受系爭契約上開約定之拘
09 束，原告依上開約定行使權利，難認有悖於民法第148條第1
10 項規定或誠信原則之處。被告以原告未經契約變更程序、原
11 告之僱用人員無依上開基本工資調整薪資之增加支出、違反
12 誠信原則及民法第148條第1項規定為由抗辯不得依基本工資
13 調漲比例調整服務費用云云，要無可採。而政府發布自114
14 年1月1日開始，基本工資由27,470元調漲至28,590元，調漲
15 比例為4.077%〔計算式： $(28,590\text{元}-27,470\text{元})\div 27,470\text{元}\times 100\%=4.077\%$ ，小數點後第三位以下四捨五入〕，有勞動
16 條件及就業平等司新聞稿在卷可稽（見本院卷第27頁）。是
17 被告依上開約定，自114年1月起，每月應給付原告之服務費
18 用應為加計上開調漲比例調整後金額。而被告就上開服務費
19 用，於114年1月至5月仍每月給付原告如系爭契約第3條第1
20 至4項所示數額，114年6月份服務費用尚未給付等情，為兩
21 造所不爭執，是原告依約請求被告給付114年1月至5月止所
22 積欠之依基本工資調漲比例調整服務費差額、114年6月份服
23 務費用如附表一法院認定金額欄所示，洵屬有據，應予准
24 許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

26 2.契約當事人一方有數人者，終止契約之意思表示，應由其全
27 體或向其全體為之；代理人於代理權限內，以本人名義所為
28 之意思表示，直接對本人發生效力，民法第263條準用第258
29 條第2項、第103條第1項分別定有明文。又系爭契約第11條
30 第1、2項約定「1.甲乙雙方未經對方之同意，不得終止本契
31 約，如終止本契約者，應賠償對方未完成之合約總金額，如

01 有損害，亦得請求損害賠償。但因非可歸責於該當事人之事
02 由致不得不終止契約者，不在此限。2.服務費用如甲方（即
03 被告）未按時給付，經乙方（即原告）以書面通知催告後仍
04 未給付者乙方應逕行終止合約，停止服務並撤回派駐人員，
05 如有損失概由甲方負責」等語（見本院卷第182頁）。查被
06 告就114年1月至5月止按基本工資調漲比例調整服務費用差
07 額、114年6月份服務費用迄未給付，由原告峰匯保全公司代
08 表原告於114年7月16日以系爭信函催告被告應於收受信函後
09 5日內給付114年6月份服務費及114年1至5月份服務費用差
10 額，若逾期未付即依系爭契約第11條第2項約定逕行終止契
11 約等語，被告於114年7月17日收受系爭信函後仍拒不給付等
12 情，有系爭信函及收件回執存卷可佐（見本院卷第33至43
13 頁），佐以原告峰匯物業公司、峰匯管理公司、品峰環保企
14 業社起訴時主張系爭信函為原告之意旨，堪認確有授權原告
15 峰匯保全公司代理上開原告以原告全體名義向被告全體為催
16 告5日內給付服務費用、若逾期未付即終止系爭契約之意思
17 表示，經核與上開民法第263條之規定相符。而被告於114年
18 7月17日收受系爭信函後仍未於5日內給付服務費用，原告即
19 得依系爭契約第11條第2項約定逕行終止契約，是其主張系
20 爭契約已依前揭約定於114年7月23日終止，核屬有據。又原
21 告既係因被告未按時給付服務費用而依系爭契約第11條第2
22 項約定終止契約，自屬因非可歸責於原告之事由致不得不終
23 止契約，故被告依系爭契約第11條第1項後段約定「但因非
24 可歸責於該當事人之事由致不得不終止契約者，不在此限」
25 及同條第2項約定「如有損失概由甲方負責」等內容，無從
26 請求原告賠償未完成之合約總金額，被告抗辯系爭契約尚未
27 終止、原告應賠償未完成之合約總金額云云，尚無可採。

28 3.被告抗辯原告峰匯保全公司之人員即114年7月21日夜班保全
29 人員即訴外人紀祐霖向同公司人員確認後得知「陳登峰」稱
30 兩造間系爭契約於同日19時整終止，當日夜班保全人員繼續
31 值勤將無薪資可領取，紀祐霖乃向被告稱「峰匯說合約到今

01 天晚上19：00上班沒有薪資，所以要先離開了」等語後撤哨
02 離開而未繼續執行保全職務，暨原告相關人員稱114年7月21
03 日（一）是否上班要等「公司還沒有給我們確定的時間」、
04 「他只說會提前撤場」、「我們還要等陳登峰通知」、「暱
05 稱「彥樺」者稱「禮拜一…快下班的時候又說禮拜一下午四
06 點前沒收到款，就要撤場發一篇清點裝備要在走的訊息」、
07 「晚班看了群組的訊息，以為公司不會發薪水了，所以他先
08 行離哨回家」及「公司打算明天直接撤場，給遠雄空哨」等
09 語、暱稱「陳登峰-峰匯」者稱「反正他不付錢就是88」等
10 語（參本院卷第195、198、199頁），有被告提出之櫃台監
11 視器錄音譯文、對話紀錄截圖（見本院卷第194至195頁）。
12 可徵原告內部不同人員均向被告通知原告會提前撤場、撤哨
13 之情事，又原告內部人員紀祐霖復向其他原告所屬人員確認
14 後向被告稱「峰匯說合約到今天晚上19：00上班沒有薪資，
15 所以要先離開了」，且於當晚21時30分離開原告社區而未繼
16 續值勤，堪認原告未能對其內部人員統一、明確告知系爭契
17 約終止及停止提供服務之時點，並使被告於114年7月21日21
18 時30分起確無保全人員在場而有原告未依約提供保全服務之
19 情事，衡以原告峰匯保全公司於當晚之夜班保全紀祐霖離開
20 後，未依系爭契約第7條第4條約定「若原值班人員因故無法
21 值勤時乙方應另派員代理」（見本院卷第181頁）派員填補
22 當晚夜班保全之值班職務之行為外觀，考量原告峰匯保全公
23 司前有代表原告全體發送系爭信函催告及將逕行終止契約之
24 意旨，凡此均足致被告誤認原告確於114年7月21日21時30分
25 起終止系爭契約及撤哨，是被告抗辯其因原告人員突於114
26 年7月21日21時30分起於撤哨而緊急聯繫相關他公司支援當
27 晚及後續之保全、物業、公寓管理及清潔服務，應屬可信。
28 原告雖主張紀祐霖係聽信被告住戶陳述而提前離場云云，核
29 與上開事證顯示紀祐霖係確認原告內部人員意見後始對被告
30 告稱系爭契約至114年7月21日19時整終止而無薪資乙節不
31 符，紀祐霖之離去應屬原告內部相關契約、管理指揮之相關

01 失誤所致，其上開主張委無可採，原告所提出被告社區住戶
02 之對話內容（見本院卷第433頁）屬該住戶個人基於單方認
03 知所陳述之意見，無從動搖本院上開判斷而資為有利原告之
04 認定。原告另提出人員時數表、實績表、簽到表及對話紀錄
05 截圖為據（見本院卷第287至299頁），主張其保全、物業、
06 管理維護部分於114年7月22日均有派員欲依約提供服務，然
07 遭被告拒絕原告人員進入社區而離去，被告於當日僅同意原
08 告派任提供清潔服務之人員進入執行清潔職務，故原告峰匯
09 公司等人員係經被告拒絕給付而不能繼續履約，原告峰匯公
10 司等仍得請求被告給付該日之服務費用云云。惟被告既因原
11 告114年7月21日晚間相關人員所示上開告稱系爭契約提前終
12 止、撤哨及相關對話、夜班保全提前離去且無派員代理之行
13 為等外觀，致被告產生信賴系爭契約提前於114年7月21日晚
14 間終止系爭契約及撤哨，而信任原告於斯時起已因終止契約
15 而撤哨，為維護自身相關權益旋採取措施由他公司支援相關
16 服務，則原告峰匯公司等再以114年7月22日有派人員至被告
17 社區欲執行職務為由請求被告給付該日之服務費用對價，顯
18 與原告峰匯公司等人員於114年7月21日晚間行為所創造之信
19 賴外觀互相矛盾，且斟酌權利之性質，法律行為之種類，當
20 事人間之關係等因素，可認原告峰匯公司等出爾反爾之舉，
21 足以令被告陷入窘境，而依一般社會之通念，原告峰匯公司
22 等如對被告行使114年7月22日之服務費用給付請求權，堪認
23 有違誠信原則，故應認此際原告峰匯公司等對被告行使之11
24 4年7月22日服務費用請求權，實有違誠信原則，而不能發生
25 應有之效果（最高法院100年度台上字第1728號民事判決意
26 旨參照），故原告峰匯公司等此部分114年7月22日服務費用
27 之請求，不應准許。又參酌系爭契約之附件保全人力配置與
28 服務內容（見本院卷第185頁），保全人員配置3名，夜班保
29 全人員上班時間為19時整至7時整，原告峰匯保全公司人員
30 紀祐霖既於114年7月21日21時30分起業已離哨而未繼續執行
31 職務，可徵夜班保全時段之12小時已有9.5小時未提供服

01 務，則原告就該時段之保全類服務費用1,702元（計算式：1
02 14年7月服務費用199,984元 \div 31 \div 3 \times 9.5/12=1,702元，元以
03 下四捨五入，下同）之請求，即不應准許，是原告於114年7
04 月份之保全服務費用得請求金額為133,771元（計算式：114
05 年7月服務費用199,984元 \times 21/31-1,702元=133,771元）。

06 4.原告品峰環保企業社另提出訴外人即清潔人員呂美雲、楊玉
07 盆之簽到表（見本院卷第295至297頁）而主張其於114年7月
08 22日有派清潔人員2人至被告社區執行清潔業務，被告應給
09 付上開日期之清潔類費用等語。惟查，觀諸上開簽到表內
10 容記載「峰匯國際物業-環保部」及、「案場：遠雄新
11 苑」，呂美雲、楊玉盆除114年7月22日外，於114年7月23日
12 即系爭契約終止日起至114年7月31日均仍陸續有簽到提供服
13 務之紀錄，此與被告提供之出勤紀錄吻合（見本院卷第200
14 頁），堪認呂美雲、楊玉盆於114年7月22日確有為被告提供
15 清潔服務。又被告雖提出對話紀錄、語音譯文為據（見本院
16 卷第347至349頁），抗辯悠樂環保有限公司負責人黃泊漆稱
17 呂美雲、楊玉盆於114年7月22日係基於悠樂環保有限公司
18 （下稱悠樂公司）、「潔緣清潔企業社」（下稱潔緣企業
19 社）之指派而為被告提供清潔服務，並非基於原告品峰環保
20 企業社與被告間系爭契約所為云云。惟觀之上開對話紀錄內
21 容，黃泊漆已明確稱「7/22峰匯退場當日 也就是7/11-7/22
22 之服務費是我們公司與峰匯請款 與 社區無涉」、「7-23-
23 7/31 計9日 會以新合約12萬 按比例請服務費」、「潔緣清
24 潔企業社與其他環保公司為悠樂之旗下子公司」等語（見本
25 院卷第347頁），已明確向被告告知悠樂公司、潔緣企業社
26 （下合稱潔緣企業社等）於114年7月23日起始基於潔緣企業
27 社等與被告間契約而指派清潔人員至被告社區提供社區服
28 務，114年7月1至22日即包含114年7月22日當日之清潔服務
29 則為基於潔緣企業社等與原告間之契約關係所提供等事實。
30 上開黃泊漆之對話紀錄所陳事實與原告所陳稱：原告品峰環
31 保企業社因人力不足而另覓訴外人即其他配合廠商潔緣企業

01 社為原告品峰環保企業社向被告履行提供清潔服務之契約義
02 務，呂美雲、楊玉盆為潔緣企業社所派清潔人員，非原告所
03 僱用之勞工，因潔緣企業社於114年7月23日系爭契約終止後
04 受被告請託繼續提供清潔服務，呂美雲、楊玉盆便宜行事而
05 將後續出勤狀況仍登載至上開簽到表，致上開簽到表之紀錄
06 與實際狀況不符；原告峰匯公司等關於呂美雲、楊玉盆提供
07 之清潔服務係向配合廠商潔緣企業社之其應領之服務報酬等
08 情（見本院卷第283至284頁），互核相符，堪認呂美雲、楊
09 玉盆於114年7月22日向被告社區所提供之清潔服務，仍係基
10 於潔緣企業社與原告品峰環保企業社間之配合關係，為原告
11 品峰環保企業社向被告提供系爭契約約定之清潔服務，故原
12 告品峰環保企業社主張被告應給付114年7月22日之服務費
13 用，應屬有據，被告抗辯呂美雲、楊玉盆於114年7月22日係
14 基於被告與潔緣企業社等間之關係而提供清潔服務云云，難
15 認可採。

16 5.另因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
17 表示，民法第92條第1項定有明文。被告以原告於本件訴訟
18 提出系爭契約之資料時隱匿該契約後附之違規罰則為由，抗
19 辯被告得因原告有該欺瞞情事而依上開規定撤銷系爭契約云
20 云。惟觀諸被告所提出系爭契約及相關附件（見本院卷第17
21 8至192頁），可徵被告簽立系爭契約時實執有合約書及相關
22 附件全部內容，而無因原告隱匿上開附件之違規罰則至受詐
23 欺為簽立系爭契約之意思表示，故被告上開抗辯於法未合，
24 尚無可採。

25 (三)被告是否得主張原告之服務提供有瑕疵，而減少服務費用金
26 額？

27 1.關於被告抗辯附表二系爭契約附表二編號4-7、4-8所示缺失
28 部分：

29 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
31 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

01 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。所謂不完全
02 給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，
03 應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷，且債務人
04 就已依債之本旨履行之事實，應負舉證責任（最高法院110
05 年度台上字第882號判決意旨參照）。又系爭契約第7條第4
06 項約定：「乙方按本合約時數（段）履行勤務，若原值班人
07 員因故無法值勤時乙方應另派員代理，甲方不得因而扣款」
08 等語（見本院卷第181頁），可徵如原告就原值班人員因故
09 無法值勤時如未另派員代理，被告即得因而扣款。

10 (2)被告抗辯：被告於114年6月4日依約應有總幹事、秘書各1
11 名，惟時任經理之林姓人員通知其僅做到至同年6月4日，擬
12 由原任職秘書之陳姓人員接任經理而於當日進行交接，則同
13 年6月4日應認無秘書，縱認同年6月5、6日為經理排休，但
14 上開2日無經理備詢而等同經理曠職，同年6月7、8日為正常
15 秘書排休，但現場無任何業務人員負責，等同經理於同年6
16 月7、8日再曠職2日，同年6月9日陳姓人員之職務由秘書轉
17 為經理，故當日秘書曠職，同年6月10日新人秘書到任，由
18 陳姓經理帶新秘書故認經理曠職1日，共計經理曠職5日，秘
19 書曠職2日等語。經查，依被告上開抗辯內容，114年6月10
20 日由陳姓人員接任經理，當日無秘書任職，於翌日（11日）
21 始有新派人員接任秘書，是原告於114年6月10日顯無派駐任
22 何人員擔任秘書提供服務。原告雖否認上情，然就其有依債
23 之本旨履行契約而於該日提供人員擔任秘書乙情，揆諸前揭
24 說明，應由債務人即原告峰匯管理公司負舉證責任，原告峰
25 匯管理公司迄無提出任何事證，自難認其有依系爭契約於11
26 4年6月10日指派人員任職秘書之事實，且上開未於114年6月
27 10日提供秘書人員服務之缺失已因該日經過而無從為修補，
28 被告即得依民法第227條第1項規定依給付不能之規定請求原
29 告峰匯管理公司賠償上開損害。考量系爭契約附件四行政人
30 員違規罰則4-3「無人值班達60分鐘以上且無正當理由者，
31 併以開除處分」事由而罰款1,000元標準，被告抗辯應依民

01 法第227條第1項規定就上開情事以1,000元認定損害而扣抵
02 本件原告峰匯管理公司之服務費用，依上開說明，核與系爭
03 契約第7條第4項約定無違，應屬可採；被告另以上開情事抗
04 辯受有1,645元（計算式：3,290元÷2=1,645元）損失金額
05 云云，其未敘明損失金額之計算式，復無提出佐證上開損失
06 除前述1,000元外有其他損害金額存在之相關證據，則此部
07 分請求即屬無據，不應准許。至原告雖以上開情事不合於違
08 規罰則約定「2. 以上各項罰款以當月為限，跨月不得追溯。
09 3. 以上各項須查證屬實並提出實證，並確認無誤始得罰款」
10 為由而主張不得扣款云云，然被告係以民法第227條第1項規
11 定請求賠償損害，非依系爭契約及附件四行政人員違規罰則
12 要求罰款，是原告上開所辯無從資為有利其之認定。從而，
13 被告就原告峰匯管理公司關於114年6月份之服務費用63,383
14 元以上開缺失事由之損害1,000元依系爭契約第7條第4項約
15 定扣款後，原告峰匯管理公司此部分服務費用僅得向被告請
16 求62,383元。

17 (3)依被告上開抗辯情節，114年6月4日有林姓人員任職經理及
18 陳姓人員任職秘書，114年6月10日新派人員任職秘書及陳姓
19 人員任職經理，均無被告所述經理、秘書曠職情事，至上開
20 日期處理交接事宜為人員調動之必經程序，且屬業務範圍內
21 事務，要難僅以處理交接事務逕認上開人員空哨或曠職。又
22 114年6月7、8日為星期六、日，依系爭契約附件二人員編制
23 及服務時間之約定：社區經理及社區秘書依國定假日及其他
24 法定規定休假，休假無代班制等語，有上開契約附件存卷可
25 稽（見本院卷第187頁），則經理及秘書於上開日期為國定
26 假日之休假，暨被告所述經理於同年6月5、6日排休而屬依
27 其他法定規定休假，上開休假日均無代班人員等情，經核與
28 上開約定相符，難認有被告所指空哨或曠職情事存在，故被
29 告此部分抗辯應以上開缺失所受損害扣抵本件原告關於服務
30 費用之請求，尚無可採。

31 2.關於被告抗辯以附表二除編號4-7、4-8外之其餘缺失，本院

01 之認定均如附表二法院認定理由欄所示，均難認有據，故被
02 告以上開缺失為由抗辯得減少服務費用金額云云，不應准
03 許。

04 (四)從而，原告分別得向被告請求給付如附表一法院認定欄所示
05 金額之服務費用，原告峰匯保全公司得請求金額共為372,92
06 5元，原告峰匯物業公司得請求金額為96,216元，原告峰匯
07 管理公司得請求金額為117,734元，原告品峰環保企業社得
08 請求金額為229,064元。

09 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
10 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
11 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
12 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
13 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
14 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率
15 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
16 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。又系爭
17 契約第11條第3項約定「契約終止時，甲方應依合約一次給
18 付乙方於服務期間尚未給付之委託管理服務費用，如甲方未
19 如期給付時，經乙方書面催告後仍未給付者，甲方方須加計
20 契約期間尚未給付之委託管理服務費用以法定年利率5%利息
21 給付」等語。原告起訴請求，起訴狀繕本業於114年8月22日
22 送達被告，有本院送達證書在卷足參（見本院卷第61頁），
23 已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告給付自
24 起訴狀繕本送達翌日即114年8月23日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

26 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，分別請求被告給付
27 如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請
28 求，為無理由，應予駁回。

29 六、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
30 經核並無不合，爰定相當擔保金額准許之，並為兼顧被告之
31 權益，依職權酌定相當擔保金額，為被告免為假執行之宣

01 告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁
02 回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

07 民事第一庭 法官 賴映岑

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

12 書記官 趙千淳

13 附表一：

14

	原告請求期間	原每月服務費用	原告主張金額	左欄計算式	被告抗辯金額 (p118.393)	左欄計算式	法院認定金額	左欄計算式
原告峰匯保全公司	114年1月至5月服務費用差額	192,150元	39,200元	原每月服務費用×0.0408×5	0元	無差額	39,170元	原每月服務費用×0.04077×5
	114年6月服務費用		199,990元	原每月服務費用×1.0408	192,150元	原每月服務費用	199,984元	原每月服務費用×1.04077
	114年7月1日至同年月22日服務費用		146,659元	原每月服務費用×22/30×1.0408	130,166元	原每月服務費用×21/31	133,771元 (114年7月1日至同年月21日服務費用，並扣除114年7月21日未提供夜班保全服務時數費用)	原每月服務費用×21/31×1.04077-1,702元
原告峰匯物業公司	114年1月至5月服務費用差額	49,350元	10,065元	原每月服務費用×0.0408×5	0元	無差額	10,060元	原每月服務費用×0.04077×5
	114年6月服務費用		51,363元	原每月服務費用×1.0408	49,350元	原每月服務費用	51,362元	原每月服務費用×1.04077
	114年7月1日至同年月22日服務費用		37,666元	原每月服務費用×22/30×1.0408	33,431元	原每月服務費用×21/31	34,794元 (114年7月1日至同年月21日服務費用)	原每月服務費用×21/31×1.04077
原告峰匯管理公司	114年1月至5月服務費用差額	60,900元	12,425元	原每月服務費用×0.0408×5	0元	無差額	12,414元	原每月服務費用×0.04077×5
	114年6月服務費用		63,385元	原每月服務費用×1.0408	60,900元	原每月服務費用	62,383元	原每月服務費用×1.04077-1,

(續上頁)

01

							(已扣除未於114年6月10日提供秘書人員服務之1,000元)	000元
	114年7月1日至同年月22日服務費用		46,482元	原每月服務費用×22/30×1.0408	41,255元	原每月服務費用×21/31	42,937元 (114年7月1日至同年月21日服務費用)	原每月服務費用×21/31×1.04077
原告品峰環保企業社	114年1月至5月服務費用差額	115,500元	23,560元	原每月服務費用×0.0408×5	0元	無差額	23,545元	原每月服務費用×0.04077×5
	114年6月服務費用		120,212元	原每月服務費用×1.0408	115,500元	原每月服務費用	120,209元	原每月服務費用×1.04077
	114年7月1日至同年月22日服務費用		88,155元	原每月服務費用×22/30×1.0408	78,242元	原每月服務費用×21/31	85,310元 (114年7月1日至同年月22日服務費用)	原每月服務費用×22/31×1.04077

02

=====強制換頁=====

附表二：

編號	被告抗辯缺失項目	被告抗辯之罰金或損失(新臺幣)	被告抗辯之系爭契約罰則依據	法院認定理由
1	財報缺失			
1-1	113年10月份財報秘書簽名經理名字. 給廠商的款項卻匯到秘書戶頭(侵占)	3,000元	附件四3-5	原告否認。觀諸被告所提出支出憑單、送貨單、發票、報價單、大宗匯款委託暨授權取款申請書(見本院卷208至212頁), 固可徵有將應消防工程款項匯入秘書即訴外人洪子晴之情事, 然不能證明此為故意侵占行為, 亦有可能出於過失所致, 復無提出任何被告通知原告此缺失之後續處理內容, 尚無證據可徵此情節已達到可認服務提供有瑕疵之程度, 故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云, 並不可採。
1-2	113年8月裝潢保證金登載錯誤直到113年11月	1,200元	附件四3-1	原告否認, 被告復無提出之舉證以實其說, 難認有此缺失存在, 亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度, 故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云, 並不可採。
1-3	114年4月份財報錯誤和銀行餘額不合	500元	附件四3-3	原告否認, 被告復無提出舉證以實其說, 難認有此缺失存在, 亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度, 故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云, 並不可採。
2	區分所有權人大會決議未執行			
2-1	第三屆區權會通過, 公共基金定存未執行(依照公寓大廈管理條例管委會須遵守並執行區權會決議但聘任物業管理公司並未進行處理)	500元	附件四3-3	原告否認, 被告復無提出舉證以實其說, 難認有此缺失及損害存在, 亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度, 故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據及被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云, 並不可採。
		1,500元	損失的金額	
2-2	預算表議題附件缺失, 票數計算錯誤	1,500元	附件四3-3 附件四3-6	原告否認, 被告復無提出舉證以實其說, 難認有此缺失存在, 亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度, 故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云, 並不可採。
2-3	114年4月11日第四屆第一次區權人	1,500元	附件四3-3	原告否認, 被告復無提出舉證以實

	大會簽到表委託書，並無委託書，一張都沒有		附件四3-6	其說，難認有此缺失存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
2-4	六月份財報未製做	500元	附件四3-3	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
2-5	114年4月11日第四屆第二次區權人大會缺少七份委託書沒有放進核備資料，後續影響管理費折抵無法確認。	2,100元	損失的金額	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
2-6	114年7月3日原告來函(發文字號000000-00號)僅來文說明並未有附件及正確金額發票造成管委會無法出款	500元	損失的金額	原告否認，此涉及兩造於本件訴訟關於114年服務費用數額是否依基本工資調漲比例調整之爭議，被告復無提出舉證以佐證此損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
2-7	113年4月1日區分所有權人大會【議題二之四決議同意將被告社區公基金款項整筆辦理銀行定期存款】其後由峰匯物業公司接任社區物業管理。但未執行定存，致使被告社區受利息損失：113年8至10月8,375元、113年11至12月8,375元、113年11月至114年5月31,150元	47,900元	損失的金額	原告否認。又原告所舉會議記錄僅證明被告之區分所有權人大會有此決議，且此決議時間發生於兩造簽立系爭契約之前，被告並無提出原告人員明知上開決議內容而有此疏失及致相關損害發生之事證，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據及被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
		1,500元	附件四3-3 附件四3-6	
3	管理疏失			
3-1	未依管理辦法代收現金，總共20件違規	10,000元	附件四3-3	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
3-2	物業人員不當使用影印費用	14,121元	三月財報影印費 10782	原告否認，被告提出發票、出貨單(見本院卷第259至260頁)固可確認有相關支出，然上開證據不能證

			元和九月財報影印費	明支出之原因確基於原告人員不當使用影印所致，難認有此缺失存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
3-3	園藝管理不當，植樹枯死	66,500元		原告否認，被告所提管理植栽相關照片、小樹苗園藝報價單尚難證明原告人員園藝管理不當致樹枯死之情事，其復無提出其他舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
3-4	AED為系爭契約回饋項目，原告撤哨時被收回	55,000元		原告否認，被告復無提出舉證以實其說，況原告依約提供之契約回饋項目經其終止契約後收回乙情致被告受有何損害存在，尚堪置疑，亦無證據可徵此行為縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
3-5	回收室4x回收桶為回饋項目，原告撤哨時被收回	8,000元		原告否認，被告復無提出舉證以實其說，況原告依約提供之契約回饋項目經其終止契約後收回乙情致被告受有何損害存在，尚堪置疑，亦無證據可徵此行為縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依被告單方所述損失金額請求減少服務報酬云云，並不可採。
4	值勤缺失			
4-1	114年3月22日上午04:08 保全黎炯緯偷吃住戶外送餐	1,000元	附件三3-7	原告否認，被告所提相關監視器截圖不能證明保全偷吃住戶餐點之情事，其復無提出其他舉證以實其說，難認有此缺失存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-2	114年3月28日下午12:10 秘書陳希媛指揮保全關閉火警警報自己繼續睡覺沒有到現場確認火災	1,000元	附件四2-5	原告否認，依被告提出之監視器畫面無從確認秘書陳希媛是否確有睡覺之情事，且被告所提出對話紀錄截圖顯示秘書有派保全確認狀況，則秘書未親自至現場確認乙情是否構成缺失，尚屬可疑，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提

				供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-3	114年4月7日秘書陳希媛下午14:37睡覺，此為正常上班時間	1,000元	附件四2-5	原告否認，依被告提出之監視器畫面無從確認秘書陳希媛是否確有睡覺之情事，被告復無提出其他舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-4	漏收四個月的裝潢清潔費	500元	附件四3-3	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-5	漏收三個月的裝潢清潔費	500元	附件四3-3	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-6	漏收一個月的裝潢清潔費	500元	附件四3-3	原告否認，被告復無提出舉證以實其說，難認有此缺失及損害存在，亦無證據可徵此缺失縱存在已達到可認服務提供有瑕疵之程度，故被告主張此部分情事已構成瑕疵而得依左欄罰則依據請求減少服務報酬云云，並不可採。
4-7	經理空哨5天	5,000元	附件四4-3	如判決理由三、(三)、1.所示。
		10,150元	損失的金額	
4-8	秘書空哨2天	2,000元	附件四4-3	
		3,290元	損失的金額	
	事件說明:6/4當日應有總幹事、秘書各1名;但林經理表示做到6/4為交接，故由秘書前往接任經理，故當示日秘書應排班的表示缺1名秘書，就算6/5、6/6經理排休，但二日無經理備詢，等同經理曠職，6/7、6/8為正常秘書排休，但現場無任何務業人員負責，等同經理再曠職2日，6/9陳秘書轉為陳經理，故當日秘書曠職，6/10新人秘書到，由原秘書帶新秘書故經理曠職1日，共計經理曠職5日，秘書曠職2日			

(續上頁)

01

4-9	7/21無預警撤哨，未履行合約(保全)	61,984元	損失的金額	原告否認，被告未舉證受有損失金額，難認有此損害存在。又無預警撤哨所影響者為114年7月21日21時30分許後之保全服務，就原告峰匯物業公司、峰匯管理公司、品峰環保企業社於當日已向被告提供之服務無影響。餘如判決理由三、(二)、3.所示
4-10	7/21無預警撤哨，未履行合約(物業)	15,919元	損失的金額	
4-11	7/21無預警撤哨，未履行合約(公寓管理)	19,645元	損失的金額	
4-12	7/21無預警撤哨，未履行合約(清潔)	37,258元	損失的金額	原告否認，被告未舉證受有損失金額，且被告實有受領原告品峰環保企業社提供114年7月21、22日之清潔服務，難認有此損害存在。餘如判決理由三、(二)、4.所示
5	其他			
5-1	與原告書信往來郵資費用及影印費用	1,327元	損失的金額	原告否認，且此屬被告維護自身權益所為支出，難認得據以請求減少服務報酬，不應准許。
	總計金額	376,894元		