臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第900號

原　　告　中悅彼得堡社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李偉彰

訴訟代理人　侯雪芬律師

被　　告　國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周信福

訴訟代理人　王維立律師

　　賴邵軒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾玖萬肆仟捌佰貳拾捌元，及其中新臺幣柒拾伍萬貳仟玖佰陸拾貳元自民國一一一年五月十日起，其餘部分自民國一一一年七月九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾玖萬肆仟捌佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告之法定代理人原為鄭青武，嗣於訴訟繫屬中變更為李偉彰，並據其具狀聲明承受訴訟在卷（見本院111年度訴字第900號卷，下稱本院卷，卷三第199頁），核與上開法律規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。查原告起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）752,962元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷一第9頁）。嗣於民國111年7月8日變更聲明為：被告應給付原告1,994,828元，及其中752,962元自起訴狀繕本送達翌日起，餘款自收受本追加聲明狀日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第87頁）。核原告上開所為，均係與其主張與被告所簽訂綜合管理委託契約書（下稱系爭契約）所生，由被告經手之管理費帳務爭議有關，堪認其請求之基礎事實要屬同一，且擴張請求金額部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，不在禁止之列，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為中悅彼得堡社區（下稱系爭社區）之管理委員會，與被告於106年7月11日簽立系爭契約，每期1年，續約4次，嗣因兩造履行契約間發生爭議，故協議於110年1月15日合意終止，並辦理移交，嗣因被告未補行交接，經原告委請會計師查帳，發覺系爭社區之管理費有收款憑證、收款明細表等與實際金流不一致之情形，尚有1,994,828元之管理費未存入社區帳戶，而涉有財務不清或捲款侵占等行為，為此，爰依系爭契約第11條第3項規定，請求被告負損害賠償責任等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,994,828元，及其中752,962元自起訴狀繕本送達翌日起，餘款自收受本追加聲明狀日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告服務於系爭社區，且續約連續3年以上，服務期間所有帳款每月均彙整向原告報告，並經其簽核確認，可見原告肯認3年間被告所製作財務報告均屬正確；且原告

主張收款憑證、收款明細表與實際存入公帳短少之部分，均係用於系爭社區之其他費用支出，並經系爭社區區分所有權人會議同意，而原告所提出會計師查核報告，未斟酌系爭社區之其他支出，無法判斷與整體財報有何關連，顯見原告主張管理費短少與被告無關，原告未盡舉證之責任等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如有不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告與被告於106年7月11日簽訂系爭契約，約定有效期間為1年，此後連續至109年，每年到期後均有效續約，嗣兩造於110年1月15日合意提前終止系爭契約等情，業據原告提出106年至109年間兩造簽訂之系爭契約共4份及存證信函等件為證（見本院卷一第15頁至41頁、91頁至129頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、至原告主張被告歷年來所經手之管理費有短少1,994,828元之情事，原告得依系爭契約第11條第3項約定，請求被告負賠償之責等語，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執事項判斷如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院111年度台上字第358號判決意旨參照）。查本件兩造於106年至109年間所簽立之系爭契約共4份，均以第11條「損害賠償」之第3項約定：「乙方（按即被告）於甲方（按即原告）社區經手之管理費，有財務不清或捲款侵占之行為時，須經司法判定，如責任歸屬乙方，乙方需負一切賠償責任。」等語（見本院卷一第20頁、96頁、108頁、122頁），是依上開約定與舉證責任分配原則可認，倘原告已得適當證明被告經手系爭

社區管理費有帳務不清或捲款侵占，而使原告受有損害之情事，即應由被告就所抗辯不可歸責之事由負舉證責任，先予敘明。

㈡經查，原告對於被告經手系爭社區管理費有財務不清情事之主張，業據提出安致勤資聯合會計師事務所協議程序執行報告2份（期間分別為109年1月1日至12月31日、106年8月1日至108年12月31日暨110年1月1日至1月15日），及相關收款憑證、管理費繳費一覽表、系爭社區住戶代碼說明，與原告於聯邦銀行開立帳戶之存摺影本、存摺存款明細表等件為證（見本院卷一第59頁至69頁、131頁至139頁、145頁至575頁、卷二第13頁至543頁、卷三第49頁至192頁），並經受託會計師於協議程序執行報告中載明關於109年部分之執行程序，分別包括取得期間所開立之管理費收款憑證正本，彙整明細表，並檢查收款憑證內容（包括收費項目、金額及日期）是否相符，另檢查明細表各筆金額是否已核至銀行存摺，發現有部分已開立之管理費收款憑證，銀行存摺無匯入紀錄、金額短少或溢付之情形；另關於106年至108年間之執行程序則係取得期間所開立之管理費收款憑證正本，及取得各類收款紀錄，包括存摺、支票代收本、手存現金、超商繳納、自動扣款，發現部分紙本收據有明細金額相加與填寫總金額不符，及部分收據開立後，於前開各收款方式均無金流流入，惟依被告提供之手抄本記載管理費均已收回之不符情形（見本院卷一第65頁、134頁）。相關查核過程，並經證人即時任安致勤資聯合會計師事務所審計部副總于語賢在本院證稱：伊有參與原證7（即109年部分）、原證10（即106年至108年部分）之協議程序執行報告，當初是客戶提出需求，覺得管理費收入有錯誤，請我們幫忙看一下金流及收據有無相符，我們先跟管委會主委、副主委開會，敘明查核重點是管理費收入確認，第一步請原告先提供管委會的收支報表，還有資產負債表，當下發現報表的收支沒有平衡，所以就討論出一個方式，從管理費的收據去核對金流。原證7附

件一表格，備註欄「收據與金流不符」是例如第一筆392號5樓收據編號230，收據日期是109年1月9號，是支付一月份的管理費，收據開立金額11871元，我們就會去查金流，查核方式會拿存摺，管委會有給一份編碼原則，就依照此原則找到存入匯款的金額是12371元，差異500元伊也不知道為何，伊有去詢問主委、副主委、財委，他們也不知道為什麼。「未有金流匯入」是在存摺內找不到，住戶有可能去超商繳納，超商再把錢轉入銀行帳戶內，一樣會出現金額，但本件我們花了4、5個人力也找不到金額。存摺內有一種情形是匯一大筆例如20萬元，管委會要給20萬元的明細，存入的項目是哪些，包括哪幾戶的錢，有些核得到，但有些已經盡力去找還是找不到，只能寫未有金流匯入做為結論。「少收4個月」是例如第三筆390號3樓收據編號336，收據日期109年2月3日，支付月份為1到6月，收據金額為71,320元，收款日期109年2月25日，當下翻存摺發現此筆存摺匯入的金額只有24,060元，差異47,260元，只好判定少收4個月。附件一表格加總金額為752,962元，表示開立的收據的金額總數跟存摺匯入總數差異是752,962元，有752962元的金流找不到。當初第一次只委任要查109年的部分，期間比較短，後來原告又有第二次的委任需求，希望是同樣的方式看管理費的金流，就收款部分有無問題。原證10附件一表格備註欄「收款與明細不符」是指原告自己有製作一份明細，如原證11所示，伊有問主委跟副主委是否每次收款都會開收據，他們認為基本上應該要開，但有可能漏開，這時候他們會做一張控制表，例如卷二第153頁所示，由誰收錢會做紀錄，管委會說這是物業中心所做的。在查106年到108年時，證據不足的情況比較多，我們除了找有收據的部分，例如卷二第135頁住戶382號15樓，第二筆收據編號127，月份01，我們會把收據裡面的管理費、汽車車位租用費用、電梯保養費、網路費等項目之金額，加總金額為9,826元，金流8,726元，伊不知道究竟是要收哪個金額。「無收款紀錄」是跟未有金流匯入

相同，我們甚至還打電話給銀行，請提供超商的匯款的紀錄，但我們都找不到。有關附件一表格最末行的金額，收據填寫總金額是1,151,412元，但是收據小計為1,064,402元，金流總記錄只有1,149,970元，伊不知道該相信哪個金額，所以只能如此記載。原證10附件二「無金流」也是一樣的情形，就是有開收據，但連明細表都找不到。附件三「無收據無金流入帳明細表」是指如果沒有收據，伊就會去拿明細表建檔案，也核不到金流，沒有收據所以也沒有收據編號可以抄，從控制表抄上去再去找金流也找不到，就是控制表上有此筆收款記載，但沒有開收據，也找不到金流等語（見本院卷三第234頁至237頁）。是由上相關查核資料及證人證述可知，系爭社區管理費之收取，於被告受託提供管理服務期間確有收入與帳目不符之情形，且依系爭社區繳納管理費之方式，倘社區住戶係至超商繳費或至ATM、銀行臨櫃匯款繳納，均會直接依當月應繳金額，及經設計可供辨識為何戶存入之代碼，顯示於原告之銀行帳戶中，則若存有前揭數目不符，或未有金流匯入，但經登載已繳納管理費之情形，應係住戶持現金或支票交由被告派駐於系爭社區之服務人員收取，再由該等人員負責存入原告帳戶時，始有可能發生。再衡以本件會計師事務所執行相關查核業務，係依上開程序詳實為之，並經證人于語賢就執行情形為完整說明，其與兩造間復查無何利害關係，是依各證據資料，堪認被告於系爭社區經手之管理費，應有財務不清之狀況。

㈢被告雖辯稱：卷附協議程序執行報告未依一般公認審計準則審核，亦無從呈現出與支出相關之情形，無法依此判斷原告主張之管理費短少與被告有關云云。然查，本件協議程序執行報告雖載明略以：本次工作係按照會計準則公報第34號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的是為協助貴會（即原告）評價「管理費收款憑證」之收款狀況；由於本會計師並非按照一般公認審計準則查核，因此對「管理費收款憑證」明細表整體是否允當表達不提供任何程度之確信；本

報告及隨附附件僅與前述特定目的有關，請勿擴大解釋為與貴會財務報表整體有關等語（見本院卷一第63頁、133頁）。另證人于語賢則陳稱：原證7、原證10附件一是單純對於原告提供的管理費收據及存摺明細資料，進行核對、製作，報告只作收入的查核，因為委任需求只有原告收入，我們執行是依照客戶需求，這個程序不是一般公認審計準則的程序，是客戶要求我們執行的程序，而不是依照一般在查核財務報表的程序，該程序可能會比較複雜，本程序是客戶要求，我們與客戶討論好的程序，先以收據為樣本，再從收據去找有沒有金流，這是伊跟客戶協商好的，正常查核財務報表程序，從委任開始我們會去評估客人風險，去制訂查核規劃，伊就會規劃證據要取得多少，看會計項目有什麼東西，依照各項會計項目去找出證據，看財務報表表達是否允當。但本件不是此種情形，伊沒去看他的傳票、明細帳、收支表、資產負債表都不看，只是單純是收據去比對金流，本件沒有看收支表及損益表，所以查核結果不能夠代表損益表是否允當表達，損益表的金額是否合理、正確，沒有辦法擴大解釋，伊只是判定相關金流有無進來。本件查核結果不能據此判定金流有差異的原因為何，收據都寫錯，伊不認為他的收款會正確，這是伊個人的質疑，但是從審計原則上伊無法判斷一定是物業公司污錢。我們一開始打算從財務報表下手，但是財務報表都不平，只能從別的方法來查核，財務報表是原告提供的，他們說是被告提供的，伊接觸的管委會主委、副主委、財委不是本件查核期間就在任，所以他們就那段期間的事也不清楚。因為本件只有針對收入查核，沒有針對支出，所以從報告中無法呈現與支出相關的情形等語（見本院卷三第237頁至239頁）。是依上各證據資料堪認，本件執行報告雖非依照一般公認審計原則所為查核，致無法以此判斷收入短少之明確原因，且被告亦自承其在系爭社區執行業務期間，每月負責彙整各活動及財務報告向原告報告等語（見本院卷一第587頁），則縱或原告歷任管委會成員曾就

該等資料為形式審查，亦可能因其等未具財務或會計相關專業，而未看出如上證人所稱財務報表之不平衡問題，足見被告就款項之收取、使用上，至少存在收取管理費後之收入、支出混雜，或有登載不詳實等情形，而使本件款項之流向無法釐清，致生財務不清之情事，且系爭社區之管理費收入事項既係由被告負責處理，已如前述，則本件系爭社區管理費之財務不清，自應認為可歸責於被告，不因上開執行報告未依一般公認審計原則查核，或未涵蓋系爭社區之支出事項，即應為對被告有利之認定。況被告就其辯稱管理費缺少部分實際上係用於系爭社區其他支出乙節，迄未提出相當證據資料為證，揆諸上開說明，即無從認為係不可歸責於被告之事由所致，自不得主張可免負賠償之責。

㈣再本件被告經手系爭社區管理費之金流不明、短收、無收據等情形，均如卷附執行報告內之109年度收據核對金流差異明細表，及106至108年度收據金額加總驗算不符明細表、已開收據金額無金流入帳明細表、無收據無金流入帳明細表所載（均編為本判決附件），與被告提供之收取管理費紀錄相較，共計有短少1,994,828元（計算式：752,962元＋1,442元＋430,896元＋809,528元＝1,994,828元）之財務不清情事，經本院核算無訛，從而，原告主張依系爭契約第11條第3項約定，請求被告賠償原告1,994,828元，應屬有據。

五、末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者，自受催告時起，負遲延責任；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5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。查本件原告對被告之損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告自得請求被告給付自受催告時，即其中752,962元自起訴狀繕本送達（於111年5月9日送達，見本院卷一第77）翌日即111年5月10日，其餘自民事擴張聲明狀繕本送

達起民事補充理由一狀送達（於111年7月8日送達，見本院卷一第581頁）翌日即111年7月9日起算之法定遲延利息。

六、綜上所述，原告依系爭契約第11條第3項約定，請求被告給付1,994,828元，及其中752,962元自111年5月10日起，其餘部分自111年7月9日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　21　　日

民事第二庭　法　官　宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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　　112　　年　　6　　月　　21　　日

書記官　林俊宏