

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3184號

原告 良福公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 郭永宗

原告 良福保全股份有限公司

法定代理人 郭永宗

共同

訴訟代理人 李亞文

被告 明日城天青社區管理委員會

法定代理人 楊致祥

訴訟代理人 彭坤城

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣308,826元，及自民國112年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告良福保全股份有限公司新臺幣127,575元，及自民國112年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之七十八，餘由原告負擔。

五、本判決主文第一項得假執行，但被告以新臺幣308,826元為原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保得免為假執行。

六、本判決主文第二項得假執行，但被告以新臺幣127,575元為原告良福保全股份有限公司預供擔保得免為假執行。

01 七、原告其餘之訴及假執行聲請均駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：原告良福公寓大廈管理維護股份有限公司、良福
04 保全股份有限公司（下合稱原告，各指其一逕稱良福公寓公
05 司、良福保全公司）與被告分別簽訂良福公寓公司受任管理
06 維護業務契約、良福保全公司駐衛保全服務契約書（下各稱
07 系爭管理維護契約、系爭保全服務契約），約定自民國111
08 年4月30日起至112年4月30日，提供物業管理維護、保全服
09 務，每月服務費用良福公寓公司為新臺幣(下同)348,600
10 元，良福保全公司為255,150元，約定次月10日前給付上月
11 服務費用。嗣兩造合約均於112年4月30日屆期終止，惟被告
12 短付良福公寓公司111年10月、112年3月、4月服務費各63,7
13 65元、19,491元、348,600元，共431,856元(計算式63,765
14 元+19,491元+348,600元)；短付良福保全公司112年4月服務
15 費127,575元。經原告請求被告給付上開款項，被告仍置之
16 不理。爰依系爭管理維護契約、系爭保全服務契約之法律關
17 係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付良福公寓公
18 司431,856元，及自112年5月11日起至清償日止，按週年利
19 率5%計算之利息。(二)被告應給付良福保全公司127,575元，
20 及自112年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
21 息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)良福公寓公司請求111年10月份服務費部分：原告所派駐被
24 告社區擔任財務祕書之訴外人林亞臻，於110年5月間、6月2
25 日、7月5日因疫情關係請領防疫專款，各提領現金2萬元、3
26 萬元、3萬元，共8萬元（下合稱系爭防疫款），惟未檢附相
27 關購買物品之單據以憑核銷，至111年5月其遭原告調離被告
28 社區後，與後手交接時亦未交接系爭防疫款單據及明細，亦
29 由原告財務稽核人員即訴外人游智皓於111年9月23日清查11
30 0年5月1日起至111年5月31日止之財務帳目確認系爭防疫款
31 之核銷單據及明細短缺。嗣於112年11月7日原告協理即訴外

01 人郭忠斌等3人出席被告社區112年11月份例會，兩造協商系
02 爭防疫款支付事宜後，郭忠斌協理同意不再爭執系爭防疫款
03 短缺單據、明細之款項，即被告僅須給付附有購買防疫物品
04 明細及單據之款項，被告遂於112年11月16日匯款予原告14,
05 033元+2,202元=16,235元。是郭忠斌既已代表原告公司同意
06 不再爭執無憑證之款項，又再行請求系爭防疫款差額63,765
07 元，實無理由。

08 (二)良福公寓公司請求112年3月份服務費19,491元部分：依原告
09 派任被告社區之財務祕書即訴外人楊皖玲，製作之112年3月
10 分付款憑單(代支出傳票)載明環保人員13天未到班，扣薪1,
11 194元×13天=15,532元；財務祕書請事假3天，扣薪1,323元×
12 3天=3,969元，共扣款19,491元，是原告良福公寓公司請求1
13 12年3月份服務費19,491元實無理由。

14 (三)良福公寓公司請求112年4月份服務費348,600元部分：

15 1.按原告財務祕書楊皖玲製作、總幹事鄭又仁核簽之112年4
16 月分付款憑單，載明環保人員6天未到班，扣薪1,233元×6
17 天=7,398元；行政祕書無故離職缺班20天，扣薪1,367元×2
18 0天=27,340元；總幹事請假1天，扣薪2,167元，是合計扣
19 款36,905元。

20 2.又原告派駐之總幹事於合約完成後未完成點交作業，經被
21 告清理資產發現短少物品計有①點心椅50張×單價92元，價
22 值共4,600元②總幹事用128G隨身碟價值629元③總幹事用2
23 TB行動硬碟價值2,475元④太空沙包×38包價值共6,772元，
24 以上應扣款14,476元，且上開擬扣款明細分別於被告10
25 月、11例會時交予原告未見其異議。另有原告公司派任之
26 總幹事即訴外人周仲華所經手提報被告第6、7屆管委會交
27 接之107至110年新增設備財產項目可參。

28 3.再原告於111年11月1日起派駐被告社區之總幹事鄭又仁，
29 其資歷及處事能力，毫無經驗可勝任其職，並有下列缺
30 失：①未比照歷屆製作管委會交接清冊。②未督導清潔作
31 業，住戶頻頻抱怨。③放任清潔人員曠職，前往其他社區

01 工作。④未經社區同意擅自借出社區資產。⑤經常遲到早
02 退，行蹤不明（如112年4月份，經常遲至下午14時餘始到
03 班，又上班時間雖有湊滿8小時，但毫未執行職務）。⑥未
04 如期製作交接清冊，又屢次失約。⑦未監督保全作業。
05 等，應扣其半月薪資32,500元。

06 4.原告派駐之總幹事鄭又仁於合約完成後未完成點交作業，
07 經被告發函催促，原告遲至112年10月27日派員3人進行，
08 亦即期間共有6個月原告公司遲未派員點交之空窗期，造成
09 接任人員在盤點資產、整理檔案資料造成混亂，則被告依
10 其每逾期1個月扣款10,000元，共6萬元，應無不當。

11 5.是原告良福公寓公司請求112年4月份服務費348,600元部
12 分，被告主張應扣款143,882元，應為有理。

13 (四)良福保全公司請求112年4月份未付服務費127,575元部分：
14 依系爭保全服務契約附件二第6點：未依勤務規定，執行巡
15 邏作業，懲處500元/次。惟原告公司保全人員未依被告社區
16 要求每天日夜至少各巡邏乙次，112年1月起至4月底止，計
17 有4個月期間未執行巡邏作業，則被告依每日500元x2次，扣
18 款1,000元，4個月則扣款12萬元，難謂無理由等語，資為抗
19 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
20 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、 本件不爭執事項：

22 (一)被告委託良福公寓公司為明日城天青社區之管理維護，並簽
23 訂系爭管理維護契約，契約期間自111年4月30日至112年4月
24 30日止，每月服務費為348,600元。

25 (二)被告委託良福保全公司為明日城天青社區之駐衛保全，並簽
26 訂系爭保全服務契約，契約期間自111年4月30日至112年4月
27 30日止，每月服務費為255,150元。

28 (三)兩造合約均於112年4月30日屆期終止。

29 (四)系爭管理維護契約第6條約定社區經理上班時間為12點至21
30 時，每日9小時(配合社區時間)。

31 (五)被告給付良福公寓公司111年10月份服務費有短少63,765

01 元；112年3月份之服務費有短少19,491元；未給付112年4月
02 份服務費。

03 (六)被告給付良福保全公司之112年4月份服務費短少127,575
04 元。

05 (七)良福公寓公司與被告於111年10月4日召開會議，商議前秘書
06 林亞臻未核銷防疫專款8萬元乙事，原告同意先以111年10月
07 份服務費折讓目前帳目不清之管理費8萬元。並依調查結
08 果，覈實清償短拙增減費用(本院卷一103頁)。

09 (八)被告112年10月3日召開第九屆第10次會議；同年11月7日召
10 開11月份例會，原告公司人員郭忠斌有出席上開11月7日之
11 會議，該會決議防疫專款案退回16,235元與原告，無單據部
12 分由良福公寓公司另行對林亞臻提訴請求返還(本院卷一第1
13 18頁)。

14 (九)被證6、7、8之形式真正。

15 (十)良福公寓公司與被告交接時，有短少行動硬碟128G、2TB各
16 一，以及科技沙包38個。

17 □良福公寓公司已交還128G、1TB之行動硬碟，上開1TB硬碟與
18 社區原有之2TB硬碟有價差1,066元。

19 四、本件爭點：

20 (一)良福公寓公司與被告有無協議111年10月之服務費，扣除被
21 告已給付16,235元，剩餘63,765元由良福公寓公司自行吸
22 收？

23 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
24 即為成立，民法第153條第1項，定有明文。再者，契約有效
25 成立後，具有形式拘束力（即契約一旦成立，當事人皆不得
26 任意撤回或解消契約）及實質拘束力，此實質拘束力為契約
27 拘束力最重要之處，即當事人所約定之內容，拘束雙方當事
28 人，對締結契約之雙方當事人而言，具有與實定法相同之法
29 律規範效力。而稱和解者，乃當事人約定，互相讓步，以終
30 止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權
31 利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第

01 736條、第737條分別定有明文。

02 2.查，原告派至被告社區之前秘書林亞臻因提領防疫專款8萬
03 元帳目不清，原告同意先以111年10月份服務費折讓上開費
04 用乙情，此為兩造所不爭執，而就上開費用之後續處理，被
05 告於112年11月7日召開第九屆第11次會議，原告良福公寓公
06 司郭忠斌與會出席，並與被告與上開管理費8萬元乙案達成
07 共識略以：「良福公司郭協理與會，雙方同意防疫專款案，
08 原財秘有檢附的發票單據5張，金額共14,033元，再加餘款
09 2,202元，合計16,235元，退還予良福公司，無單據部分由
10 良福公司對原財秘林亞臻另行民事起訴後求償，不得再對被
11 告請求」，有會議資料在卷可參(見本院卷一第113頁)，並
12 佐以當日錄音譯文所示，主委表示：(剛剛林亞臻的事情)，
13 郭協理稱：「14,400元的是有單據的，你可以先付14,400，
14 那個66,000元的部分我們會透過法律、法務打民事官司向林
15 亞臻求償，等於是扣66,000元」，被告主委回應：「應該是
16 說，我們就針對那14000元多有單據的先付掉」，郭協理再
17 表示：「真的有花費的、有單據的，我們就先付，處理掉」
18 等語(見本院卷一第447至455頁)，可知原告之郭協理出席11
19 2年11月7日之會議，並提出被告負擔具有單據之部分，剩餘
20 部分則由原告方透過訴訟向林亞臻請求，此與上開會議紀錄
21 所載之內容相符，足證原告良福公寓公司與被告已就110年1
22 0月費管理費，扣除有單據之16,235元部分由被告支應外，
23 剩餘63,765元由原告自行負擔乙節達成合意，原告已同意不
24 再對被告請求餘款63,765元，揆諸前開說明，自應受此拘
25 束，原告事後再行爭執請求，自難認有據。

26 (二)被告以良福公寓公司有環保人員未到班及財務秘書請事假3
27 天為由，扣112年3月份服務費19491元，有無理由？

28 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
29 允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越
30 權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，此觀民
31 法第528條、第544條規定即明。準此，委任人如主張受任人

01 處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受有
02 損害，自應就此利己事實負舉證責任。又不完全給付，係指
03 債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符
04 債務本旨，而造成債權人之損害所應付之債務不履行損害賠
05 償責任。不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人
06 之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，尚須具有相當
07 因果關係（最高法院105年度台上字第2321號判決意旨參
08 照）。查，被告委託原告良福公寓公司為明日城天青社區之
09 管理維護，並簽訂系爭管理維護契約，契約期間自111年4月
10 30日至112年4月30日止，每月服務費為348,600元，已如前
11 述，核其性質屬有償委任契約，依上說明，自應由被告就原
12 告處理委任事務有故意、過失，或逾越權限之行為，致其受
13 有損害之利己事實負舉證責任。

14 2.被告主張原告之環保人員有13天未到班、秘書請3天事假，
15 共計扣薪19,491元，業據其提出112年3月31日付款憑條、報
16 價單、出勤休假排班表、112年3月清潔人員排出勤表及出勤
17 紀錄表為證（見本院卷一第123頁、第311至321頁）。觀諸上
18 開付款憑條批示欄位所載：「環保人員13天未到班，扣除薪
19 資1,194x13天=15,522；財務秘書請事假3天，扣薪資1,323x
20 3=3,969，合計扣除薪資19,491元」，與出勤紀錄表所示：
21 陳玉燕出勤21天、李姬梅出勤22天（包含代班）、馮美女出勤
22 20天、張素英出勤16天、陳美花出勤23天，合計共102天，
23 佐以原告自承依合約112年3月清潔人員共115班（5人x23天，
24 見本院卷一第195頁），112年3月清潔人員缺班共13天，暨原
25 告不爭執財務秘書請事假3日（見本院卷一第215頁），均與前
26 述付款憑條所載之缺班人員、日數相互吻合，參以原告自
27 承：付款憑條之撰寫是由原告派駐被告社區秘書每月製作之
28 文書，秘書每月會在付款憑單上書寫摘要、批示，製作完畢
29 與總幹事批核，再交主委、財務委員覆核，此為每月必須給
30 付與原告之服務費，原告係依據秘書所作之批示內容作請款
31 等語（見本院卷二第13頁），可知原告派駐被告社區之秘書掌

理社區帳務，並就環保人員、秘書等人員之出席做紀錄，就該等人員請假或缺班等扣款事項一併紀錄於付款憑單之批示欄，原告再依該付款憑單之批示欄位作請款，可知原告對於批示欄位之缺班或請假等扣款事由有所知悉且同意該等款項之扣減，而原告對於環保人員每日扣款為1,194元、秘書美日扣款1,323元未予爭執(見本院卷一第215頁)，是被告以上開批示欄之內容主張扣款112年3月之服務費19,491元(計算式： $1,194 \times 13 + 1,323 \times 3 = 19,491$)，要屬有據。

3.原告雖主張112年3月環保人員僅有缺班1人，固據其提出物業班表及打卡紀錄為證(見本院卷一第215頁、221至233頁)，然其所提出之打卡紀錄與被告留存之原告請款檢附之打卡紀錄及清潔人員書寫之出勤紀錄單不符，且比對原告提出之班表出勤天數與打卡紀錄，陳玉燕之112年3月16日有班，打卡紀錄則無；張素英22日、25日班表載明有班，但並無此日期的打卡紀錄，可知原告自行所提之班表與打卡紀錄並不相符合，該等紀錄是否為其臨訟製作，已有可疑，要難以此為其有利之認定，是其以上開班表及打卡紀錄認被告所指摘之出缺勤有誤，自屬無據。

(三)被告以良福公寓公司有環保人員未到班、秘書請假扣款36,905元；物品短少、總幹事具有本院卷一第89頁1至7項缺失為由扣款112年4月份服務費143,882元，有無理由？

被告應就其所指之扣款理由負舉證之責，已如前述，茲就被告主張各項事由，分述如下：

1.環保人員未到班

(1)被告主張112年4月有環保人員6天未到班、秘書缺班20天，以及總幹事請假1天，共計扣薪36,905元，業據其提出付款憑單、清潔人員排出勤表、出勤紀錄表為證(見本院卷一第147至148頁、第333至339頁)。觀諸付款憑單之記載：「環保人員，6天未到班扣除薪資 $1,233 \times 6 = 7,398$ ；行政秘書，請事假20天，扣薪資20天共 $1,367 \times 20 = 27,340$ ；總幹事請事假1天，扣薪資1天2,167」，與上開出勤紀錄表所示，李姬梅於

112年4月之出勤天數為10天、馮美女出勤天數為20天、賴東裕出勤天數為21天、陳美花出勤天數為27天，暨被告不爭執之機動代班21天，共計99天，依原告自承之需提供之105天，缺額6天。再以被告所提之打卡紀錄所示，總幹事鄭又仁於112年4月份出勤為16天，與原告自承應出班17天，有一天缺班，與上開付款憑單所載相符，是被告主張應扣除環保人員6天未到班、總幹事1天未到班，有屬有據。至行政秘書部分，兩造對於112年4月之行政秘書為羅欣雅乙節，均不爭執(見本院卷二第15頁、本院卷一第301頁)，依被告所提打卡紀錄中，行政秘書羅欣雅於112年4月份之上班日數僅有4天，與兩造不爭執之應上班日17日，有13日之缺班，是被告主張扣除秘書13日缺班，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。是被告以扣除環保人員6天未到班、秘書缺班13日、總幹事缺班1日，共計扣除27,336元(計算式：1,233x6+1,367x13+2,167=27,336)，為有理由，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

(2)原告雖主張環保人員僅有缺班2天、總幹事無缺班、行政秘書缺班5日，固提出上開物業班表及打卡紀錄為證(見本院卷一第215頁、221至233頁)，然此班表及打卡紀錄並不可採，已如前述，自無從以此為原告有利之認定。至被告所提之付款憑單雖載明秘書有缺班20日，然上開記載除與被告檢附之打卡紀錄不相符外，且該等紀錄係載明於付款憑單之背面，並據證人鄭又仁證稱：我自111年10月30日至112年4月30日在被告社區擔任總幹事，負責職務內容為管理社區現場財務、社區用品，以及監督保全及清潔等，我會在秘書製作之付款憑單上蓋章，112年4月份付款憑單後面記載之扣款事項我蓋章時並沒有看到等語(見本院卷第335頁)，而112年4月之付款憑單亦未經財務委員、監察委員、主任委員等人之核章，是其憑單後方載明之扣薪紀錄是否為真正，仍屬不明，被告復未提出其他證據以實其說，此部分秘書缺班達20日之情事自難據為被告有利之認定。

2.物品短少：

查，良福公寓公司與被告交接時，有短少行動硬碟128G、2TB各一，以及科技沙包38個乙情，已為兩造所不爭執，此部分事實，先予認定。被告尚主張另有短少點心椅50張乙情，業據其提出112年11月7日會議紀錄為證(見本院卷一第116至118頁)，原告並於113年6月8日到庭表明：對點心椅有缺沒有意見等語(見本院卷二第54頁)，是被告主張兩造交接時有少行動硬碟128G、2TB各一，以及科技沙包38個、點心椅50個之事實，可以認定。又良福公寓公司已交還128G、1TB之行動硬碟，上開1TB硬碟與社區原有之2TB硬碟有價差1,066元，原告同意負擔乙情，復為兩造所不爭執，至點心椅1張92元、沙包6,772元之價額，亦未據原告提出爭執，被告以此主張扣減12,438元(計算式：1,066+92x50+6,772=12,438)，為有理由，應予准許。

3.總幹事具有本院卷一第89頁1至7項缺失而予以扣減半月薪資32,500元

(1)未比照歷屆製作管委會交接清冊

依被告所提之112年4月24日會議紀錄中關於交接事宜之決議結果為：24日未完成移交清冊，僅見社區大廳清冊，其餘部分均未見，同時定於4月30日新舊物業交接等語(見本院卷二第266至267頁)；同年4月30日之會議紀錄所示，總幹事鄭又仁稱：交接清冊完成，未完成工作交接等語；新物業唐埕總幹事則稱：財產目錄清點狀況4/24會議良福鄭總幹事出示一份大廳財產清冊算是較齊全的，惟後來其他資產與文件逐項清點時，數量及位置及品項越多差異，差異部分需待鄭總幹事修正後再予核對等語(見本院卷二第77頁)，佐以證人即唐埕物業總幹事郭玉英到庭證稱：我於112年4月24日到被告社區交接，於同年5月1日到被告社區擔任總幹事，我當時是和鄭又仁交接，有交接2次，1次是4月24日，一次是4月30日，鄭又仁有提出財產清冊及交接清冊，我和鄭又仁去點交，但是內容不正確，我在鄭又

01 仁提供之清冊上作增補，當時點交僅有1樓大廳及媽媽教
02 室及防災中心，並未完成全部的交接等語(見本院卷二第4
03 42至447頁)，並據證人郭玉英提出一樓大廳及媽媽教室之
04 財產清冊為佐證(見本院卷二第465至483頁)，與原告提出
05 留存之交接財產清冊相符，由此可知，總幹事鄭又仁有於
06 112年4月24日、30日與新物業公司之總幹事郭玉英進行交
07 接及點交，並提出被告社區之交接清單及財產清冊，然未
08 完成全部之點交、清冊之內容亦不完全乙情，可以認定。
09 而鄭又仁既有提出交接及財產清冊，雖該清冊內容有所缺
10 漏，然被告社區歷年之交接清冊內容是否有逐年增補、鄭
11 又仁與前手交接之清冊是否已完畢乙情，未見被告舉證以
12 實其說，要難以其提出之清冊不完全即認其未製作交接清
13 冊而有懈怠之情事。是被告以未製作交接清冊無由扣減服
14 務費，要屬無據。

15 (2)未督導清潔作業、放任清潔人員曠職

16 被告主張總幹事具有未監督清潔作業、放任清潔人員曠職
17 乙事，均未舉具體事證以實其說，其空言主張，難認有
18 據，應予駁回。

19 (3)擅自出借社區資產

20 總幹事鄭又仁前於112年4月間擅自將被告社區之桌椅出借
21 其他社區使用乙情，業據其提出112年4月26日112良林綜
22 字第112042601號函為證(見本院卷一第191頁)，且為原告
23 所不爭執(見本院卷二第54頁)，此部分事實，可以認定。

24 (4)經常遲到早退、行蹤不明

25 被告主張總幹事鄭又仁經常遲到早退，尤其於112年4月份
26 遲至當日下午2時始到班乙節，固據其提出打卡紀錄為證
27 (見本院卷一第347至351頁)。然查，系爭管理維護合約第
28 6條約定：社區經理之上班時間自12時至21時(配合社區時
29 間)(見本院卷一第19頁)，參以證人郭玉英到庭證述：我
30 在被告社區上班時間為下午1點到9點，時間彈性，責任
31 至，早到可以早走，我們是責任制，以我擔任總幹事期

間，上下班時間大部分是固定，有些社區是1點到9點，有些是上午10點到晚上7點，彈性是在辦活動或是舉辦會議，有可能提早8點到，有作滿8小時可以先走等語(見本院卷二第444頁)，核與證人鄭又仁到庭證稱：上班時間為上午11點至晚上8點，或是12點至晚上9點，有時廠商早上來保養我必須陪陪同，提早上班就提早下班等語(見本院卷二第330頁)，就總幹事乙職係採責任制，以做滿8小時為規範乙情，大致相符，亦與系爭管理維護合約所載之備註配合社區彈性調整之文字，相互吻合，可知原告稱總幹事之上下班時間有彈性之情事，應非子虛。而被告對於總幹事鄭又仁均有作滿8小時乙情亦未予爭執，並有打卡紀錄為憑，是被告主張總幹事有遲到早退情事，尚難採信。此外，被告復未就總幹事有行蹤不明之情事，具體指明何時未能找到人、何時曠職之情舉證以實其說，自無從為其有利之認定。

(5)未監督保全作業

按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號裁判參照）；契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院86年度台上字第2278號裁判參照）。經查：1、系爭管理契約與保全契約乃被告分別與

原告良福公寓公司及良福保全公司簽訂，並非被告以同一締約行為所簽立之數個契約，且該等契約均未記載有何其中一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在之約款；復觀之該等契約內容，可知系爭管理契約約定由原告良福公寓公司提供一般事務管理服務及住戶服務業務，系爭保全契約則係約定由原告良福保全公司提供駐衛保全服務，兩者服務內容均不相同，原告二公司仍分屬不同之法人格，系爭管理契約與保全契約間相互並無依存關係，亦非基於當事人之同一締約行為，依據上開說明，顯不屬於或類似契約之聯立，兩者應為各自獨立之契約。查，系爭管理契約之附件固約定一般事務管理服務事項，包含人員督導指揮（見本院卷一第27頁），然上開約定僅係原告良福公寓公司與被告間就服務內容、相關義務之約定，無從因之使原告良福公寓公司與良福保全公司合而為一，而被告所稱保全人員缺失部分，乃屬原告良福保全公司就保全服務受任契約書約定之服務範圍事項，故基於債之相對性，縱原告良福保全公司駐衛人員有未依規定巡邏、怠忽職守之情形，被告仍不得以之向原告良福公寓公司主張扣款及金錢賠償。

(6)被告再稱鄭又仁公器私用，於112年元月份支出總幹事連續章，挪用公款刻製自己私人章等語，固據其提出取款憑單為證(見本院卷三第31至35頁)，然鄭又仁上開連續章之申請已經被告主任委員、財務委員、監察委員之核准而予以核發，此為兩造所不爭執，且依系爭管理維護合約第6條之協力義務約定：甲方(即被告)應無償提供適當之辦公處所、休息處所、倉庫……桌、椅、燈等便利服務之設備等語(見本院卷一第17頁)，而上開連續章係用以被告社區之公務執行亦為被告所不否認，是該印章之費用本為被告社區依約應盡之協力義務，而應由被告負擔，被告事後再事爭執，難認有據。

(7)基此，被告主張總幹事具有擅自出借社區資產乙節，為有

理由，其餘主張，則無理由，應予駁回。

4. 未完成點交作業

被告主張原告良福公寓公司未完成點交，遲至112年10月27日始派員點交，造成被告歷經6個月之空窗期，每個月扣款1萬元乙情，固據其提出112年5月2日函文、112年4月30日會議紀錄、同年5月16日函文、同年6月21日函文、同年7月19日函文、同年8月11日函文、同年9月18日函文為證(見本院卷一第165至181頁)，並參以證人鄭又仁到庭自承：點交有部分沒有完成，後面被告有請我再過來交接，因為有物品短少等語(見本院卷二第333至334頁)，與前開證人郭玉英證述相符，是被告主張未完成點交乙情，可以認定。

5. 基此，被告主張原告良福公寓公司具有總幹事擅自出借社區資產及未完成點交作業乙事，應堪採信。然上開出借之資產已經返還乙情，為兩造所不爭執，已難認有何損失。至未完成點交乙事所受之損失，被告僅泛稱：我是概括估計人力損失等語(見本院卷二第56頁)，未見被告舉證舉證實際所受損失為何或其扣款依據，是縱認原告良福公寓公司具有前開認定之怠忽職責之情事，要難以此認被告遽以每月1萬元為扣款有理由，是被告此部分主張，亦屬無據。

(四) 被告以良福保全公司未進行巡邏扣款12萬元，有無理由？

1. 依原告與良福保全公司簽訂之系爭保全服務契約書第6條駐衛保全費用第1項約定：「在本契約有效期間內，甲方（指被告公司）應按月給付乙方（指原告良福保全公司）新臺幣貳拾伍萬伍仟壹佰伍拾元（內含服務費及營業稅），當月之上述費用應於當月30日前請款，次月10日前，以下列方式之一給付之」（見本院卷第43頁），可知兩造成立系爭保全服務契約，原告良福保全公司為被告提供保全服務，被告則應按月各給付駐衛保全服務費予原告。

2. 被告以原告良福保全公司112年1月至4月未進行巡邏作業為由予以扣款等語，並舉系爭保全契約之附件二良福物業/保全股份有限公司勤務罰則為證(見本院卷一第59頁)。然依

01 系爭保全契約第8條第3項約定「駐衛人員如有怠忽職守、不
02 遵守勤務準則規定、違反本契約約定或其他不法情事，甲方
03 （即被告）應以書面通知乙方（即原告良福保全公司），乙
04 方應按情節輕重予以懲處或調換」（見本院卷一第45頁）；
05 附件二之勤務罰則；未依勤務規定執行巡邏作業，懲處金額
06 500元。其下備註欄則載明：甲方(即被告)發現乙方(即原告
07 良福保全公司)違反以上所列條款時，應具事證，並以書面
08 通知乙方，乙方有異議時，應於三日內(不含假日)列舉事實
09 向甲方提出申訴，逾期視為無異議。可知被告欲依勤務罰則
10 主張懲處扣款，應於提出事證以書面表示扣抵服務費，而依
11 被告提事證，未見被告於本件訴訟前曾就其所稱原告良福保
12 全公司人員於巡邏打卡不實乙事向原告良福保全公司以書面
13 主張為懲處扣款，遲至本件訴訟後始具狀就原告良福保全公
14 司於巡邏打卡不實乙事主張懲處扣款並以該金額為抵銷抗
15 辯，是姑不論原告良福保全公司派駐人員有無於巡邏打卡不
16 實乙事，被告既未依上開規定向原告良福保全公司請求扣抵
17 服務費，即已喪失其扣抵權利，自不得再以其得依上開勤務
18 罰則為由向原告請求之懲處扣款金額主張扣減服務費。

19 (五)準此，被告主張扣減111年10月之服務費63,765元、扣減112
20 年3月之服務費19,491元、112年4月之服務費39,774元(計算
21 式：27,336元+12,438元=39,774元)，為有理由，其餘主
22 張，則無理由，應予駁回。

23 (六)被告給付良福公寓公司111年10月份服務費有短少63,765
24 元；112年3月份之服務費有短少19,491元；未給付112年4月
25 份服務費；被告給付良福保全公司之112年4月份服務費短少
26 127,575元乙情，已如前開不爭執事項，又被告除111年10月
27 之服務費63,765元、112年3月之服務費19,491元、112年4月
28 之服務費39,774元之服務費扣減為有理由外，其餘扣減之主
29 張均無理由，亦如前述，是原告良福公寓公司請求被告給付
30 112年4月之服務費308,826元、原告良福保全公司請求112年
31 4月之服務費127,575元，為有理由，應予准許。逾此範圍，

則無理由，應予駁回。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。查，系爭管理契約及系爭保全契約均約明服務費用應於次月10日前給付，有上開契約在卷可參(見本院卷一第17、43頁)，則被告自應就前開期限屆滿時即112年5月10日起，負遲延責任，是原告請求被告就迄未給付之服務費給付自112年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之遲延利息，自屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告良福公寓公司依系爭管理維護契約請求被告給付308,826元；暨原告良福保全公司請求被告給付127,575元，及均自112年5月11日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命給付金額未逾500,000元，依職權宣告假執行，並依被告聲請，宣告被告預供擔保而免為假執行。原告其餘請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
民事第六庭 法 官 陳幽蘭

以上正本係照原本作成

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 114 年 1 月 16 日
書記官 李淑卿