

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第2015號

原告 西北公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 趙芳

訴訟代理人 齊克凡

被告 合康新時代社區管理委員會

法定代理人 郭右君

訴訟代理人 陳宏奇律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國115年7月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬壹仟零伍拾元，及自民國一百一十四年十一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹拾陸萬壹仟零伍拾元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：兩造簽訂合康新時代社區公寓大廈委任管理維護契約書（下稱系爭契約），約定由原告提供被告社區之公寓大廈一般事務管理服務、生活服務及其週邊環境安全防災管理維護等事項，契約有效期間自民國112年9月30日19時起至113年9月30日19時止，而被告依系爭契約第5條第2款約定，應於次月15日前按月給付原告服務費用新臺幣（下同）190,050元。嗣系爭契約服務期間已於113年9月30日屆滿，被告依約本應於同年10月15日前給付原告113年9月份之服務

費用190,050元，詎被告並未付款，經原告於113年10月23日以新莊五工郵局000616號存證信函催告被告付款，被告仍置之不理，未予清償，依系爭契約第12條第2款約定：

「二....。1. 甲方（指被告，下同）違反第5條規定，未按時給付服務費用予乙方（指原告，下同），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於15日內內繳交者，以違約論。2. 有違反前項規定，乙方....，並得請求甲方支付違約金（最高為乙方服務費壹個月為限）。」原告得向被告另請求賠償相當於1個月服務費費用之違約金190,050元，合計被告共應給付原告380,100元（含服務費用190,050元＋違約金190,050元）。為此，爰依系爭契約約定之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告380,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，另願供擔保請准宣告假執行等事實。

二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並辯稱：

（一）原告迄今未依兩造間簽訂之系爭契約第5條第2款約定，提出向被告請款應備之文件；亦未依系爭契約所附附件三西北公寓大管理維護股份有限公司服務人員值勤懲處辦法（下稱懲處辦法）約定，按期交付被告各月財務報表（下稱系爭財報），故原告請求被告給付113年9月之服務費用190,050元暨同額違約金共計380,100元，並無理由：

1 按「乙方應於次月5日前開立請款發票、檢附人員每日出勤表、懲處表、（出勤表、懲處表需甲方簽核，非常規人員應檢附人員資格及勞健保資料）交予甲方，甲方於次月15日前支付，....。」「二、因可歸責甲方事由之終止契約1. 甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催告....仍未於十五日內繳交者，以違約論。2. 有違反前項規定，乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支付違約金（最高為乙方服務費壹個月為限）。三、依據服務

人員值勤懲處辦法違規事項乙方應於請款時一併提交懲處表，扣款項目及金額應另支付。」系爭契約第5條第2款、第12條第2款、第3款分別定有約定；另按「社區財報未在當月10日前完成者」、「社區財報累積2個月未完成者」、「財務報表未能如期完成借故拖延者」，並分別為系爭契約所附懲處辦法總幹事項目序9、10、秘書項目序10所明定之懲處事由。準此，原告請求被告付款之前提，係原告必須於每月請求各期之款項時，開立請款發票，同時檢附人員每日出勤表、懲處表及非常規人員之資格及勞健保等資料（下合稱系爭請款資料），其中出勤表及懲處表並須經被告簽核，且按月交付系爭財報與被告，為被告給付服務費用之對價；且原告請求違約金之前提，係被告有違反系爭契約第5條之約定。

2 本件原告既係依系爭契約第5條約定，請求被告給付113年9月份之服務費用，並依系爭契約第12條第2款約定，請求被告賠償1個月服務費用之違約金，自應符合系爭契約各該條款之要件，並應確實履行依系爭契約在內之包括製作正確之系爭財報並提供與被告之義務。惟原告迄未向被告提出依系爭契約第5條所約定之系爭請款資料資料，遑論經被告簽核，且原告僅將財報製作至113年4月，迄亦未向被告提出內容正確且完整之系爭財報，則原告請求被告給付113年9月份之服務費用暨所生之違約金，均屬無稽。

3 按「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。」民法第264條第1項項有明文。本件原告依系爭契約第5條約定，負有於請款前先行開立請款發票、檢附系爭請款資料，其中出勤表、懲處表並須經被告簽核，並全部交付被告之義務，惟原告並未依約提出系爭請款資料，遑論經被告簽核，且原告亦未依約提出內容正確且完整之系爭財報予被告。揆諸上揭規定，被

01 告自得於原告履行前揭義務前，拒絕自己之給付。

02 (二) 另兩造就系爭契約之付款條件，已變更為「待原告履行製
03 作並交付完整財報與被告後，被告再給付剩餘1個月之服
04 務費用」：

05 1 被告除與原告簽定系爭契約外，另就被告社區之保全業
06 務，與原告代表人經營之西北保全股份有限公司（下稱
07 西北保全公司）簽定服務期間完全相同之駐衛保全委任
08 管理服務契約書（下稱系爭保全契約）。兩造就原告應
09 製作並提出與被告之財報發生爭議後，原告方面基於儘
10 速收款之考量，商請被告先行給付保全費用；而物業方
11 面之費用，則待雙方將財報等爭議釐清後，再由被告給
12 付。此有：①原告之法務前於113年10月21日在LINE通
13 訊軟體稱：「主委您好，我是西北的法務，有關服務費
14 乙事，需向您請教。」嗣原告之法務即以語音通話，向
15 被告當時主委表明原告希望被告能先就保全部分付款。
16 被告主委則表示此事須與其他委員討論始能定奪；②被
17 告嗣後委任之唐埕保全股份有限公司（下稱唐埕公司）
18 之總幹事李宗海即於翌日即113年10月22日在LINE通訊
19 軟體稱：「主委說，西北的法務有跟他通過電話，態度
20 是和緩客氣的，認為，勞務費有兩筆，保全與物業，是
21 希望社區能先放保全費用，物業費可等財務清楚後再
22 撥。」等語，可知原告希請被告先行給付保全部分之費
23 用；至於被告依系爭契約應給付之物業服務費用，則須
24 待原告將財報正確製作後再行給付；③俟被告主委與其
25 他委員討論後，即於113年10月24日在Line通訊軟體
26 稱：「我們內部委員溝通完了，同意先給付保全部分的
27 費用」等語，向原告之法務通知被告同意先行給付保全
28 之費用。其後，被告即於113年11月4日，將被告依保全
29 合約最末月之服務費用129,150元匯付至西北保全公司
30 帳戶，完成保全費用之給付。

31 2 又證人李宗海亦至鈞院結證稱：「（問：對話中向嚴先

生表示，我跟西北講過了，社區財報要西北重做，做完給委員看過沒問題，再付勞務費，請問當時為何會傳送這個對話給嚴先生？）當時經過委員會的決議，社區並沒有要剋扣原告的勞務費的部分，只要原告把相關的財報資料補齊，補正之後社區就會把勞務費撥至原告。印象中我是跟西北的楊協理溝通這件事情，是社區提的方案，就是財報重做，再付勞務費，之後我再跟西北的楊協理溝通，楊協理說好，之後就沒有下文了。財報後來並沒有接收到。」「（問：當時是否原告沒有提供完整的財報給被告？）是。」等情。併參酌李宗海傳送之上開對話訊息（見被證6）及被告最後先行給付保全費用等節，可知兩造就系爭契約之付款條件，已協議變更為由被告先行就無爭議之保全費用為給付，而物業費用部分，則留待原告將應完成之財報補充製作完成，並計算應扣除款項後，被告再行付款。詎原告迄未完成製作財報之工作，有違雙方之約定，其提起本件訴訟，實屬無由。

（三）原告並未履行依系爭契約附件三所負之提供系爭財報予被告之義務（部分有提出之月份，亦為錯誤、不完整之財報）。縱假設被告有給付服務費用之義務，依系爭契約之約定，被告得自將應給付原告之服務費用中扣減36,000元：

- 1 按「總幹事就社區財報未在當月10日前完成者，懲處（即罰款，下同）1,000元；社區財報累積2個月未完成者，罰款1,000元」、「秘書就財務報表未能如期完成借故拖延者，罰款1,000元」，為系爭合約所附懲處辦法總幹事項目序9、10、秘書項目序10所明定。
- 2 本件系爭契約約定原告提供服務之期間為112年9月30日起至113年9月30日止，共計12個月。而原告既未依約提供內容正確之系爭財報，則依上開懲處辦法：①原告派駐被告社區之總幹事因未於當月完成財報達12個月，總

計罰款12,000元（計算式：1,000元×12月＝12,000元，下同）；②又因各期財報均有累積2個月未完成之情事，依上揭約定，亦應裁罰12,000元；③另原告派駐被告社區之秘書，亦未完成當月財報達12個月，總計罰款12,000元。準此，就原告未依約提出系爭財報部分，至少應扣罰36,000元（計算式：12,000元＋12,000元＋12,000元＝36,000元）。

3 原告固爭執稱：被告於113年8月15日所發的函文有提到112年10月至113年4月重新審核製作的財務報表在113年5月28日前可以延後製作，並於7月15日已經有交付等情。然經被告徹查：

①原告實際上並未將被告社區完整、正確之財報交付，僅由原告前派駐於被告社區之秘書劉苡萱遲於112年7月14日下午5時47分，才在被告社區第十屆管理委員會群組（下稱系爭群組），上傳一個檔案名稱為「11209~11304財報」之檔案（見被證5，下稱系爭檔案）。劉苡萱將系爭檔案上傳至系爭群組後，未發一語向被告當時管委會成員說明。故系爭檔案隨即被系爭群組內其他管理委員及物業人員所傳之訊息淹沒。直至間隔相當時間後，被告之管理委員始發見系爭檔案。然因一時間未能詳閱，故被告於113年8月15日發函原告時，始為前揭原告於113年7月15日交付財報之記載，實際上系爭檔案仍非完整之財報，且其中錯誤百出。

②承上，經被告於新年度聘請之唐埕公司之財務秘書李采穎檢查系爭檔案後，發見：(1)系爭檔案並非完整之財報，此觀諸原告受被告委託服務之期間為112年9月30日~113年9月30日；而系爭檔案之檔案名稱為「11209~11304財報」，單以檔名即可知，原告所提供之財報形式上欠缺113年5月以後之財報。自難謂原告已履行製作完整財報之義務。(2)而唐埕公司派駐於被告社

01 區之總幹事李宗海，前於113年10月16日傳送訊息予
02 被告管委會委員嚴正華，略以：「我跟西北講過了，
03 社區財報要西北重做，做完給委員看過沒問題再付勞
04 務費」（見被證6）、「所有財報，因為牽一髮而動
05 全身，雖然存摺數字是對的」、「現在西北一位督導
06 在社區與秘書對」、「（傳送李采穎之Line帳號予嚴
07 正華）」、「這是秘書的賴，又找到問題，報表上數
08 字亂帶，某個月的公共基金，提撥錯誤金額，如果更
09 動報表會與帳務不吻合，您的意思？」「秘書（李采
10 穎）想要與您詳談」（見被證6）。(3)嗣嚴正華加入
11 上揭李采穎之Line帳號後，李采穎即於113年10月24
12 日略稱：①「（貼出系爭檔案其中頁面，並以紅框及
13 紅圈標記發見問題之部分）」、「其實上次的裝潢保
14 證金，是311-5F有問題」、「317-13我有查到他在11
15 2/10有匯錢進來」、「但查不到311/5F的」、「而且
16 2月匯裝潢保證金過去的戶名也不是311-5F的住
17 戶」、「這筆有問題」（見被證7第1頁）；②「其實
18 管理費上也有動手腳，他把有些住戶的管理費設折扣
19 1000，3月份就折了3000，這我還真不知道她到底在
20 搞什麼？」（見被證7第2頁）；③「（與嚴正華通
21 話）」、「有了我找到了，但她做在5月財報的本期
22 暫收款裡面」（見被證7第2頁）等語，陳明系爭檔案
23 其中錯謬之處。(4)嗣於114年1月20日，李采穎均持續
24 發見系爭檔案之錯誤或不實之處，而略稱：①「副主
25 委，西北113/2月財報的A1部份管理費收入金額有修
26 改變動」（見被證7第3頁）；②「他們當時有把存摺
27 印回去查，他們就把A1的地方按存摺收入修改」（見
28 被證7第3頁）；③「但副主委你還記得嗎？我的累計
29 未收額是照當時西北留下的一指神功檔案延續下來，
30 順著key到我的excel 銷帳表，結果最後財報累計應
31 收未收管理費是跟我的excel檔的管理費未繳金額是

一模一樣的」；（見被證7第3頁）④「您當時不是覺得很神奇，怎麼會一樣」（見被證7第3頁）等語，向嚴正華回報。(5)直至114年2月11日，李采穎仍陳稱：「財委早安，前一兩天與西北說明財報錯誤部分，她們今天下午2:30說還會再過來社區」（見被證7第4頁）。可知原告直至114年2月11日，仍未提出正確、完整之被告社區財報。

③此應陳明者係：原告依系爭契約所負之交付財報義務，必須是如期、內容正確之財報，而非只要丟出一份檔案即可交差了事。查原告固於113年7月14日傳送系爭檔案至系爭群組，然除該交付系爭財報之時間已顯然遲延以外，系爭檔案仍有不完整，且內容嚴重錯誤、不實，致被告及另委任之唐埕公司直至114年2月11日，仍在要求原告補正；原告未見及此，猶以：

「被告各答辯狀之內容實已自證其持有完整財報（無論是否具有缺失）....就此爭點根本無繼續辯論之必要，由鈞院命被告直接提出財報並據以說明財報錯誤之處即可。」〔民事補充理由（三）暨聲請調查證據狀（下稱理由三狀）第9頁第14行以下〕云云，濫稱無論原告提出之系爭財報是否具有缺失，原告均可向被告請求付款，尤其全然忽視上揭唐埕公司秘書與被告委員之對語等確證，均不足採。

④被告召開之管理委員會議，持續就原告未完成財報乙節為討論及記錄。原告扭曲文義，聲稱依被告之管委會會議記錄，證明原告已交付財報云云，實屬荒謬：(1)查原告前略稱：「....參『被證4第4頁五、』之內容，說明為：『西北公司原承諾112年10月開始重新作帳，要在5月28日前管委會提出報告』....並未載有『原告財報尚未補正完成』，足證113年7月15日被告招（召）開第七次定期會議前，原告財報實已修正完畢....」〔見民事補充理由（一）狀第3頁第19行

以下〕云云。(2)惟：①被告就「原告未交付完整財報」乙節，前已提呈被證2~被證4之會議記錄，及如被證2-1~被證4-1之簽到表，證明被告持續於管委會中討論原告未依約交付財報之問題；且原告就上揭會議，均有派人參與，從而原告自始知悉原告未製作完整、正確之財報交付被告。②再依被證5中原告前派駐被告社區之財務秘書劉苡萱（帳號名稱為QQ後接二個愛心符號），於113年7月14日所傳送之財報檔案名稱為「11209~11304」（見被證5），亦證明原告提出之財報期間，僅為112年9月~113年4月，並非完整製作至113年9月之財報。原告就此所辯：「....該檔案傳送時間為113年7月15日，怎可能包含113年7月至9月之財報？」（見理由三狀第9頁第10行以下）等語，更見原告已自認原告提出之系爭檔案，其中欠缺被告社區113年7月以後之財報（實則依系爭檔案之檔名，僅至113年4月為止，113年5月以後全部欠缺）。原告既已自認並未提供完整、正確之財報與被告，復又重事爭執宣稱原告已交付完整財報與被告云云，即屬無稽。③更毋論，上述劉苡萱傳送之112年9月~113年4月之財報，經檢查後亦發現諸多嚴重謬誤，被告前已提呈如被證6~8，及被證9~10之對語記錄佐實；直至114年2月11日，原告仍必須持續派員前往被告社區，就財報問題說明（見被證7第4頁）。可知原告傳送予被告之財報，不但不完整，其中亦錯誤百出，難認已依債之本旨為給付，自不生清償之效力。(3)尤以，前揭原告所稱之被告113年7月15日召開之管委會第七次定期會議，其中仍專門列出討論事項，略以：「社區財務報表討論。說明：西北公司原承諾112年10月開始重新作帳，要在5月28日向管委會提出報告。」（見被證4第4頁五、）明確表明原告當時(113年7月15日)尚未完成正確之財報製作及提出，原告

01 並派員參與該次會議（見被證4-1廠商簽名欄），當
02 場也未提出任何異議或反駁，顯然原告非常清楚其直
03 至113年7月15日，均尚未提出完整、正確之財報。乃
04 原告明知其情，仍臨訟卻扭曲上述會議記錄之明確文
05 義，濫稱上開會議結論，反而證明原告已提出完整、
06 正確之財報云云，實屬荒謬而不足採。

07 （四）原告既主張原告已依系爭契約完成應提供與被告之系爭財
08 報，核屬有利於原告之事實；尤其系爭財報之電子檔案或
09 書面存底，勢必由原告保有。準此，自應由原告就已提出
10 完整、正確之系爭財報與被告之事實，負舉證責任：

11 1 查原告固略稱：「....我有問過督導粘芝熔，我們有重
12 做了....我們已經沒有問題了。」（鈞院115年1月23日
13 言詞辯論筆錄第2頁第4行以下）云云，無非宣稱原告業
14 已依約將系爭財報完整提供與被告。惟按「當事人主張
15 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」民事訴
16 訟法第277條本文定有明文；次按「給付之訴除被告認
17 諾原告之請求外，應先由原告負舉證責任，須證明其是
18 訴主張之事實，為真正後，始由被告就其所抗辯之事
19 實，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，不容
20 更易。」亦經最高法院著有43年台上字第377號民事判
21 例可稽；又「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
22 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
23 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
24 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。」最高法
25 院110年度台上字第1096號民事判決可資遵循。準此，
26 原告於民事訴訟中係主張權利者，即應由原告就所主張
27 之權利要件具備，先盡舉證責任。準此可知，原告起訴
28 請命被告履行給付義務之事件，除被告認諾之情形以
29 外，均應由原告先就主張為真實，負舉證責任，嗣後始
30 有被告應就抗辯事實負舉證責任之可言。準此，原告既
31 主張已依約將系爭財報全部提供與被告，揆諸上揭法條

規定，自應由原告就已將系爭財報全部提供與被告之事實，負舉證之責任。查本件原告雖依系爭契約第5條第1款及第12條2款，請求被告給付113年9月份之服務費用暨未給付此服務費用所生一個月違約金。然原告自起訴迄今，就原告是否依系爭契約第5條第2款約定，開立請款發票、檢附系爭請款資料（出勤表、懲處表需被告簽核，非常規人員應檢附人員資格及勞健保資料），以及將系爭財報交付被告乙節，始終未提出任何證據以實其說，而僅空泛辯稱：「上開資料既屬付款條件，原告於每月請款時自然均有依約提供」〔見民事補充理由

（二）狀（下稱理由二狀）第3頁第2行以下〕云云。揆諸上揭最高法院見解，原告既不能就系爭契約第5條所定之請款要件已具備，及交付系爭財報等節為任何舉證，其請求即應駁回之。

2 至原告一再援引同一法條，主張應由被告就原告未開立發票、未提出原告人員出勤表、懲處表（均須經被告簽核），或原告未提出原告非常規人員之人員資格或勞健保資料等節，負舉證責任云云，核屬對上揭法條及最高法院原判例意旨之誤會，並不足取。

（五）實則，就被告所召開之第五次至第七次定期管理委員會（下合稱系爭會議），原告均派人參與，對於原告未依約提出內容正確之系爭財報等違反系爭契約之事實，原告實處於明知之心理狀態：查被告前提呈系爭會議之會議記錄，陳明原告前派駐於被告社區之秘書，有監守自盜，以及依系爭契約應提出之系爭財報，除僅提出少部分，且內容有諸多錯誤等情事，請原告應於各次會議中所述期限前完成補製及提出（分別見被證2第2頁八；被證3第1頁四；被證4第2頁五）。而原告於系爭會議均有派人參與（被證2-1、3-1及4-1之廠商名稱簽名欄）。核原告對於其尚未提出內容正確之系爭財報與被告乙節，知之甚詳。然原告迄今仍未提出內容正確之系爭財報與被告。

01 (六) 原告就其前派駐於被告社區之秘書，侵占被告財產之行為
02 ，至少應賠償被告103,488元（下稱系爭侵占款）：

03 1 原告前派駐於被告社區之秘書，有侵占被告公款至少10
04 3,488元（計算式：26,205元+36,000元+30,000元+
05 6,563元+4,720元=103,488元）之情事，並為原告所
06 不爭執，自應賠償被告103,488元。

07 2 至於原告雖稱上揭原告所派駐秘書侵吞之款項，皆已補
08 回，免負賠償責任。惟將侵吞之款項返還，為法律之規
09 定，無待約定，本應返還，且懲處辦法其他項目序1約
10 定：非法侵佔業主公款、設備資料，應依價賠償，其真
11 意及規範目的，當係指原告在返還業主遭侵吞之金錢以
12 外，另須負與損害同額之損害賠償責任，否則上揭約
13 定，反而等同允許原告（派駐人員）無成本挪用業主資
14 產之約款（只要事後補回，即無其他責任），於理不
15 合。

16 3 經被告依原告所提補回單據（見原證五，下稱系爭單
17 據）核對帳務後，僅其中第1頁所示原告於113年5月7日
18 匯給被告之12,205元及5萬元，總計62,205元確實進入
19 被告帳戶；至於剩餘之41,283元（計算式：103,488元
20 -62,205元=41,283元），被告並未收到；且觀諸系爭
21 單據第2頁至第3頁所示之請款簽收單，其中之3萬元、3
22 萬元、6,563元及4,720元，分別由似由「黃智瑋」及原
23 告前派駐被告社區之總幹事吳榮達、財務人員劉苡萱簽
24 名或蓋章，足證此等金額根本沒有匯入被告帳戶，而係
25 原告逕以左手交給右手之方式交給原告之員工，原告並
26 未依民法第309條第1項規定，依債務本旨，向被告為清
27 償，自不生清償之效力，該41,283元之債務仍然存在，
28 應返還被告。

29 (七) 另原告前派駐被告社區之秘書康雅玫因無故曠職2日，亦
30 應扣罰6,000元，被告得自將應給付原告之服務費用中扣
31 減6,000元：按秘書無故曠職，懲處3,000元，為系爭契約

01 所附懲處辦法秘書項目序7所明定。查原告前派駐被告社
02 區之秘書康雅玫前於系爭契約期間即113年4月間，有無故
03 曠職2日之情事，此經原告派員於系爭會議中確認，則縱
04 被告有給付服務費用義務，亦得扣減6,000元。

05 (八) 原告主張就其違約行為，被告不得為抵銷抗辯乙節，不可
06 採信：

07 1 原告雖稱系爭契約所附懲處辦法中就總幹事與秘書所負
08 製作財報事項均訂有相關罰則，係因非所有社區均有財
09 務秘書，無財秘之社區乃由總幹事負責製作財報，惟被
10 告社區既設有財務秘書，財報製作自始即非屬總幹事職
11 責，因此財報罰款根本不適用於總幹事等情。惟細繹系
12 爭契約全文，並無原告所稱之上述意旨，則原告空言在
13 有派駐財秘之社區，財報罰款根本不適用於總幹事乙
14 節，即無依據。再依契約文義有疑，應為不利於擬約者
15 解釋之法理，本件系爭契約之擬定者為原告，如系爭契
16 約有原告所稱之上述意旨，只須於契約中載明，或於系
17 爭契所附懲處辦法中移除關於總幹事未依約完成財報之
18 罰則即可，乃原告捨此不為，仍於系爭契約中明文將總
19 幹事及秘書未依約完成財報之罰則並列，顯然原告之真
20 意為總幹事及秘書均須對未依約完成財報之行為負責，
21 俾達成督促原告如期完成財報之目的。參以系爭契約中
22 就未依約完成財報之罰則，於總幹事尚設有累積2個月
23 未完成之處罰約定，重於秘書之罰則，益見原告所稱財
24 報罰款根本不適用於總幹事乙節，不可採信。

25 2 另原告已自認就系爭侵占款，應與實際侵占之秘書負連
26 帶賠償責任，故被告主張就應負給付服務費用之債務與
27 原告應負之賠償系爭侵占款之債務，互為抵銷，自有理
28 由：按「乙方因失職或監守自盜或洩漏應保守之秘
29 密，....，乙方應負連帶賠償責任。」為系爭契約第10
30 條第1款所明定。本件被告主張原告應就其派駐之秘書
31 將系爭侵占款侵吞入己之行為，連帶負賠償責任，並主

張互為抵銷，應屬有據。

3 又原告就秘書上開無故曠職之行為，已自認同意扣款，則縱被告有給付服務費用之義務，亦得主張抵銷6,000元。

(九) 綜上，本件原告因未履行系爭契約第5條所定之請款要件，亦未依約如期交付正確、完整之財報與被告，尤其兩造就系爭契約之付款方式，改約定為於原告履行交付正確、完整之財報與被告後，被告再給付剩餘之服務費用，原告既未履行，即不得請求被告給付113年9月之服務費用及違約金。縱原告得為請求，被告亦得主張共扣減186,771元〔計算式：36,000元（財報未交付之罰款）+103,488元（系爭侵占款同額之損害賠償）+41,283元（系爭侵占款未還差額）+6,000元（秘書曠職罰款）=186,771元〕。

三、原告主張兩造簽訂系爭契約，約定由原告提供被告社區之公寓大廈一般事務管理服務、生活服務及其週邊環境安全防災管理維護等事項，契約有效期間自112年9月30日19時起至113年9月30日19時止，而被告依系爭契約第5條第2款約定，應於次月15日前按月給付原告服務費用190,050元。嗣系爭契約服務期間已於113年9月30日屆滿，被告依約應於同年10月15日前給付原告113年9月份之服務費用190,050元，而被告並未付款，經原告於113年10月23日以新莊五工郵局000616號存證信函催告被告付款，被告仍未予清償等事實，業據其提出系爭契約、前揭存證信函為佐證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、另就原告請求被告給付113年9月份之服務費用190,050元部分，被告則辯稱原告迄今未依兩造間簽訂之系爭契約第5條第2款約定，提出向被告請款應備之文件；亦未依系爭契約所附懲處辦法約定，按期交付被告系爭財報，故原告請求被告給付113年9月之服務費用190,050元，並無理由，且得依民法第264條第1項但書規定，以原告並未依約先提出系爭請

款資料為由，拒絕自己之給付〔詳如事實及理由欄二、
（一）所示〕。經查：

（一）按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；又稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第528條、第490條第1項分別定有明文。而所謂委任與承攬之不同，主要在於承攬係以工作之完成為要件，亦即須有一定之結果，而委任則只須處理事務，至完成與否則非所問，亦即不以一定結果為必要（最高法院99年度台上字第2291號判決意旨參照）。質言之，委任著重服勞務，其標的在乎勞務之本身，而承攬在乎一定工作之完成，其標的在乎服勞務之結果，而非勞務之本身，勞務僅為達到工作完成目的之手段而已，故約定受任人受有報酬（民法第535條、548條規定參照）之委任僅須受任人有服勞務之事實，無論有無結果均能取得報酬，而承攬若無結果時，則不得請求報酬。本院觀系爭契約名稱係定為「公寓大廈委任管理維護契約書」，且其第2條約定內容為：「管理維護服務內容 乙方同意提供甲方下列服務項目：1. 公寓大廈一般事務管理服務及生服務事項。2. 公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項。3. 服務人員執勤懲處辦法。」據此，足認系爭契約之標的著重在原告服勞務之本身，非在服勞務之結果，揆諸上開說明，系爭契約之性質自屬委任契約無疑。次按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；另受任人應受報酬者，委任人應依契約之約定給付之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，此觀民法第227條第1項、第548條第1項（正確條文內容應為：受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付）、第544條規定即明。是以應受報酬之受任人履行債務有給付不

完全情事，依上說明，委任人固得對受任人請求賠償其所受之損害，但不能免其依約應付之報酬給付義務（最高法院97年度台上字第1666號判決意旨參照）。本件依兩造簽訂之系爭契約第5條約定，可知在契約有效期間，被告應於次月15日前給付原告前1個月之服務費用（即報酬）190,050元，且綜觀該契約全文，並無原告須按期交付被告系爭財報，始得請求服務費用之約定，且查原告受任處理之管理維護服務內容包含公寓大廈一般事務管理服務及生服務事項、公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事項、服務人員執勤懲處辦法（指其規定之懲處事項）等等事務，完成並交付系爭財報只占一小部分原告應處理之事務，只要原告有服勞務之事實，無論有無結果均能取得當月份之服務費用，縱原告受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於被告應負賠償之責，被告雖得對原告請求賠償其所受之損害，但仍不能免其依約應付之服務費用給付義務。本件系爭契約有效期間既已於113年9月30日屆滿，而被告並不否認原告已處理該契約第2條所定之事務即管理維護服務，即不能免其依約應給付113年9月份報酬190,050元之義務，是以原告請求被告給付113年9月份之服務費用190,050元，應屬有據。

（二）按乙方應於次月5日前開立請款發票、檢附人員每日出勤表、懲處表、（出勤表、懲處表需甲方簽核，非常規人員應檢附人員資格及勞健保資料）交予甲方，甲方於次月15日前支付（指每月之服務費用），系爭契約第5條第2款固定有明文。本件被告乃據此約定辯稱原告迄今先未提出向被告請款時應備之系爭請款資料，自得依民法第264條第1項但書規定，拒絕自己之給付等情。然按他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264條第2項亦定有明文。本件兩造簽訂之系爭契約有效期間已於113年9月30日屆滿，而被告並不否認原告已處理該契約第2條

01 所定之事務即管理維護服務，已如前述，又系爭契約依其
02 內容屬於雙務契約，原告既已履行全部（非只部分）之給
03 付即處理上開全部管理維護服務內容，若只因未依上開約
04 定將系爭請款資料先交予被告來請款，即遽認被告得拒絕
05 給付113年9月份之服務費用190,050元，實已違背誠實及
06 信用方法；參以兩造所受之上開債務（即被告應給付服務
07 費用，原告應將系爭請款資料交予被告）雖係因同一雙務
08 契約即系爭契約而發生，然被告之給付債務，與原告之給
09 付債務，顯非立於互為對待給付之關係（互為對待給付關
10 係之債務應為被告應給付服務費用，原告應為被告處理委
11 任事務），且原告將系爭請款資料交予被告之債務，應只
12 是其附隨義務（指債務人基於誠信原則，應使債權人所受
13 給付利益獲得最大可能滿足之輔助義務，及應善盡注意義
14 務以維護債權人之身分或財產上利益不受侵害之保護義
15 務，最高法院115年度台上字第474號判決要旨參照），被
16 告不得以原告未履行此項附隨義務而拒絕給付113年9月分
17 之服務費用。

18 五、至於被告另辯稱兩造就系爭契約之付款條件，已變更為「待
19 原告履行製作並交付完整財報與被告後，被告再給付剩餘1
20 個月之服務費用」〔詳如事實及理由欄二、（二）所示〕等
21 情，然此為原告所否認，依民事訴訟法第277條前段規定，
22 應由被告所主張之此部分有利於己之事實，負舉證之責任。
23 關於此點，被告雖提出李宗海與嚴正華於通訊軟體Line對話
24 紀錄截圖、被告與西北保全公司簽訂之系爭保全契約、原告
25 法務人員與被告主委於通訊軟體Line對話紀錄截圖、李宗海
26 與嚴正華113年10月22日對話紀錄截圖、被告給付保全費用
27 之支付傳票暨匯款回條聯（見被證6、8-11），並聲請訊問
28 證人李宗海為佐證。然觀上開證物內容直接涉及原告者為證
29 物9之所謂原告法務人員與被告主委於通訊軟體Line對話紀
30 錄截圖，而此內容就原告之法務部分，只於113年10月21日
31 提及：「主委您好，我是西北的法務，有關服務費乙事，需

01 向您請教。」就被告之主委部分，只於113年10月24日提
02 及：「我們內部委員溝通完了，同意先給付保全部分的費
03 用」等情，雙方並無待原告履行製作並交付完整財報與被告
04 後，被告再給付剩餘1個月之服務費用之合意；至於其他證
05 物所顯示內容，均無原告或其公司人員之參與對話，更不能
06 據以認定兩造有達成前開合意；至於證人李宗海於本院115
07 年5月22日言詞辯論期日雖到庭證稱：「當時經過委員會的
08 決議，社區並沒有要剋扣原告的勞務費的部分，只要原告把
09 相關的財報資料補齊，補正之後社區就會把勞務費撥至原
10 告。印象中我是跟西北的楊協理溝通這件事情，是社區提的
11 方案，就是財報重做，再付勞務費，之後我再跟西北的楊協
12 理溝通，楊協理說好，之後就沒有下文了。財報後來並沒有
13 接收到。」等情，然證人李宗海所溝通之對象為被告公司之
14 楊協理，非可認有全權代表原告公司之權利，且其所稱之
15 「好」，究竟真意為何？並未確定，且該證人復稱「之後就
16 沒有下文了」，應可見原告公司之楊協理將此事報告公司
17 後，原告公司並未明確同意證人李宗海所提議之事項，否則
18 何以之後就沒有下文了？是以被告此部分之辯解，非可採
19 信，不足資為拒付113年9月份服務費用之正當事由。

20 六、就被告所辯縱原告得請求被告給付113年9月份服務費用190,
21 050元，被告亦得主張共扣減186,771元〔計算式：36,000元
22 （財報未交付之罰款）+103,488元（系爭侵占款同額之損
23 害賠償）+41,283元（系爭侵占款未還差額）+6,000元
24 （秘書曠職罰款）=186,771元〕等情〔詳如事實及理由欄
25 二、（三）（六）（七）所示〕，分別說明如下：

26 （一）按乙方因失職或監守自盜或洩漏應保守之秘密，致甲方權
27 益實際損害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭
28 乙方派駐人員直接損害者，乙方應負連帶賠償責任，系爭
29 契約第10條第1款定有明文；又按總幹事就社區財報未在
30 當月10日前完成者，懲處1,000元；社區財報累積2個月未
31 完成者，懲處1,000元；秘書無故曠職，懲處3,000元、秘

書就財務報表未能如期完成借故拖延者，懲處1,000元；非法侵佔業主公款、設備資料，應依價賠償，亦為系爭契約所附懲處辦法總幹事項目序9、10、秘書項目序7、10及其他項目序1所明定。據此可知，原告及其所屬人員因失職或監守自盜、非法侵佔被告公款之情事，原告即應負賠償責任或遭被告懲處相關罰鍰，並得由被告自應給付原告之服務費用中扣減（即主張互為抵銷之意思），亦即被告因原告就所屬人員之上開行為，應負相關責任時，被告得為抵銷抗辯（民法第334條第1項規定參照）。茲就被告所辯得扣減之項目及金額（即得主張抵銷之項目及金額），分別審酌認定如下：

1 就原告未履行提供系爭財報之義務扣減36,000元部分：被告辯稱原告並未履行依系爭契約附件三所負之提供系爭財報予被告之義務，依懲處辦法總幹事項目序9、10、秘書項目序10規定，每項各12個月，各應罰款12,000元，總共罰款36,000元等情，雖為原告所否認，然於系爭契約有效期間共12個月之期間，原告既有依約如期完成各月份財報之義務，若其主張已依約如期完成，本應提供各月財報電子檔案或繕本且已於每月10日前交付被告之相關證據，供本院審酌認定，然原告只提出113年9月份之財報（見其於115年3月20日言詞辯論時所提交接清冊所附），其餘11個月份之財報始終未見原告提出，則被告就上開懲處辦法所列上開3個項目序懲處原告罰鍰，應屬有據，惟其中有關總幹事項目序10所稱之「社區財報累積2個月未完成者，懲處1,000元」，真意應係指累積2個月份以上數量（含最多至12個月份）之財報未完成，只合計一次懲處1,000元，否則將與總幹事項目序9所稱「社區財報未在當月10日前完者」，構成重複懲處，並非合理，因此有關懲處辦法總幹事項目序9、10之懲處金額應為12,000元（含11個月份每月各1,000元，累積2個月份以上財報未完成合計一次懲處1,

000元)；至懲處辦法中有關秘書項目序10所稱之「財務報表未能如期完成藉故拖延者」，雖與總幹事項目序9所稱「社區財報未在當月10日前完者」之懲處項目相類似，然實際規範對象既不相同，違內內容有些許相異，可認被告得據以合併懲處，因此有關懲處辦法秘書項目序10之懲處金額應共為11,000元(含11個月份每月各1,000元)。二者合計，就原告未履行提供系爭財報之義務部分，被告共得扣減23,000元(計算式：12,000元+11,000元=23,000元)。

2 就原告派駐於被告社區之秘書侵占被告財產應賠償被告系爭侵占款103,488元及返還系爭侵占款未還差額41,283元部分：被告辯稱原告就其前派駐於被告社區之秘書，侵占被告財產之行為，至少應賠償被告系爭侵占款103,488元及返還系爭侵占款未還差額41,283元乙節，雖原告不爭執派駐於被告社區之秘書有侵占被告財產即系爭侵占款103,488元之事實，惟爭執稱已補回給被告，並未積欠系爭侵占款。被告就此雖否認原告已補回全部系爭侵占款(不否認原告已補回62,205元，差額41,283元仍未補回)，惟被告提出之113年5月20日第十屆管理委員會第五次會議記錄，已明確載明：「社區財物報表討論。....。西北公司已補回社區合計：103,488元」(見被證第2項)等情，此金額恰與系爭侵占款之數額相同，若原告未補回之，何以被告社區召開之重要管理委員會定期會議會予以確認，且原告就補回之舉，復提出系爭單據為佐證(見原證5)，則被告事後再爭執尚有差額41,283元仍未補回，非可採信；又原告既已補回(指賠償)被告系爭侵占款全部，被告所受損害已獲得完全之彌補，其再請求原告賠償等同系爭侵占款1倍之賠償款項103,488元及返還系爭侵占款未還差額41,283元，即非有據。

3 就原告前派駐被告社區之秘書康雅玫因無故曠職2日應

扣罰6,000元部分：被告辯稱原告前派駐被告社區之秘書康雅玫因無故曠職2日，依系爭合約所附懲處辦法有關秘書項目序7規定，被告得懲處罰鍰6,000元（每日各3,000元）乙節，為原告所不爭執，是被告此部分之扣減，洵屬有據。

（二）以上合計，被告得主張扣減（抵銷）之金額共為29,000元（計算式：23,000元+6,000元=29,000元），經扣減後，被告尚應給付原告113年9月份服務費用161,050元（計算式：190,050元-29,000元=161,050元）。

七、原告復主張因被告未依約給付113年9月份服務費用，依系爭契約第12條第2款約定，其得向被告另請求賠償相當於1個月服務費費用之違約金190,050元等情，亦為被告所否認，並辯稱原告迄今未依兩造間簽訂之系爭契約第5條第2款約定，提出向被告請款應備之系爭請款資料，亦未依系爭契約所附懲處辦法約定，按期交付被告系爭財報等情。經查：系爭契約第12條第2款固約定：「二....。1. 甲方（指被告，下同）違反第5條規定，未按時給付服務費用予乙方（指原告，下同），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於15日內內繳交者，以違約論。2. 有違反前項規定，乙方....，並得請求甲方支付違約金（最高為乙方服務費壹個月為限）。」等情，因此原告於被告違反第5條規定，未按時給付服務費用時，即得請求被告支付違約金，金額最高為服務費用1個月即190,050元。然按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項亦定有明文。而此所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院111年度台上字第11號判決要旨參照）；另此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥

01 當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。
02 該項原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，
03 即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利
04 亦均有適用之餘地，故該條項所稱之「行使權利」者，應涵
05 攝訴訟行為在內〔最高法院101年度台簡上字第2號判決要旨
06 （二）參照〕。本件被告雖未依約給付原告113年9月份之服
07 務費用，惟主要原因係原告未提出向被告請款應備之系爭請
08 款資料及有未依約按時完成系爭財報，被告得依系爭契約所
09 附懲處辦法對原告懲處等情事，且原告因未及時完成系爭財
10 報之月份共有11個月及秘書故曠職2日，被告共得懲處罰29,
11 000元，業經本院認定在案，參以系爭契約有效期間共有12
12 個月，原告應如期完成之財報為即12個月份，竟有多達11個
13 月份未如期完成，在此情況下，被告仍已如期給付11個月份
14 之服務費用（只餘本件113年9月份務費用尚未給付），實已
15 可見原告本身亦具有違約事實（見系爭契約第12條第1款固
16 約定），故本院認如使原告得再請求被告賠償以1個月服務
17 費用190,050元計算之違約金，已不符社會一般常情，並將
18 造成犧牲被告利益以圖利原告之不公平狀態，亦不合正義之
19 實現，是以原告依系爭契約第12條第2款約定，另請求被告
20 賠償相當於1個月服務費費用之違約金190,050元，已然違反
21 誠實信用原則，非屬有據。

22 八、縱上所述，原告本於系爭租約約定之法律關係，請求被告給
23 付161,050元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月13日起
24 至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應
25 予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

26 九、本判決第1項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴
27 之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明如受不利判決，
28 願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之
29 擔保金額併予准許如主文第4項但書所示；至於原告敗訴部
30 分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

31 十、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉

證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

中 華 民 國 115 年 8 月 6 日

法 官 趙義德

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）。

中 華 民 國 115 年 8 月 6 日

書 記 官 張裕昌