

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第771號

原告

即反訴被告 奧迪斯公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 張哲維

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

被告

即反訴原告 宏盛新世界社區管理委員會

法定代理人 方薇雅

訴訟代理人 苗怡凡律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來（108年度訴字第1655號），本院於民國109年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬貳仟參佰伍拾柒元，及自民國一百零八年十二月十七日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

被告之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬壹仟元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣伍拾肆萬貳仟參佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

01 壹、按本件被告（即反訴原告，下稱被告）之法定代理人原為廖
02 文全，嗣於訴訟進行中變更為方薇雅，被告已於民國109年1
03 0月21日以民事聲請承受訴訟狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)
04 第169頁），並有被告所陳報之新北市淡水區公所109年10月
05 6日新北淡工字第1092659693號函在卷可稽（見本院卷(二)第1
06 71至173頁），是被告依民事訴訟法第175條第1項規定聲明
07 承受訴訟，核無不合，應予准許。

08 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
09 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴、反訴之標的，
10 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
11 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
12 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
13 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
14 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
15 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
16 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
17 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
18 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
19 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
20 間有牽連關係。經查，本件被告主張原告（即反訴被告，下
21 稱原告）雖可向其請領108年9月份服務費新臺幣（下同）43
22 7,410元43萬，然應返還應返還先前已領取之物業經理服務
23 費用458,592元、主任秘書費用285,738元及於107年12月
24 份、108年1月份超額領取之服務費用47,400元、61,513元
25 （合計為108,913元），經相互扣抵後，原告尚應給付被告4
26 15,833元（計算式：458,592元+285,738元+108,913元-4
27 37,410元=415,833元）；復參以兩造於107年12月12日所簽
28 訂之「物業管理服務委任契約書」（下稱系爭物管服務契
29 約）第16條敬業條款約定：「乙方（即原告，下同）目前現
30 場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何
31 調動及解任，除社區主動更換除外或人員自動離職外，否則

違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整。」等語（參原證1第4頁），茲因原告派駐被告社區之主任秘書關敏婷雖自108年3月份起即未再到被告社區服務，然參照關敏婷勞退保資料顯示其於108年5月9日始行退保，堪認原告在此段期間內係將關敏婷調派至其他社區服務，顯已違反前揭物管服務契約第16條敬業條款約定，應依約給付被告1,000,000元懲罰性賠償金；綜上，被告共計得向原告請求1,415,833元。為此，被告爰依兩造間之系爭物管服務契約關係，於言詞辯論終結前於109年7月16日以民事聲請反訴狀提起反訴，聲明請求「(一)原告應給付被告1,415,833元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告願供擔保，請准予宣告假執行。」（見本院卷(二)第73至79頁）。經核被告對原告所提起之反訴，與本訴之防禦方法有牽連關係，換言之，雙方所主張之權利，均係分別基於系爭物管服務契約約定事項所衍生之爭執，其防禦方法互相牽連，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，復無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸前開說明，被告提起本件反訴，於法有據，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

(一)兩造於107年12月12日簽訂系爭物管服務契約，雙方約定契約有效期限係自107年12月31日19：00起迄至108年12月31日19：00止，為期一年，並於前揭服務契約第5條第1項、第3項分別約定略以：「甲方（即被告，下同）每月應給付乙方（即原告，下同）服務費用含5%營業稅為新臺幣伍拾伍萬元正。...」、「前項之服務費用甲方應於每月五日前（甲方最多可推延五日），匯入乙方指定之金融機構...」等語；嗣因被告提前片面終止契約，故兩造間就系爭物管服務契約互負權利義務關係業於108年9月30日19：00已提前終

01 止，詎被告竟拒絕依約支付108年9月份服務費用550,000
02 元。為此，原告爰依兩造間系爭物管服務契約等約定提起本
03 件訴訟等情。

04 (二)為此聲明：

05 1. 被告應給付原告550,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 (見本院卷(二)第193頁)至清償日止，按年息5%計算之利
07 息。

08 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

09 二、被告抗辯則略以：

10 (一)原告前身以「奧迪斯高級物業管理顧問有限公司」(下稱奧
11 迪斯高級物業公司)暨負責人張哲維名義與被告於106年12
12 月30日簽訂原證13之「物業管理服務委任契約書」，雙方約
13 定契約有效期限自106年12月31日起至107年12月31日止，為
14 期一年，由奧迪斯高級物業管理公司負責「宏盛新世界社
15 區」物業管理維護與保全等事宜；嗣約至107年年中之際，
16 為前揭服務契約屆期之準備，當時乃由奧迪斯高級物業管理
17 公司暨負責人張哲維派任之社區經理王經忠辦理重新公告招
18 標事宜，並於107年8月31日以被證3之「107年度社區物業管
19 理暨保全招標公告」檢附「物業管理暨保全最低基本人力需
20 求」進行公告，同時備置被證4之「107年度社區物業管理暨
21 保全招標須知」(參被證4)，供投標廠商索閱。依公告之
22 上揭「物業管理暨保全最低基本人力需求」記載：「(職
23 稱)社區經理，(人數)1名，(資格條件)：1. 需具備公
24 寓大廈事務人員管理證照。2. 需具備防火管理證照。3. 諳電
25 腦作業。4. 具大型社區(300)戶以上事務管理經驗。(職
26 稱)財務秘書，(人數)1名，(資格條件)：1. 社區財務
27 秘書經驗一年以上。2. 諳電腦作業。3. 需會計相關科系畢
28 業。(職稱)秘書長：(人數)1名。(職稱)行政秘書，
29 (人數)2名，(資格條件)：需支援輕食區秘書。(職
30 稱)會館秘書，(人數)1名，(資格條件)：專責輕食區
31 營運。(職稱)保全，(人數)3名，(資格條件)：1. 需

01 具備保全訓練證照，無酗酒、賭博等不法行為與嗜好。2. 無
02 前科紀錄應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科紀錄證明。
03 3. 每人每日可實勤12小時以上，全體人員需配合調班。4. 每
04 哨每日24小時全年無休（依據勞基法規定輪值排休，不得過
05 勞），並要求「以上人員薪資待遇需符合現行勞基法規定」
06 等情，參與投標之廠商衡情均其自身均應上揭資格條件，始
07 決意參與參與競標，且上揭招標案由原告得標，後兩造正式
08 簽訂系爭物管服務契約，該契約所檢附之被證11之「物業及
09 保全服務報價單」則記載，「物業經理」（即「物業管理暨
10 保全最低基本人力需求」之「社區經理」資格條件）僅具有
11 「公寓大廈管理服務人員證照」；另原告再將「物業管理暨
12 保全最低基本人力需求」之「財務秘書」擅自變更為「主任
13 秘書」，故主任秘書仍應符合被告社區原有對於財務秘書之
14 需求條件，縱使原告曾表示該主任秘書具有優於財務秘書之
15 功能云云，亦不得減損被告社區原對於財務秘書所應具備功
16 能、資格條件之要求，合先陳明。

17 (二)參照前揭奧迪斯高級物業管理公司與被告前所簽訂原證13之
18 「物業管理服務委任契約書」之第2條：「管理服務內
19 容：...二、人員編制及單價（附件二即『物業管理服務價
20 格及各編制單價』）」與第5條第1項：「服務費用及付款方
21 式：一、甲方每月應給付乙方服務費用含5%營業稅為55萬
22 元（含附件三即『委任駐衛保全服務契約』之保全服務
23 費）。服務費用於派駐人力根據甲方需求合理增、減時，並
24 同調整。營業稅稅率如有變更，應按變更之稅率調整」之約
25 定內容，該物業服務費用係根據原告所提供之人力、並應考
26 量前揭附件二「備註」欄位所示之出勤方式，諸如：「物業
27 經理」給予週休二日及國定假日休息、「櫃檯生活秘書」給
28 予月休八日，休假時不須補班；然其他保全人員雖給予月休
29 八天，惟休假時應補班（即補足人力）之方式提供被告社區
30 之物業及保全服務等情，故除非原告所提供之人力及班次符
31 合前揭服務契約要求，否則不能請求全額之服務費用；衡酌

01 該服務契約意旨係採實做實算方式，而非以總價承攬，否則
02 雙方毋須約定原告所派駐之人力應該如何休假、補班等節？
03 本件於原告於為就前揭事項為合理說明並提出相關事證進行
04 舉證前，其請求被告給付108年9月份服務費用55萬元及其法
05 定遲延利息云云，洵屬無據。

06 (三)又原告就108年9月份服務費用僅得請求437,410元，茲說明
07 如下：

08 1. 如前所述，有關服務費用之給付尚應探究原告所派駐之人
09 力是否符合被告社區需求、契約約定之工作時間？並非可
10 以任由原告恣意調派云云；復參以原告排定班表所示108
11 年9月份之相關人力於扣除休假與斟酌應否補班後，經被
12 告統計結果，誠如被證12-1班表統計表所示：「108年9
13 月份計有30日，保全5人共應有150人/日之保全服務人員簽
14 到紀錄，然經統計僅有146人/日，故保全部分應扣除4人/
15 日之服務金額，每人/日以保全月薪57,324元除以30日，
16 再乘以4人/日後，應扣除金額為7,643元；秘書3人應有66
17 人/日，經統計後尚屬符合；另物業經理不符既定資格；
18 主任秘書則自108年3月份起即未再到職服務，均應予扣
19 除」等情，合先敘明。

20 2. 原告所派駐之物業經理不符原證13之「物業管理服務委任
21 契約書」約定要求之資格，該部分服務費用458,592元應
22 予扣除。依被告社區於107年8月31日公告被證3之「物業
23 管理暨保全最低基本人力需求」記載內容，「物業經理」
24 應具備公寓大廈事務人員管理證照及防火管理證照、熟諳
25 電腦作業並具大型社區（300）戶以上事務管理經驗；又
26 該資格條件係針對「物業經理」個人所設，而非「原告」
27 公司，姑不論該資格是否係由原告派駐之社區經理王經忠
28 協助簽訂，均須排除不符資格之廠商投標，詎最終得標廠
29 商仍係原告，且竟未完全符合資格條件，則原告是否藉由
30 不當之資格限制其他廠商參與投標以減少競爭？洵非無
31 疑。再參以原告投標時所提供之被證11之「物業及保全服

務報價單」，「物業經理」仍需具備公寓大廈事務人員管理證照之資格，然原告所派駐之物業經理「林漢昇」僅有保全人員之資格，顯未具備公寓大廈管理服務人員證照，自不得請求該部分服務費用。原告提出之臺灣士林地方檢察署檢察官109年度偵字第6215號不起訴處分固記載：「依照該契約書，奧迪斯公司必須指派具有系爭證照之人擔任宏盛管委會社區經理，伊就是具備系爭證照之人，因為被告林漢昇沒有系爭證照，所以係由伊兼任宏盛管委會之社區經理，並由伊以線上指導之方式，下指令給被告林漢昇執行，…」等語，然與原告所聲稱：「...實情是原告原先派駐於被告社區之物業經理離職，原告先派駐區經理林漢昇暫代。...，兩造曾有續約即...系爭物管服務契約，後原告本要就區經理林漢昇更換成符合被告社區要求具有公寓大廈管理服務人員證照之駐區經理，惟被告社區為免駐區經理林漢昇調離被告社區，故才有後...系爭物管服務契約第16條敬業條款『乙方目前現場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何調動及調任，除社區主動更換除外或人員自願離職外。否則違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整』之訂立，原告礙於受該條款約束，遂不敢更換具有公寓大廈管理服務人員證照之駐區經理」等云（見本院卷(一)第152頁）相互抵觸，不足採信。又原證13之「物業管理服務委任契約書」與系爭物管服務契約間雖非同一契約關係，故雖係屬同一集團旗下公司、法定代理人相同，而原證13之「物業管理服務委任契約書」附件投標簡報記載「社區經理」必須「具高級社區經營管理實務經驗三年以上，品德操守清廉，具公寓大廈管理服務人員及防火管理人員證照，專科以上學歷，男女不拘。」等情，故縱使前任物業經理王經忠離職，原告亦不得派遣未具公寓大廈管理服務人員資格、原為保全人員之林漢昇擔任被告社區之物業經理；不料原告仍恣意違約指派不符合前開資格之林漢昇擔任被告社區物業經理，

01 且未曾事先告知被告，致使被告不僅於前「物業管理服務
02 委任契約書」有效期間內始終不知林漢昇不具公寓大廈管
03 理服務人員資格，嗣於簽訂系爭物管服務契約後遂發生原
04 告一方面要求社區經理應具備公寓大廈管理服務人員資
05 格、另一方面又要求現任社區經理不得恣意更換之矛盾現
06 象，實肇因於原告違約派任不具公寓大廈管理服務人員資
07 格之物業經理、欺瞞被告在先所致，應不得請求該部分服
08 務費用。

- 09 3. 原告就於108年3月份以後已領取主任秘書職務之服務費用
10 285,738元不得領取。應予退還。依據系爭物管服務契約
11 第16條關於敬業條款：「乙方目前現場派駐社區之經理及
12 主任秘書，於簽約後一年內不得有任何調動及解
13 任，…」之約定內容，可知兩造締約時履行時，主任秘
14 書之人選已經特定，兩造並約定主任秘書不得任意調，是
15 以，系爭物管服務契約履約時調派主任秘書為關敏婷，於
16 該服務契約有效期間內均應由關敏婷擔任主任秘書；倘原
17 告於主任秘書關敏婷自願離職之前，即擅自將其調離主任
18 秘書乙職，已屬未依契約履行，應不得請領主任秘書之服
19 務費用。然原告擅自派遣他人替代關敏婷之主任秘書職
20 務，顯係於108年3月間關敏婷仍在職之際；縱使關敏婷嗣
21 於108年5月8日離職，亦不得執此逕認原告逕於108年3月
22 間將關敏婷調離被告社區主任秘書職務具有正當理由。再
23 者，原告於108年3月間將許翔媛調任為主任秘書後，復於
24 108年4月間調任蔡幸宇擔任主任秘書、再於108年5月間調
25 任林惠瑩為主任秘書，然於108年6月份之後則無主任秘書
26 存在，此由原告製作之被證10之被告社區108年6月份「現
27 金收支月報表」內僅有「秘書」火淑儀簽名可知（見本院
28 卷(一)第257頁），另參照原告所製作提出之原證5即被告社
29 區108年7月份以後之VILLA收支表、輕食區收支表、財務
30 月報表等文件，不僅毫無任何製作者簽章確認以示負責，
31 且於下方欄位所列載職稱亦均係「秘書」而非「主任秘

書」等語，益證原告於108年6月份之後即未再派任主任秘書，自不得請領主任秘書之服務費用。原告固不否認曾有每月更換主任秘書人選之情事，然辯稱均係因主任秘書主動離職，符合系爭物管服務契約第16條所定之除外條款云云，洵不足取，蓋原告除於108年3月至5月間係每月更換主任秘書以外，嗣於108年6月份以後即無再派遣主任秘書就職服務；至於被證12、12-1所示職務註記，僅係因原告提出之原證9即出勤簽到表內並無相關之職務註記，被告遂推測上情，實則原告於108年6月份以後即未再派遣主任秘書到職，自不得請求主任秘書職務之服務費用。況被告業已明確要求禁止主任秘書於兩造契約存續期限內任意調動，顯有儘量減少服務人員變動之意，縱認原告必須更換主任秘書，亦應尊重契約精神，儘可能減少調動狀況，而不應發生「一月一換」之情形。尤有甚者，原告於108年3月間調任許翔媛為主任秘書後，旋即再於108年4月間更換為蔡幸宇，惟參照前揭原證9即出勤簽到表暨本院所函調之勞保加退保紀錄所示，許翔媛於原告公司係任職至108年9月30日為止，堪認許翔媛職務調動原因顯非屬「人員自願離職」，而係出自原告所為之調動，足證其屢次構成違約情事。

4. 倘認原告得依約向被告主張請求108年9月份服務費550,000元（假設語），然應扣除該月份物業經理1名服務費用57,324元、主任秘書1名服務費用47,623元及4班次保全人員服務費用7,643元，故原告至多僅得請求108年9月份服務費數額為43萬7,410元（計算式：550,000元－57,324元－47,623元－7,643元＝437,410元）；然原告應返還先前已領取之物業經理服務費用458,592元、主任秘書費用285,738元及於107年12月份、108年1月份分別超額領取之服務費用47,400元、61,513元（合計為108,913元）、懲罰性違約金1,000,000元，經相互扣抵後，原告尚應給付被告1,415,833元（計算式：488,592元＋285,738元＋108,9

13元+1,000,000元-437,410元=1,415,833元），從而
原告應不得向被告主張請求給付108年9月份服務費等語置
辯。

(四)為此聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、被告起訴主張略以：

(一)承前所述，原告應返還前已領取之物業經理服務費用458,592元、主任秘書費用285,738元及於107年12月份、108年1月份分別超額領取之服務費用47,400元、61,513元（合計為108,913元）、懲罰性違約金10,000,000元，經扣抵被告應給付108年9月份服務費用437,410元後，原告尚應給付被告141萬5,833元（計算式：45萬8,592元+28萬5,738元+10萬8,913元+100萬元-43萬7,410元=141萬5,833元），為此，被告爰依兩造間系爭物管服務契約等約定，反訴請求原告給付被告1,415,833元等語。

(二)為此聲明：

1. 原告應給付被告141萬5,833元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 被告願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告則抗辯略以：

(一)如本訴部分所述，原告依約請求被告給付108年9月份服務費用55萬元暨其法定遲延利息，洵屬有據；至被告主張原告就前揭108年9月份服務費用應予扣除該月份物業經理1名服務費用57,324元、主任秘書1名服務費用47,623元及4班次保全人員服務費用7,643元後，僅得請求108年9月份服務費數額為437,410元（計算式：55萬元-57,324元-47,623元-7,643元=437,410元）云云，顯無理由，茲說明如后：

1. 被告固指稱物業經理不具系爭物管服務契約要求資格，該服務費用應予扣除云云，惟因原告原先派駐於被告社區之

物業經理王經忠離職，遂於其它符合被告社區要求具有公寓大廈管理服務人員證照之駐區經理到任之前派任林漢昇暫代該職務；豈知被告為免駐區經理林漢昇調離其社區，兩造始於107年12月12日簽訂系爭物管服務契約，並於該服務契約第16條敬業條款約定：「乙方目前現場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何調動及調任，除社區主動更換除外或人員自願離職外。否則違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整」等語，原告礙於受前揭約定拘束，乃不敢更換成具備公寓大廈管理服務人員證照之駐區經理，又被告自始至終知悉上開情事，此有原告法定代理人張哲維與被告社區林佳瑱管理委員間LINE對話截圖附卷足佐（參原證11）。縱認物業經理林漢昇並無「107年度社區物業管理暨保全招標須知」（參被證4）所要求之公寓大廈管理服務人員證照，然被告是否因此受有515,916元之損失（即物業經理108年9月份薪資57,324元＋應返還已領取經理服務費用458,592元＝515,916元）？尚應依民事訴訟法第277條前段規定詳加舉證以實其說。

2. 又被告雖就主任秘書迭有更換乙節不予爭執，然皆為主任秘書人員主動離職，應符合系爭物管服務契約第16條之除外條款約定；而就關敏婷部分並無被告所指摘調派至其他社區服務之情形，實情為關敏婷因家裡有要事，乃自108年3月間起即開始請假，嗣後則直接於108年5月8日離職，且當時關敏婷係口頭請辭，故僅有於原告公司人事資料內特別註記，此有關敏婷人事資料在卷可佐（參原證14）。至於主任秘書與一般秘書職務最重要之區別乃在於其係屬機動性質，因此於一個月內可能同時有晚班與早班之情形，此有系爭物管服務契約檢附之【物業及保全服務報價單】附卷可參（參原證1第8頁）。縱認主任秘書人選曾數次更換，然被告是否因此受有47,623元之損失？仍應依民事訴訟法第277條前段規定負舉證之責。

3. 再者原告派駐至被告社區之服務人員並無缺班情形，縱使

01 依原證9之出勤簽到表統計結果有少數缺班之情形，應係
02 為派駐服務人員一時不慎忘記簽到而已。若果真有缺班情
03 事存在（假設語），然兩造並未於系爭物管服務契約就扣
04 款計算方式有所約定？況原告再為統計結果亦與被告製作
05 提出之被證12班表統計結果有所不同，諸如：於107年12
06 月份保全人數多2日、108年1月份保全多5日、108年2月份
07 物業經理多4天、108年3月份秘書多1日、108年4月份物業
08 經理多6日、秘書多22日、108年5月份物業經理多1日與保
09 全多2日、108年6月份物業經理多1日、108年7月份秘書多
10 2日、108年8月份物業經理多2日、108年9月份物業經理多
11 2日等情，足徵被告係故意苛扣108年9月份服務費用11萬
12 2,590元云云，不足採信。

13 (二)再查，關於原告前已領取物業經理服務費用458,592元、主
14 任秘書費用285,738元部分均不應扣除之理由，已如前述，
15 且被告就其主張原告於107年12月份、108年1月份分別超額
16 領取服務費用47,400元、61,653元之部分，並無提出任何單
17 據以資佐證，顯不足以採信。至被告恣意主張原告違反系爭
18 物管服務契約第16條敬業條款約定，應給付懲罰性違約金1,
19 000,000元云云，毫無理由，蓋非原告擅自調動關敏婷主任
20 秘書職務、主任秘書工作型態係屬機動性質誠與一般秘書職
21 務有所不同。是以，被告主張原告應返還前已領取之物業經
22 理服務費用458,592元、主任秘書費用285,738元及於107年1
23 2月份、108年1月份分別超額領取之服務費用47,400元、61,
24 513元（合計為108,913元）、懲罰性違約金1,000,000元，
25 經扣抵被告認原告僅得領取108年9月份服務費437,410元，
26 原告尚應給付被告1,415,833元（計算式：458,592元+285,
27 738元+108,913元+1,000,000元-437,410元=1,415,833
28 元）云云，洵屬無稽。

29 (三)為此聲明：

- 30 1. 被告之反訴及其假執行之聲請均駁回。
- 31 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷(一)第193頁、本院卷(二)第70、153頁）

一、被告係依公寓大廈管理條例成立並申請備核之管理委員會。

二、兩造於107年12月12日簽署系爭物業管理服務委任契約（見士林地院108訴1655號卷第16至27頁）及系爭駐衛保全服務契約（見士林地院108訴1655號卷第28至37頁）。

三、兩造於107年12月12日所簽署系爭物業管理服務委任契約（見士林地院108訴1655號卷第16至27頁）業於108年9月30日提前終止。

四、被告並未給付原告108年9月份物業管理服務費用550,000元。

五、原證11（見本院卷(二)第7頁）為被告法代張哲維與被告社區管理委員林佳瑱之LINE通訊軟體對話紀錄。

六、原證15為張哲維與被告宏盛新世界社區前經理王經忠之LINE通訊軟體對話紀錄（見本院卷(二)第147頁）。

肆、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

一、原告請求被告給付108年9月份服務費用542,357元及法定遲延利息，核屬有據，逾此數額，則屬無據。

(一)按「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」、「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」，民法第490條第1項、第528條分別定有明文，再按「民法第四百九十條第一項規定，承攬契約之承攬人，倘未完成承攬之工作，即無報酬請求權。此與委任契約之受任人，於受委託事務處理完畢，不論有無結果，均得請求報酬之情形不同」，亦有最高法院98年度台上字第504號民事判決可資參照；是則，委任契約與承攬契約於雖契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手段，於性質上同屬勞務契約，然委任契約之受任人提供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其契約之標的重在「事務之處理」，而承攬契約之承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工作，其

01 契約之標的重在「一定工作之完成」，二者完全不同，先予
02 敘明。經查，兩造於系爭物管服務契約第2條約定：「管理
03 服務內容：一、乙方（即原告，下同）同意提供甲方（即被
04 告，下同）下列服務項目：1. 公寓大廈一般事務管理及生活
05 服務事項（附件一）。2. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管
06 理維護事項（另約）。二、人員編制及單價（附件三）」、
07 第5條第1項約定：「甲方每月應給付乙方服務費用含5%營
08 業稅為新台幣（以下同）伍拾伍萬元正（含另約之保全合約
09 服務費叁拾萬玖佰肆拾玖元）。服務費用於派駐人力根據甲
10 方需求合理增、減時，並同調整。營業稅稅率如有變更，應
11 按變更之稅率調整。」等語明確，有兩造不爭執其真正之系
12 爭物管服務契約附卷足憑（見士林地院108訴1655號卷第16
13 頁），是以，兩造簽署系爭物管服務契約，係約定由原告為
14 被告提供「公寓大廈一般事務管理及生活服務事項」及「公
15 寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項」等服務，被告
16 則應按月給付原告服務費用（含5%營業稅）55萬元，兩造
17 簽訂系爭物管服務契約之內容顯然係著重於一定工作之完
18 成，亦即原告完成承攬之工作即提供「公寓大廈一般事務管
19 理及生活服務事項」及「公寓大廈及其週圍環境安全防災管
20 理維護事項」等服務，其對被告即可請求給付報酬，依前揭
21 說明，系爭契約應屬承攬契約關係。

22 (二)按「承攬工作之完成與工作有無瑕疵固屬二事，定作人於承
23 攬人完成工作時，縱其工作有瑕疵，仍無解於應給付報酬之
24 義務，然定作人得定相當期限請求承攬人修補，如承攬人不
25 於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，
26 定作人非不得依民法第四百九十四條之規定請求減少報
27 酬」、「承攬人完成工作，應使其具備約定之品質，及無減
28 少或減失價值，或不適於通常或約定使用之瑕疵，民法第四
29 百九十二條定有明文。此項承攬人之瑕疵擔保責任係法定責
30 任，不以承攬人具有過失為必要。定作人以工作有瑕疵，主
31 張承攬人應負瑕疵擔保責任，僅須就工作有瑕疵之事實舉

證，即為已足，無庸證明承攬人有可歸責之事由。承攬人如抗辯其有可免責之事由者，對此項免責之事由，應負舉證責任」，有最高法院81年度台上字第2736號民事裁判、97年度台上字第210號民事裁判可資參照。被告固抗辯原告派駐「宏盛新世界社區」之社區經理林漢昇不具備「公寓大廈事務人員管理證照」，違反被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」有關「社區經理應具備公寓大廈管理服務人員證照」之約定，不得請求108年9月份之經理1名服務費用57,324元，又原告派駐社區之主任秘書關敏婷，依系爭物管服務契約第16條之約定，於簽約後一年內不得有任何調動及解任，詎原告竟於108年3月份以後恣意將主任秘書關敏婷派往其他社區服務，改由許翔媛等人接手主任秘書之職，甚且於108年6月以後完全未派人接手主任秘書一職，自不得請求108年9月份之主任秘書1名服務費用47,623元，另108年9月份計有30日，保全人員配置5名，該月應有保全人員共計150人次到班（5人×30日），然經核對簽到記錄後發現該月保全人員簽到紀錄僅有146人次，故保全部分應扣除4人次之保全人員服務費用7,643元，經扣除108年9月份之經理1名服務費用57,324元、主任秘書1名服務費用47,623元、4人次之保全人員服務費用7,643元，原告就108年9月份服務費用應僅得請求437,410元云云，然遭原告否認。經查：

1.原告就被告抗辯原告公司派駐「宏盛新世界社區」之社區經理林漢昇並不具有「公寓大廈事務人員管理證照」一節坦承屬實（見本院卷(二)第138、139頁），自堪採信為真。經查，卷附兩造不爭執其真正之被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」就「社區經理」固記載「人數1名，資格條件：1、需具備公寓大廈事務人員管理證照。…」等語（見本院卷(一)第89頁），惟

01 查，兩造於系爭物管服務契約第2條係約定「管理服務內
02 容：一、乙方（即原告）同意提供甲方（即被告）下列服
03 務項目：1. 公寓大廈一般事務管理及生活服務事項（附件
04 一）。2. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項
05 （另約）。二、人員編制及單價（附件三）。」等語明
06 確，有兩造不爭執其真正之系爭物管服務契約附卷足憑
07 （見士林地院108訴1655號卷第16頁），是以，關於原告
08 有無完成系爭物管服務契約所約定工作內容及原告所為工
09 作內容有無通常瑕疵或約定瑕疵，即不能單憑被證4之「1
10 07年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）
11 宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」以為
12 評斷，否則即有失之偏頗之虞，而應綜合被證4之「107年
13 度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件一）宏盛
14 新世界社區一般事務管理服務項目」、「（附件二）宏盛
15 新世界社區及其周圍環境保全防災管理維護事項」及
16 「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人
17 力需求」之全部約定內容以為判斷，始符兩造締結系爭物
18 管服務契約之真意，先予敘明。

19 2. 承上，卷附系爭物管服務契約第2條係約定「管理服務內
20 容：一、乙方（即原告）同意提供甲方（即被告）下列服
21 務項目：1. 公寓大廈一般事務管理及生活服務事項（附件
22 一）。2. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項
23 （另約）。二、人員編制及單價（附件三）。」等語明確
24 （見士林地院108訴1655號卷第16頁），是原告為完成
25 「宏盛新世界社區」物業管理維護與保全等事宜，除應依
26 被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附
27 「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人
28 力需求」派駐社區經理一名至「宏盛新世界社區」服務
29 外，尚須依被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公
30 告」檢附「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務
31 項目」記載內容（見本院卷(一)第85至87頁），完成「1. 社

區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護。2. 社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護。3. 社區規約、章程、管理辦法之修正及公告。4. 區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤。5. 管委會對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業。6. 社區管理費之收支、保管處理7. 社區所需公用物品之申購與保管8. 社區公共設施、遊憩設備之使用管理9. 處理住戶信件與包裹代收發10. 住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務11. 住戶諮詢服務與問題反映之協調處理12. 協助社區住戶文康聯誼活動之籌辦13. 社區支援機構（如縣市政府、警察、消防、醫院、水氣電等單位）資料之建立與聯繫協調14. 其他本社區管理委員會委託事項15. 提供本社區各種專業諮詢服務（如法律及其它）」等工作內容（以下統稱【被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項】），且查，兩造於系爭物管服務契約第16條復明確約定：「敬業條款：乙方目前現場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何調動及解任，除社區主動更換除外或人員自願離職外。否則違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整」等語（見士林地院108訴1655號卷第22頁），而系爭物管服務契約107年12月12日簽訂時，原告派駐「宏盛新世界社區」之社區經理為林漢昇，此為兩造所不爭執，並有兩造不爭執其真正之107年12月份出勤簽到表附卷足憑（見本院卷(一)第301頁），堪認定兩造於系爭物管服務契約訂立時即已約定除有社區主動更換除外或人員自願離職之特定情事外，原告應派任林漢昇至「宏盛新世界社區」擔任社區經理，並不得任意調動及解任，否則即應賠償懲罰性違約金100萬元予被告，綜上事證，尚不能僅憑原告派駐

之社區經理林漢昇是否具備「公寓大廈管理服務人員證照」而斷定原告有無完成系爭物管服務契約所約定之「宏盛新世界社區」物業管理維護與保全等事宜，而應以原告派駐之社區經理林漢昇有無依約完成被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項，及其所完成之工作有無具備約定之品質，及無減少或滅失價值，或不適於通常或約定使用之瑕疵，而認定原告有無完成系爭物管服務契約之工作及其工作有無瑕疵；惟查，被告並未提出其他證據證明原告所派駐之社區經理林漢昇就執行被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項有何未完成工作暨其工作有何瑕疵之情事，況縱社區經理林漢昇就執行被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項有發生瑕疵之情事，依前揭說明，被告依法仍應先定相當期限請求原告進行修補，如原告不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，被告始得依民法第494條之規定請求減少該部分之報酬，然被告並未舉證證明其已對原告為瑕疵修補之催告，自不得援引民法第494條之規定，主張減少108年9月份物業經理1名服務費用57,324元，從而，被告抗辯原告就108年9月份服務費55萬元應扣減108年9月份物業經理1名服務費用57,324元云云，於法無據，並不可採。

- 3.被告另抗辯依系爭物管服務契約第16條之約定，原告派駐社區之主任秘書關敏婷，於簽約後一年內不得有任何調動及解任，詎原告竟於108年3月份以後恣意將主任秘書關敏婷派往其他社區服務，改由許翔媛等人接手主任秘書之職，甚且於108年6月以後完全未派人接手主任秘書一職，自不得請求108年9月份之主任秘書1名服務費用47,623元云云，然遭原告否認，並以前詞抗辯。經查，兩造於系爭物管服務契約第16條明確約定：「敬業條款：乙方目前現

01 場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何
02 何調動及解任，除社區主動更換除外或人員自願離職外。
03 否則違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整」等語
04 （見士林地院108訴1655號卷第22頁），而系爭物管服務
05 契約107年12月12日簽訂時，原告派駐「宏盛新世界社
06 區」之主任秘書為關敏婷，此為兩造所不爭執，並有兩造
07 不爭執其真正之107年12月份出勤簽到表附卷足憑（見本
08 院卷(一)第306頁），堪認兩造於系爭物管服務契約訂立時
09 已明確約定除有社區主動更換除外或人員自願離職之特定
10 情事外，原告應派駐關敏婷至「宏盛新世界社區」擔任主
11 任秘書，並不得任意調動及解任，否則即應依約賠償懲罰
12 性違約金100萬元；惟查，原告主張關敏婷於108年3月起
13 口頭向原告請辭後即開始請假，經原告法定代理人張哲維
14 於108年5月8日正式同意後，因關敏婷無書面辭呈，遂由
15 原告法定代理人張哲維於關敏婷人事資料上加註「離，5/
16 8」字樣後，用印以為確認一節，業據原告提出與其所述
17 相符之原證15之關敏婷人事資料附卷足憑（見本院卷(二)第
18 145頁），應堪採信為真，是而，原告所派駐之主任秘書
19 關敏婷既於108年3月起主動向原告口頭請辭並請長假，則
20 原告改派許翔媛等人遞補主任秘書之職缺，要難認定有何
21 故意違反系爭物管服務契約第16條之情形。況依前揭所
22 述，兩造固於被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標
23 公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全
24 最低基本人力需求」約定原告派駐「宏盛新世界社區」之
25 秘書至少應有4人（含財務秘書1名、行政秘書2名、會館
26 秘書1名，共計4名）（見本院卷(一)第97頁），惟查，原告
27 於108年3月份指派「何佩蓉、林惠瑩、葉怡茜、許翔媛」
28 等4人、於108年4月份指派「何佩蓉（離職後由蘇佳伶接
29 替職務）、林惠瑩、葉怡茜（離職後由蔡幸守接替職
30 務）、許翔媛」等4人、於108年5月份指派「蘇佳伶、林
31 惠瑩、蔡佳倩、蔡幸守」等4人、於108年6月份指派「蘇

01 佳伶、林惠瑩、蔡佳倩、蔡幸守」等4人、於108年7月份
02 指派「陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩、林榆華」等4人、於108年
03 8月份指派「火淑儀、陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩」等4人、於
04 108年9月份指派「陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩、林惠萍」等4
05 人至「宏盛新世界社區」執行秘書職務，有兩造不執行其
06 真正之被證9之出勤簽到表（見本院卷(一)第207至220頁）
07 及原證8、9、10出勤簽到表（見本院卷(一)第225至236頁、
08 第295至340頁）附卷足憑，可認原告於107年12月至108年
09 9月份期間指派至「宏盛新世界社區」執行秘書職務之人
10 數均有符合卷附被證4之「107年度社區物業管理暨保全招
11 標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保
12 全最低基本人力需求」所定秘書人數至少有4人之最低基
13 本人力要求，況原告派駐「宏盛新世界社區」之秘書有無
14 依約完成系爭物管服務契約所約定「宏盛新世界社區」
15 物業管理維護與保全等事宜，應以原告指派之秘書有無依
16 約完成被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管
17 理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項，及其所完
18 成之工作有無具備約定之品質，及無減少或減失價值，或
19 不適於通常或約定使用之瑕疵，而認定原告有無完成系爭
20 物管服務契約之工作及其工作有無瑕疵；惟查，被告並未
21 提出其他證據證明原告所派駐之秘書就執行被證4之
22 「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所
23 列15項一般事務管理服務事項有何未完成工作暨其工作有
24 何瑕疵之情事，況縱原告派駐之秘書就執行被證4之
25 「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所
26 列15項一般事務管理服務事項有任何瑕疵之情事，依前揭
27 說明，被告依法仍應先定相當期限請求原告進行修補，如
28 原告不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能
29 修補者，被告始得依民法第494條之規定請求減少該部分
30 之報酬，然被告並未舉證證明其已對原告為瑕疵修補之催
31 告，自不得援引民法第494條之規定，主張減少108年9月

份主任秘書1名服務費用47,623元，從而，被告抗辯原告就108年9月份服務費55萬元應扣減108年9月份主任秘書1名服務費用47,623元云云，於法無據，要無可採。

4.承上，兩造於系爭物管服務契約第2條係約定「管理服務內容：一、乙方（即原告）同意提供甲方（即被告）下列服務項目：1. 公寓大廈一般事務管理及生活服務事項（附件一）。2. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項（另約）。二、人員編制及單價（附件三）」等語明確（見士林地院108訴1655號卷第16頁），又被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」明確記載：「保全，3哨，…3.每人每日可實勤12小時以上，全體人員需配合調班。4.每哨每日24小時全年無休（依據勞基法規定輪值排休，不得過勞）」等語，有兩造不爭執其真正之被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」附卷足憑（見本院卷(一)第91頁），則原告依約自應於每日提供每哨24小時之保全3哨，始符系爭物管服務契約所約定保全最低基本人力需求。惟查，依原告所提出之原證9之108年9月份出勤簽到表顯示（見本院卷(一)第231至234頁），108年9月份僅有合計146哨保全之出勤簽名，有被告所提出被證12-1之班表統計表在卷可稽（見本院卷(二)第57頁），經核與原證9之108年9月份出勤簽到表之內容相符（見本院卷(一)第231至234頁），可認原告所提出保全服務有4哨保全人員之缺漏，原告就該部分既未提出給付，依法自應扣減該4哨之保全服務費用7,643元（計算公式：1名保全人員月薪57,324元÷30日×4哨÷7,643元，小數點以下四捨五入），是以被告主張就108年9月份服務費應扣減4哨保全人員服務費用7,643元，核屬有據。

(三)承上，經扣減4哨保全人員服務費用7,643元，原告得請求被

告給付之108年9月份服務費用應為542,357元（計算公式：5
5萬元－7,643元＝542,357元），從而，原告依系爭物管服
務契約，請求被告給付108年9月份服務費437,410元及法定
遲延利息，核屬有據，逾此數額，則屬無據。

二、被告主張原告應返還「①已領取物業經理服務費用45萬8,59
2元。②已領取主任秘書費用28萬5,738元。③107年12月
份、108年1月份分別超額領取服務費用4萬7,400元、6萬1,5
13元，合計10萬8,913元」，並應給付懲罰性違約金100萬元
予被告，經與原告得請求108年9月份服務費用相抵扣後，反
訴請求原告給付141萬5,833元及法定遲延利息，並不可採。

(一)承上所述，被告以原告指派社區經理林漢昇不具備「公寓大
廈管理服務人員證照」，又原告未經許可擅自指派主任秘書
關敏婷至其他社區服務，並改派許祥媛等人接任主任秘書一
職，此舉均已嚴重違反兩造間系爭物管服務契約及被證4之
「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件
三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」之
規定，被告應反還應返還先前已領取之物業經理服務費用45
8,592元、主任秘書費用285,738元，另被告於107年12月
份、108年1月份超額領取之服務費用47,400元、61,513元
（合計為108,913元），亦應一併返還之等云；然查：

1.本件不能僅憑原告派駐之社區經理林漢昇是否具備「公寓
大廈管理服務人員證照」而為斷定其有無完成系爭物管服
務契約所約定之「宏盛新世界社區」物業管理維護與保全
等事宜，而應以原告派駐之社區經理林漢昇有無依約完成
被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務
項目」所列15項一般事務管理服務事項，及其所完成之工
作有無具備約定之品質，及無減少或減失價值，或不適於
通常或約定使用之瑕疵，而認定原告有無完成系爭物管服
務契約之工作及其工作有無瑕疵；惟查，被告並未提出其
他證據證明原告所派駐之社區經理林漢昇就執行被證4之
「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所

01 列15項一般事務管理服務事項有何未完成工作暨其工作有
02 何瑕疵之情事，況縱社區經理林漢昇就執行被證4之
03 「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所
04 列15項一般事務管理服務事項有任何瑕疵之情事，依前揭
05 說明，被告依法仍應先定相當期限請求原告進行修補，如
06 原告不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能
07 修補者，被告始得依民法第494條之規定請求減少該部分
08 之報酬，然被告並未舉證證明其已對原告為瑕疵修補之催
09 告，則被告援引民法第494條之規定，主張減少並返還107
10 年12月份至108年8月份物業經理1名服務費用458,592元，
11 於法無據，並不可採。

12 2.本件被告又主張被告自108年3月份將主任秘書關敏婷改派
13 駐其他社區已構成違約，嗣後指派許祥媛等人擔任主任秘
14 書並不生合法之效力，應認就主任秘書一職並未遞補人
15 選，一直保持空置狀態，自應反還108年3月份以後之主任
16 密舒服務費用合計285,736元等語；然查，承前所述，原
17 告所派駐之主任秘書關敏婷既於108年3月起主動向原告口
18 頭請辭並請長假，則原告改派許翔媛等人遞補主任秘書之
19 職缺，要難認定有何故意違反系爭物管服務契約第16條之
20 情形。況依前揭所述，兩造固於被證4之「107年度社區物
21 業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社
22 區物業管理暨保全最低基本人力需求」約定原告派駐「宏
23 盛新世界社區」之秘書至少應有4人（含財務秘書1名、行
24 政秘書2名、會館秘書1名，共計4名）（見本院卷(一)第97
25 頁），惟查，原告於108年3月份指派「何佩蓉、林惠瑩、
26 葉怡茜、許翔媛」等4人、於108年4月份指派「何佩蓉
27 （離職後由蘇佳伶接替職務）、林惠瑩、葉怡茜（離職後
28 由蔡幸守接替職務）、許翔媛」等4人、於108年5月份指
29 派「蘇佳伶、林惠瑩、蔡佳倩、蔡幸守」等4人、於108年
30 6月份指派「蘇佳伶、林惠瑩、蔡佳倩、蔡幸守」等4人、
31 於108年7月份指派「陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩、林榆華」等

4人、於108年8月份指派「火淑儀、陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩」等4人、於108年9月份指派「陳瑾、林惠瑩、蔡佳倩、林惠萍」等4人至「宏盛新世界社區」執行秘書職務，有兩造不執行其真正之被證9之出勤簽到表（見本院卷(一)第207至220頁）及原證8、9、10出勤簽到表（見本院卷(一)第225至236頁、第295至340頁）附卷足憑，可認原告於107年12月至108年9月份期間指派至「宏盛新世界社區」執行秘書職務之人數均有符合卷附被證4之「107年度社區物業管理暨保全招標公告」檢附「（附件三）宏盛新世界社區物業管理暨保全最低基本人力需求」所定秘書人數至少有4人之最低基本人力要求，況原告派駐「宏盛新世界社區」之秘書有無依約完成系爭物管服務契約所約定「宏盛新世界社區」物業管理維護與保全等事宜，應以渠等有無依約完成被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項，及其所完成之工作有無具備約定之品質，及無減少或滅失價值，或不適於通常或約定使用之瑕疵，而認定原告有無完成系爭物管服務契約之工作及其工作有無瑕疵；惟查，被告並未提出其他證據證明原告所派駐之秘書就執行被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項有何未完成工作暨其工作有何瑕疵之情事，況縱原告派駐之秘書就執行被證4之「（附件一）宏盛新世界社區一般事物管理服務項目」所列15項一般事務管理服務事項有任何瑕疵之情事，依前揭說明，被告依法仍應先定相當期限請求原告進行修補，如原告不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，被告始得依民法第494條之規定請求減少該部分之報酬，然被告並未舉證證明其已對原告為瑕疵修補之催告，則其主張扣減108年3月至8月應扣減主任秘書1名服務費用285,738元云云，於法無據，要無可採。

3.另被告主張原告就107年12月份、108年1月份有超額領取

之服務費用47,400元、61,513元（合計為108,913元）之情形，為原告所否認，經查，關於原告領取就107年12月份、108年1月份領取物業服務費597,400元、611,531元部分，有宏盛新世界108年1月份、2月份現金收支月報表附卷族憑（見本院卷(一)第247、249頁），上揭所領取之物業服務費597,400元、611,531元雖與系爭物管服務契約所約定55萬元有47,400元、61,513元之差額，然業經被告財務委員、監察委員及主任委員簽章確認無誤，有宏盛新世界108年1月份、2月份現金收支月報表附卷族憑（見本院卷(一)第247、249頁）可認該部分之差額業經被告所承認並同意支付，自不得於給付上揭費用後，再行主張返還。

(二)末查，兩造於系爭物管服務契約第16條明確約定：「敬業條款：乙方目前現場派駐社區之經理及主任秘書，於簽約後一年內不得有任何調動及解任，除社區主動更換除外或人員自願離職外。否則違反此一合約條款者懲罰性罰款壹佰萬元整」等語（見士林地院108訴1655號卷第22頁），而系爭物管服務契約107年12月12日簽訂時，原告派駐「宏盛新世界社區」之主任秘書為關敏婷，此為兩造所不爭執，並有兩造不爭執其真正之107年12月份出勤簽到表附卷足憑（見本院卷(一)第301頁），堪認定兩造於系爭物管服務契約訂立時即已約定除有社區主動更換除外或人員自願離職之特定情事外，原告應派駐關敏婷至「宏盛新世界社區」擔任社區經理，並不得任意調動及解任，惟原告就於108年3月間未被告經原告允許擅自將社區經理主任秘書關敏婷派置其他地區服務，已違反系爭物管服務契約第16條之規定，被告據此援引系爭物管服務契約第16條之規定，請求原告賠償懲罰性違約金100萬元云云，然遭原告否認。經查，關敏婷於108年3月起口頭向原告請辭後即開始請假，經原告法定代理人張哲維於108年5月8日正式同意後，因關敏婷無書面辭呈，遂由原告法定代理人張哲維於關敏婷人事資料上加註「離，5/8」字樣後，用印以為確認一節，業據原告提出與其所述相符之

01 原證15之關敏婷人事資料附卷足憑（見本院卷(二)第145
02 頁），應堪採信為真，從而，原告所派駐之主任秘書關敏婷
03 既於108年3月起主動向原告口頭請辭並請長假，則原告改派
04 許翔媛等人遞補主任秘書之職缺，要難認定有何故意違反系
05 爭物管服務契約第16條之情形，從而，被告據此請求原告給
06 付懲罰性違約金100萬元，顯屬無據。

07 伍、綜上所述，關於本訴之部分，原告爰依系爭物管服務契約，
08 請求被告給付108年9月份服務費542,357元，及自108年12月
09 17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為理由，逾此
10 部分之數額，則無理由，應予駁回。關於反訴部分，被告反
11 訴請求原告應給付被告141萬5,833元，及自反訴起訴狀繕本
12 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
13 由，應予駁回。

14 陸、本訴部分，原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執
15 行，經核其勝訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保
16 金額，予以准許，至其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回
17 而失所附麗，不應准許。反訴部分，被告既受敗訴判決，其
18 假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

19 柒、本件事證已臻明確，兩造所聲明應調查如附表所示證據方
20 法，經核均與帶證事實並無直接關連性，並無調查之必要
21 （理由詳如附表所示），兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用
22 之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此
23 敘明。

24 捌、據上論結，原告所提本訴部分，為一部有理由，一部無理
25 由，被告所提反訴部分，則為無理由，爰依民事訴訟法第78
26 條、第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
28 民事第四庭 法 官 李家慧

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表：

編號	當事人聲請調查證據及待證事實	本院之判斷
1	原告請求傳訊證人林佳瑱，蓋林佳瑱為被告社區物業管理公司之遴選委員之一，衡情應對於系爭物管服務契約增訂第16條敬業條款約定，係為留任於前一年度（106年12月31日起至107年12月31日止）後期派駐至被告社區暫代物業經理林漢昇等節有所瞭解。	該部分已於本判決事實理由肆、一、之(二) 2. 內為詳細說明，自無再行傳訊證人林佳瑱之必要。
2	被告請求傳訊證人高敏雄，蓋高敏雄為被告社區前任主任委員，對該社區物業、保全之招標內容、人員資格條件等過程情形；參與投標廠商之資格審查、簡報與議價等分工、進行方式；原告當時係因何故於履約期間向被告表示將採「遠距以在臺中具有物業管理服務人員資格之總經理張哲維指導派駐被告社區不具物業管理服務人員資格之林漢昇」方式，為被告社區提供物業經理服務？斯時被告是否知情並同意由不具前揭資格之林漢昇擔任被告社區經理？	該部分已於本判決事實理由肆、一、之(二) 2. 內為詳細說明，自無再行傳訊證人高敏雄之必要。
	被告請求傳訊證人關敏婷、林惠瑩，以釐清關敏婷於108年3月份	該部分已於本判決事實理由肆、一、之

3	以後之服務案場為何？另林惠瑩於被告社區服務期間擔任之職務為何？	(二) 3. 內為詳細說明，自無再行傳訊證人關敏婷、林惠瑩之必要。
4	被告請求原告提出派駐被告社區全部保全服務人員之勞保投保紀錄、經警察局審核通過安全查核紀錄、一週職前專業訓練、每月4小時以上在職訓練紀錄，以確認原告所派駐被告社區之保全服務人員是否全部符合系爭物管服務契約約定？且與保全業法第10條、第10-1、第10-2條等規定相符？	該部分已於本判決事實理由肆、一之(二) 4. 內為詳細說明，自無命原告提出上揭資料之必要。
5	被告請求原告說明於系爭履約期間內有關物業部分之櫃檯生活秘書及會館秘書各為何人？並提供櫃檯生活秘書「具客服服務實務半年以上經驗」之資料，以確認原告所派駐被告社區之櫃檯生活秘書及會館秘書是否均符合系爭物管服務契約約定？又各自請領服務費用數額是否有據？	該部分已於本判決事實理由肆、一之(二) 3. 內為詳細說明，自無再行命原告就該部分為之必要。