臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第365號

原　　告　大直美堤花園社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　詹益進

訴訟代理人　潘艾嘉律師

複　代理人　陳嬿婷律師

原　　告　鄧芸峰

被　　告　良福保全股份有限公司

000000000000000000

良福公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

法定代理人　郭永宗

共　　同

訴訟代理人　李亞文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告良福公寓大廈管理維護股份有限公司應給付原告大直美堤花園社區管理委員會新臺幣貳佰參拾萬捌仟貳佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告良福公寓大廈管理維護股份有限公司負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告大直美堤花園社區管理委員會以新臺幣柒拾柒萬元為被告良福公寓大廈管理維護股份有限公司供擔保後得假執行，但被告良福公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣貳佰參拾萬捌仟貳佰元為原告大直美堤花園社區管理委員會預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由履行地之法院管轄；因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，民事訴訟法第12條、第15條第1項定有明文。本件原告主張委請被告提供駐衛保全及管理維護服務之地點，及被告員工為侵占行為之地點，均位於原告所在之社區即臺北市中山區，則依前揭規定，本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項及第2項分別定有明文。查原告起訴時僅以大直美堤花園社區管理委員會（以下逕稱大直美堤管委會）為原告，訴請被告應各給付大直美堤管委會新臺幣（下同）266萬1,200元，並負不真正連帶責任。嗣於民國110年1月11日具狀追加鄧芸峰為原告，聲明未變（見本院卷一第39頁）。查鄧芸峰為大直美堤花園社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，且大直美堤管委會、鄧芸峰所據以請求法院判決之基礎事實均屬同一，所利用之訴訟及證據資料亦具有同一性，核與首揭法律規定相符，應予准許。

三、再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。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條及第175條第1項分別定有明文。本件起訴時大直美堤管委會之法定代理人為鄧芸峰（見本院卷一第9頁），嗣於訴訟程序進行中迭次變更為徐競新、詹益進，經徐競新、詹益進分別於110年3月15日、111年2月14日具狀聲明承受訴訟，並提出大直美堤管委會第19屆、第20屆管理委員及監察人選舉會議記錄、臺北市政府都市發展局110年1月26日北市都建字第1106025710號、111年2月7日北市都建字第1116017444號函為證（見本院卷一第207頁至第213頁、第

375頁至第381頁），於法核無不合，應予准許。

四、本件鄧芸峰經合法通知而未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告部分：

(一)大直美堤管委會主張：伊於106年間與被告良福保全股份有限公司（下稱良福保全公司）簽立駐衛保全服務契約（下稱系爭保全契約），並與被告良福公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱良福管理公司）簽立管理維護服務契約（下稱系爭管理契約），約定自106年1月1日起至108年7月31日止，由被告對伊提供契約所定之各種駐衛保全及管理維護服務。工作範圍包含代伊收取系爭社區住戶各項管理費、維護費、租金等款項，並負責將款項存入以伊名義所開立之銀行帳戶（下稱管委會帳戶）。嗣伊於核對社區帳務明細後，發現被告於提供服務之期間，派駐社區服務如附表2之員工，自106年起即利用執行職務之機會，陸續侵占社區附表1編號1所示住戶管理費及編號2所示108年度儲藏室租金共計231萬1,200元，其中106年間由被告員工收取卻未存入管委會帳戶之金額為7萬1,000元，107年間未存入管委會帳戶之金額為12萬8,000元，108年1月至7月未存入管委會銀行帳戶之金額為203萬3,000元。是被告員工故意侵占其代收之系爭社區住戶管理費，未存入管委會帳戶，致系爭社區財產短少而受有損害，被告為僱用人，就其員工未盡監督之責，自應負連帶損害賠償責任。又伊為調查被告員工之侵占案，委由岩信會計師事務所吳宏一會計師進行查核程序，支出如附表1編號3、4所示之會計師公費及員工加班費共35萬元，被告就此亦應負損害賠償責任。綜上，伊因被告員工之侵占行為受有如附表1所示共266萬1,200元之損害，爰依民法第184條、第188條、第544條提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等語。

(二)鄧芸峰未於最後言詞辯論期日到場，然曾提出書狀及到庭表

示：伊為系爭社區之區分所有權人，被告員工不法侵占系爭社區住戶所繳納之管理費，亦致伊受有損害，是伊自得提起本件訴訟等語。

(三)並均聲明：1.被告應各給付大直美堤管委會266萬1,200元。2.前項給付中，有任一被告已為給付者，於相同給付範圍內，其餘被告於該給付範圍內同免給付責任。3.大直美堤管委會願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)鄧芸峰以個人身分為原告，其當事人不適格。又系爭保全契約、系爭管理契約業於108年7月31日終止，並於當日完成各項交接，包含財務（會計）交接，完整交接予「勤讚公寓大廈管理維護暨保全公司」（下稱勤讚公司），且經原告之主任委員監交，並無任何異常及保留意見。又岩信會計師事務所以管理費明細表（以下稱大本子）為查核準據係完全錯誤之查核方式，大本子僅係住戶繳納管理費時，確認住址、姓名、應繳費用，據以開立收據後隨手登錄，且大本子放置於管理中心，並無專人保管，於住戶至管理中心繳款時，任何當時在管理中心之服務人員皆得以代收款項、代開收據、代為登錄於大本子，並無任何複核、審核機制。系爭社區之財務報表係依「每日管理費收據明細」為準據，由財務秘書每日製作，依當日之實際收入並逐筆核實收據登載，且依收據之流水號順序登載，收據流水號並無缺漏或跳號，並皆需原告之財務委員、主任委員、監察委員審核及簽核，縱認伊等有帳務問題，然原告之財務委員、主任委員、監察委員審核及簽核亦有問題，則原告與有過失。況每日管理費收據明細之合計亦與存入銀行紀錄一致，實無疑義。茲就原告主張伊等派駐社區之員工自106年起利用職務之便陸續侵占社區款項，致其受有附表1之損害說明如下：

1、編號1之社區住戶管理費，岩信會計師事務所核列稱大本子有紀錄，但無法核對至收據明細之管理費金額合計327萬5,000元，惟此與原告所主張伊等公司員工涉侵占之管理費223

萬2,000元，尚有104萬3,000元之差距，原告就此部分並未說明緣由，亦未詳列223萬2,000元之明細。又原告應就其主張相關款項未存入管委會帳戶之部分提出相對應之繳款收據，以利核對。況良福管理公司每月皆將未繳納管理費之住戶公告周知，如有侵占款項情事，住戶當即刻反映查核，斷無可能有此鉅額且眾多住戶差異金額之產生。

2、編號2之108年儲藏室租金，原告並未提出任何相關紀錄或查核報告說明。

3、編號3之會計師公費，岩信會計師事務所以大本子為查核準據係完全錯誤之查核方式，是原告據以請求並無理由。

4、編號4之員工加班費，原告亦未就此部分提出相關數據、憑證及說明，應予駁回。

(二)且就原告主張如附表2所示人員涉嫌侵占一事，編號15之張瑋珊並非伊員工，而係勤讚公司之員工，與伊等何干？況原告主張張瑋珊牽涉之款項中竟有107年度之費用，勤讚公司係於108年7月31日始承接物業管理，其員工張瑋珊竟能涉嫌侵占107年度之款項，實屬莫名。另編號3之馬天嘯為總幹事，編號4、5、13之郭展榕、黃吉雄、鄭麗詮為副總幹事，其等工作內容並無代收管理費用，縱其等有代收並侵占相關費用，依系爭管理契約第13條第3項規定，良福管理公司毋庸負任何損害賠償責任。且附表2所示人員皆非良福保全公司之員工，原告竟也向良福保全公司提出本件損害賠償之訴，實屬無稽。至編號15、16、18、19、22至24之人員並非伊等員工，如有所涉款項，當與伊等無涉。

(三)再者，伊等於108年7月31日即撤出系爭社區，相關表冊、單據皆留存於系爭社區，是原告主張之大本子恐有遭竄改之於，亦無覆核機制得予確認，且原告亦未提出大本子為證等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、大直美堤管委會與良福管理公司簽立系爭管理契約、與良福保全公司簽立系爭保全契約，良福管理公司及良福保全公司

自106年1月1日起至108年7月31日止，分別為系爭社區提供管理維護及駐衛保全之服務，大直美堤管委會每月給付良福管理公司綜合管理業務費用35萬2,350元、給付良福保全公司綜合管理業務費用72萬7,650元;嗣後系爭社區之相關管理維護工作於108年8月1日起，改由勤讚公司管理，此為兩造所不爭執，復有系爭管理契約、系爭保全契約影本及大直美堤花園-綜合管理業務費用報價單在卷可稽見（本院卷一第145頁至第195頁）。原告主張於被告管理期間，被告有侵占附表1編號1、2之款項，並因而使原告受有附表1編號3、4費用支出之損害等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)鄧芸峰提起本件訴訟，是否具當事人適格？(二)原告主張應以大本子之記載，做為住戶繳交管理費之查核依據，有無理由？(三)原告主張於被告管理維護期間，共有223萬2,000元之管理未存入管委會帳戶，有無理由？(四)原告主張於被告管理維護期間，有108年度儲藏室租金7萬9,200元未存入管委會帳戶，有無理由？(五)原告請求被告給付266萬1,200元，並負不真正連帶債務，有無理由？(六)被告抗辯原告就本件損害之發生與有過失，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

(一)鄧芸峰提起本件訴訟具當事人適格：

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號民事判決意旨參照）。本件鄧芸峰主張伊為系爭社區之區分所有權人，因被告侵占系爭社區住戶繳交之管理費、儲藏室租金，並因而使系爭社區需支付會計師查核公費及員工加班費，故對被告有損害賠償請求權，核其主張

乃以其本人為權利者、被告為義務者而為請求，即為適格之當事人，至其訴有無理由，則為實體問題，被告上開所辯，顯有誤會，自無可取，合先敘明。

(二)大直美堤管委會繳交管理費之流程，須由管理中心收費人員與住戶先就「繳交管理費登記本」(即本件所稱「大本子」)之內容確認繳交之戶別、銀行號碼、繳交月份及金額，而後據立開立收據，故大本子之內容，確為住戶是否有繳交管理費之查核依據：

1、就大直美堤社區管理費收費之流程，依大直美堤花園財務會計管控作業所訂作業流程，針對現金收入部分：「1、現金收入（所有收入均應於收到現金當日開立收據）a.管理費收據：填寫戶名、帳號、棟別號碼樓層（戶別）、繳費期間及月數、金額與收款人簽名或蓋章，登錄『繳交管理費登記本』(以下簡稱繳費登記本)」（見本院卷一第89頁）。而前開流程中所稱「繳交管理費登記本」即為本件所稱之「大本子」，此為被告所不爭執（見本院卷一第300頁），可知依照前開作業流程，若住戶至管理中心繳交管理費，良福管理公司之會計人員除填載收據外，亦應登錄在大本子上，亦即在良福管理公司人員確實依前開作業流程登載之情況下，大本子之記載應與收據上之記載相符，且大本子亦是收費人員收受現金時需填載之財務文件之一。倘如被告所述，大本子僅係住戶繳納管理費時，確認住址、姓名、應繳費用，據以開立收據後隨手登錄，並無任何複核、審核機制，不應以大本子之記載為查核標準，則住戶每次繳交管理費時，收費人員如何與住戶核對收費期數及金額？亦即在大本子內容不正確之情況下，管理中心收費人員如何在住戶繳交管理費時，與住戶核對住址、姓名、應繳費用？足認被告辯稱以大本子為查核準據係錯誤之查核方式等語，不僅與大直美堤花園財務會計管控作業流程相違，亦與實際上之收費情況不符，難認可採。

2、且參證人即良福管理公司派駐系爭社區之財務秘書陳淑慧到

庭證稱：伊從106年5月到107年1月擔任財務秘書，每天上班時間是早上9點到下午6點，每天要做社區管委會的明細收入帳、費用支出，還有一些行政庶務。伊的薪水是良福管理公司支付。伊是在管委會的管理中心裡上班，…行政秘書的工作內容也會協助收取管理費，主要工作內容是處理電腦文書。正副總幹事職務內容是在當管委會與住戶之間的橋樑，就是處理社區的相關事務，正副總幹事也會協助收管理費。所以管理中心平常就是伊等4個人跟一位保全，保全不太會幫忙收錢，如果秘書跟總幹事都不在的話，保全就會幫忙收錢。在伊任職期間，行政秘書前後有兩位，一開始是連怡婷，連怡婷在106年8 、9月離職，之後換張文馨，張文馨在伊離職之前一直都是行政秘書。總幹事是馬天嘯，副總幹事換了好幾個。…每天上班前都要先登帳及記錄前一天一整天的管理費收入，管理中心收了管理費會放在抽屜，隔天上班前伊就會把管理費現金連同收據拿出來，登載在excel表裡面，伊會核對現金跟收據上所記載的金額是否相符，如果發現有不符的情形，伊會去詢問當初收錢的人是誰，因為每個人都有刻一個章，會蓋在收據右下角，伊會再核對大本子，看是哪一筆的金額有問題，就去詢問那一筆收錢的人。基本上在伊任職期間，沒有遇到過現金跟收據不符。…登載在excel表之後，伊收取的現金大部分在兩天內就會送去銀行，存到管委會位在聯邦銀行的帳戶內，之後再把存款條貼在伊的明細帳上面。excel表就是每日管理費收據明細。…伊收到管理費時，除了開收據外，也會在大本子上該名住戶的欄位，依照繳交的月份蓋章。…大本子內容不會有登載錯誤之情形，因為伊每天會去看收據，伊會看收據跟大本子的章有沒有一樣。…伊在開收據時，會依照大本子上伊收了該戶幾個月的管理費，登載在收據上，伊在製作excel表時，也就是每日管理費收據明細時，除了看現金、收據，也會核對大本子。在伊任職期間，只要收到管理費，都會核對大本子，並在上面蓋章，…住戶來繳管理費時，伊會確認住戶是住哪一

棟，幾號幾樓，以及要繳交的管理費月份為何等語（見本院卷一第326頁至第334頁）。從陳淑慧之證述可知，陳淑慧於收取住戶管理費時，均會核對大本子，查詢繳交住戶之戶號、繳交月份為何後收款，並於收款後開立收據，同時在大本子上蓋章，記載住戶繳交之月份為何，足認收取住戶以現金繳交管理費時之標準作業流程，除了應開立收據外，更應核對大本子，並在大本子上為相對應之記載。

3、另證人洪牧恩則證稱：伊從106年底或107年初，接替陳淑慧，伊是財務秘書，工作內容是收管理費、做財報、去銀行、請領款項，伊一直做到108年2月。…伊遇過的行政秘書有高梵甄，總幹事是馬天嘯，副總幹事是郭展榕。…社區財務登帳、紀錄是住戶來的時候，會說要繳管理費，旁邊有一本大本子，會拿給住戶，問住戶要繳哪個月份的管理費，拿收據寫要繳的月份、繳款人、銷帳編號，每一個住戶都有一個專屬的銷帳編號，之後會登記在大本子上，下班前伊會再登記到每日管理費收據明細，上面會記載收據編號、繳款月份、繳款人的銷帳編號，就是銀行代碼，每一戶都有一個專屬的銀行代碼。因為收據的流水號是連續的，所以如果有作廢的情形，也會在收據明細上記載該編號的收據作廢。每日管理費收據明細是一個excel表，excel表伊會登收據流水號，不會有缺號或跳號的情形，且伊一個月會把所有的excel表統整，一個月查核一次。大本子上不會有收據流水號的登載，也不會有任何委員做稽查。…當收到管理費時，如果是收現金，伊會在大本子上用印，如果是匯款，就是月底的時候再一起寫入帳日期，但就沒有在大本子上用印，管理費可以繳現金，也可以用匯款。…伊在大本子上用印時，住戶會看到，因為會先拿大本子跟住戶核對戶號跟銀行代碼，也會跟住戶核對繳到哪個月份，基本上伊會看大本子上印章蓋到哪個月，就是該戶繳到那個月，當下住戶來繳錢是用大本子，但之後會核對管理費明細等語（見本院卷一第337頁至第341頁）。從洪牧恩之證述亦可知，住戶若至管理中心以現金

繳交管理費，收費人員會先以大本子核對繳交的戶號、銀行代碼跟要繳交的月份，之後才會依住戶所繳交的費用開立收據，且除了開立收據外，亦會同時登載在大本子上；再參大本子上確有記載住戶之棟別、號碼、樓層、及帳號（見本院卷二第385頁至第389頁），收費人員必須先查詢大本子上住戶之前開資料後，始能在收據上填載戶名、銀行代碼及繳交金額等情，足認大本子確為住戶於繳交管理費時必須確認之資料，且大本子之內容應與開立之收據相一致，方為正確之收費流程。

4、再參證人即住戶鄭伃婷證稱：伊從106年居住在社區一直到現在，伊曾至管理中心繳交管理費，（提示108年度大本子原本第6頁）繳交管理費時伊看過這份大本子，行政人員會在大本子上蓋上收款人的印章，伊沒有收過催繳通知，伊平常有時是繳一個月，有時是一次繳三個月，如果一次繳三個月，伊會看行政人員蓋的月份是否正確，繳一個月的話伊也會看。基本上伊等不會碰到大本子，繳錢時行政人員會從管理中心拿大本子出來，也由行政人員負責蓋印。…行政人員在大本子上用印時，伊在旁邊就看得到了，而且那個窗口很近，不用特別確認，伊在旁邊都看得很清楚，行為人員也會拿給伊確認等語（見本院卷二第361頁至第362頁）。亦足認住戶至管理中心繳交管理費時，大本子為必須確認之文件，且確認住戶繳交管理費之相關資料，亦係依大本子上之記載。

5、綜合上述，依大直美堤花園財務會計管控作業所訂作業流程及證人之證述，系爭社區住戶至管理中心繳交管理費時，須由收費人員先核對大本子之內容，而後據以開立收據，是大本子之內容，應為住戶核對有無繳交管理費之查核依據之一，應堪認定。

(三)本件依查核結果，良福管理公司確有222萬9,000元之管理費，於大本子上記載收款，卻未登載至每日管理費收據明細，亦未存入管委會帳戶內：

1、證人即岩信會計師事務所會計師吳宏一到庭證稱:伊從事會計

師工作18年，東吳大學會計系畢業。當初是大直美堤管委會當時的主委鄧芸峰來找伊，說發現社區管理費收入有可能沒有存入銀行的疑慮，當時請伊查核的是106至108年度，要查管理費的收入有無匯入銀行。當時管委會有把相關的憑證封存裝箱，伊直接到管委會收取這些憑證，搬回事務所，當時拿回事務所的資料都有清單，基本上拿回的資料是每天收入的收據存根聯，收入會彙整到一個excel檔印出的紙本文件，還有管委會銀行存摺的明細，還有每月管理費收入的報表，另外還有大本子，還有管委會的財務報表，管委會說這就是管委會所有的財務相關文件。當時有討論管理費收入流程及憑證，是鄧芸峰告訴伊的，流程是社區住戶到管委會繳交管理費，經辦會開收據給住戶，經辦會把當天收到的管理費記載在每日管理費收據明細，也就是伊報告第九頁編號二的表內，之後經辦會把當天所收的款項存入銀行，有時是當天存，有的時候是隔天才存，到了月底，經辦就會把每日管理費收據明細彙整成報告第十頁編號三的每月管理費收據明細，收據的匯總就會列入編號五管委會的財務報表。在經辦開立收據時，會有一個報告第九頁編號三管理費明細表（大本子），會同時記載在大本子上，上述就是鄧芸峰告訴伊的管理費收入流程。伊查核的方式就依照報告第五頁中間所記載的程序進行查核，彙總查核的結果在報告的第六頁。…在跟鄧芸峰訪談時，鄧芸峰提到跟住戶催收的依據，就是依照大本子的記載。伊是基於這樣的基礎，才會在風險事項中做這樣的記載。…查核的過程中，伊會先核對報告第九頁編號一的收據存根聯跟編號二每日管理費收據明細，這個部分內容均是相符，之後再核對編號三大本子跟編號二每日管理費收據明細，這部分就有不符的情形，不符的結果就如報告中所記載，至於編號二與編號四的紀錄是相符的，報告第十頁的文件內容查核也都相符等語（見本院卷一第294頁至第295頁）。依吳宏一之查核結果，106年間在大本子上有記載管理費收入，但未確實存入管理費收入明細之金額為7萬1,000

元，107年度則有12萬8,000元，至108年度1月1日至同年7月31日即良福管理公司管理維護期間，在大本子上有記載，但未存入管理費收入明細之金額有203萬3,000元，有查核報告在卷可佐（見外放之查核報告第6頁及第11頁以下之查核明細）。就前開查核結果，其中林漢貞於108年1月至3月間所繳交之管理費3,000元部分，係記載於107年12月31日之每日管理費收據明細，並有存入管委會帳戶，有107年12月31日管理費收據明細、收據及匯款紀錄在卷可參（見本院卷二第417頁至第421頁），是此部分之金額查核報告記載有誤，應予扣除。至其餘部分，綜合前開吳宏一之證述及查核結果，良福管理公司於106年1月1日至108年7月31日管理維護期間，確有管理費222萬9,000元（計算式：查核報告所載223萬2,000元-林漢貞108年1月至3月繳交且有入帳之管理費3,000元=222萬9,000元）之款項，有記載在大本子上，確未存入管委會帳戶，亦即良福管理公司確有收受前開管理費，但未將大本子上記載收受之管理費記入每日管理費收據明細，嗣後亦未存入管理會帳戶，此部分事實堪以認定。

2、再參證人鄭伃婷經本院提示會計師查核報告：「（問：就這份報告內貼紅色標籤的部分共兩筆，是會計師查核你有在大本子上繳款的紀錄，但卻沒有找到相對應的資料，有何意見？）鄭伃婷答：我有看到這些，這些月份我都確實有繳管理費」（見本院卷二第363頁），足認良福管理公司確有收受住戶繳交之管理費，在大本子上記載後，卻未存入管委會帳戶之情形。再參證人林漢貞亦證述:伊在社區有一間房子，並沒有住在該社區，而是出租他人。平常是由租客自己去繳納管理費，租客會把收據拿給伊。伊沒有欠繳過管理費，也沒有收過催繳通知等語（見本院卷二第364頁）。復參林漢貞所提出108年7月至9月之管理費收據（見本院卷二第381頁），此部分同時有記載在大本子上（見本院卷二第385頁），但經查核結果卻未記載於每日管理費明細及存入管委會帳戶中（見查核報告），更足認良福管理公司確有收受住戶管理

費，卻未存入管委會帳戶之情。良福管理公司雖辯稱林漢貞108年7月8日收據之簽收人張瑋珊非被告員工，而係勤讚公司員工，與被告無涉，且林漢貞該筆款項雖未登錄至每日管理費收據明細，但管委會帳戶於108年7月8日有存入1萬5,000元及3筆1,000元，應為林漢貞所繳交款項等語。然查，姑不論張瑋珊係何公司之員工，108年7月8日斯時，仍由良福管理公司派駐人員在系爭社區之管理中心，何以良福管理公司會在管理服務期間，容認非公司員工進入管理中心代收管理費並在大本子及收據上用印？顯見良福管理公司對於人員管控、會計帳冊之保管，確有未盡善良管理人之注意義務，良福管理公司因過失侵害大直管委會，自應負侵權行為損害賠償之責。此外，管委會帳戶於108年7月8日存入之款項，金額明顯與林漢貞所繳交管理費之數額不符，良福管理公司復未舉證管委會帳戶於108年7月8日所存入之金額即為林漢貞所繳交之管理費，自難僅憑臆測，即為有利良福管理公司之認定。

3、另依原告所提住戶郭美妃於108年6月28日繳交管理費1萬2,000元，有郭美妃之管理費繳納收據在卷可參（見本院卷二第11頁下方照片），此部分有登載於大本子上（見本院卷二第13頁），卻未見良福管理公司人員登載於每日管理費收據明細上（見本院卷二第15頁至第67頁、第157頁）；另住戶許時泰曾於108年7月28日繳交管理費1,000元，有收據足憑（見本院卷二第159頁下方照片），並經登載於大本子上（見本院卷二第161頁），此部分亦未見良福管理公司登載於每日管理收據明細上，亦未存入管委會帳戶內（見本院卷二第163頁至第189頁、第353頁）。再參前開郭美妃、許時泰所提出之收據，收據編號分別為「No.154692」及「No.154064」，然觀諸郭美妃於108年6月28日繳交管理費當日所記載之每日管理費收據明細，其上記載108年6月28日所開立之收據流水編號為「000000-000000」（見本院卷二第15頁），許時泰於108年7月28日繳交當日所記載之每日管理費收據明細，其上記載108年7月28日所開立之收據流水編號為「000000-000000」（見本院

卷二第163頁），何以良福管理公司會開立流水編號在後、差距甚遠之收據予郭美妃、許時泰收受？且嗣後於勤讚公司接手後，亦有相同編號之收據（見本院卷二第11頁及第159頁上方照片），足認良福管理公司於前開期日開立收據予郭美妃、許時泰時，確有以編號在後、流水編號未連貫之收據開立予住戶，亦未依作業程序登載於每日管理費收據明細，也未將住戶所繳交之管理費存入管委會帳戶之情。至良福管理公司辯稱會有流水編號重複之收據，可能係因社區前一批未使用完之收據，與新一批採購之收據混用所致等語，然若依良福管理公司所辯，係因使用前一批未使用完之收據，則同一日開立之收據既均屬前一批未使用完之收據，則收據彼此間亦會連號，不會發生如郭美妃、許時泰此種同日所開立之收據流水編號卻差距甚大之情，且此部分，良福管理公司亦未舉證係因收據混用所導致，其空言抗辯，自難可採。至良福管理公司另辯稱許時泰於108年7月28日所繳交之管理費，雖未登錄至每日管理費收據明細，但查核管委會銀行存摺，108年7月29日有存入1萬8,000元、1萬8,000元及500元，應為許時泰管理費;且108年7月28日之管理費收據明細係於108年8月6日製作，斯時良福管理公司已終止合約而撤離案場，自與良福管理公司無涉等語。然依良福管理公司所述108年7月29日匯入管委會帳戶之金額，均與許時泰108年7月28日繳交之管理費數額不符，良福管理公司復未提出任何事證，足認108年7月29日匯入管委會帳戶之款項即為許時泰所繳交之管理費，自難僅憑良福管理公司空言臆測，即認108年7月29日匯入管委會帳戶之款項，即為許時泰所繳交之管理費。且依大直美堤花園財務會計管控作業流程第5.c記載，會計每日依收據內容登錄現金日記表，在現金存入銀行並核對銀行變動表無誤後，即可按日列印管理費收入明細、…，並附原始相關憑證及銀行存摺影本於每週五前財務委員、主任委員及常務監察人簽核（見本院卷一第91頁），是依前開流程，會計人員應依每日收據內容，按日列印管理費收入明細，然許時泰

於108年7月28日所繳交之款項，確實未登載於108年7月28日之每日管理費收入明細中，足認良福管理公司管理及登載確有疏失，良福管理公司亦未舉證此筆款項確有存入管委會帳戶內，故良福管理公司辯稱108年7月28日之每日管理費收入明細係於108年8月6日製作、與良福管理公司無涉等語，自難認有理。至良福管理公司另辯稱郭美妃108年6月28日所繳交之管理費1萬2,000元，雖未登錄至每日管理費收據明細，但查核管委會銀行存摺，於108年7月1日有存入3萬1,200元、1,100元、100元、825元，此應為郭美妃所繳交之管理費款項，另依大本子之記載，郭美妃108年1月至5月未註記有繳款，但同年6月至10月有註記繳款，應為後帳沖前帳等語。然此部分，良福管理公司亦未舉出任何證據，足認108年7月1日匯入管委會之款項為郭美妃所繳交之管理費，亦未舉出有何後帳沖前帳之情，自難僅憑片面臆測，為有利良福管理公司之認定。

4、至被告辯稱就原告主張附表2侵占款項之員工，其中編號16至25之人並非被告員工，自難僅憑大本子上記載上開人員有收取款項，即認被告有侵占管理費等語。惟查，依證人陳淑慧證述：伊是在管委會的管理中心上班，管理中心平常有伊、行政秘書，還有正副總幹事，正副總幹提是良福管理公司派駐在管理中心的。…管理中心平常就是伊等4人跟1位保全等語（見本院卷一第327頁）；證人洪牧恩亦證稱：在伊任職期間，管理中心除了伊，還有一個行政秘書跟正副總幹事等語（見本院卷一第337頁），可知良福管理公司派駐管理中心之人員為正副總幹事、財務秘書及行政秘書。再參鄭伃婷證述：基本上伊等不會碰到大本子，繳錢時行政人會從管理中心拿大本子出來，也由行政人員負責蓋印。…伊不太認得裡面的行政人員，但原則上坐在裡面的都是負責收取管理費的行政人員，也會穿物業中心的制服及背心等語（見本院卷二第362頁至第363頁），可見大本子平日放置管理中心，係由良福管理公司派駐之財務秘書、行政秘書負責保管及登載。

復依系爭管理契約第2條第1項第1款記載，良福管理公司為大直美堤管委會提供公寓大廈一般事務管理服務事項，其中即包括公共設施、設備的使用與保管、安全維護、管理服務中心配置、人員勤務管理，而派駐之總幹事、副總幹事之工作內容，即包括對管理服務員之監督、掌理現場之各項動態資料、督導現場勤務之執行等內容，財務秘書、行政秘書之工作要點則包括對於大樓公共財產之列管、資料製作，有系爭管理契約及所附公寓大廈一般事務管理服務事項、總幹事、副總幹事、財務秘書、行政秘書工作要點在卷可佐（見本院卷一第147頁、第161頁至第169頁），依系爭管理契約之內容，良福管理公司自應就管理中心出入人員、相關會計帳冊之保管、製作負監督之責，就登載住戶管理費收入之大本子，竟有諸多不清楚身分之人代為收取管理費並蓋用印章，良福管理公司自難諉為不知。再參陳淑慧證述：「（法官問：你說黃詩韻是你前手的財務秘書，【提示會計師財務報告附件第1頁106年度管理費收入未存入銀行明細表】為何黃詩韻在你任職期間，也就是106年6月26日、106年12月18日，也會在大本子上蓋章？）答：106年6月26日我記得黃詩韻那時是做社區的副總幹事，但12月18日為何會蓋章，我不清楚，因為那時的副總幹事是郭展榕」（見本院卷一第336頁）；證人洪牧恩證述：「（法官問：【提示財務報告附件第2頁】請問在你任職期間，為何大本子上會有未填載收款人或蓋章之人不明之情形？）答：因為大本子平常沒有人保管，所以誰去寫的我們不知道」（見本院卷一第343頁），良福管理公司為專業之大樓物業管理公司，平日負責管理中心之相關事務，就重要之會計帳冊，理應負保管之責，陳淑慧、洪牧恩則為良福管理公司派駐在系爭社區管理中心之財務秘書，卻對於所登載之大本子上何以會有他人代為收受管理費並在大本子上蓋章等情均不知悉，足認良福管理公司對於管理中心人員管控、大本子之保管及登載、收受管理費之流程確有監督不周之情，自應負過失責任。且良福管理公司

為系爭社區提供管理維護之服務，時間長達2年半，竟在管理服務期間容認附表2編號16至25諸多不清楚身分之人，代收住戶管理費，並在大本子上蓋章，有些甚至未書寫姓名，即可收受住戶款項並在大本子上登載，再依吳宏一會計師之查核報告可知，自106年至108年7月31日間，均有大本子記載與每日管理費明細記載不符之情，且未存入管委會帳戶之金額高達222萬9,000元，良福管理公司長達2年半之時間為大直美堤管委會進行社區管理費之收取及帳冊製作，卻均未發現前開情形，顯見良福管理公司未盡善良管理人之注意義務，未確實保管大本子此一重要會計帳冊及確實管理進出管理中心人員之身分，亦未確實執行會計帳冊資料之填載、善盡管理維護之責，導致大直美堤管委會高達數百萬之管理費未存入管委會帳戶，原告主張良福管理公司應負侵權行為損害賠償責任，應屬有理。至被告抗辯大本子上之蓋印係遭他人盜蓋、偽造、為原告嗣後胡亂添載等語，此部分未見被告提出任何事證足以證明，被告所辯，洵無足採。

5、被告另抗辯於108年7月31日交接予勤讚保全公司，有提供交接清冊，並經社區主委監交，並無任何異常及保留意見，足認帳務並無問題等語。惟查，依被告所提交接清冊，其上僅係單純記載交接何物品予勤讚公司（見本院卷一第59頁），並無何認定被告交接清冊內容確實無誤之字句，足認前開交接清冊內容，僅能證明被告於198年7月31日當天，有交付交接清冊內所載之簿冊資料予勤讚公司，尚難以原告社區主委或接收廠商在交接清冊上簽名，即認被告所交付之相關文內內容正確無誤。此部分被告所辯，難認有理。

6、綜合上述，良福管理公司確有收受222萬9,000元之管理費，於大本子上有記載，卻未依作業流程登載於每日管理費收據明細，亦未存入管委會帳戶內，此部分事實應可認定。

(三)良福管理公司確有收受108年度儲藏室租金7萬9,200元，卻未存入管委會帳戶之情：

系爭社區住戶張釗源曾於108年4月1日繳交儲藏室租金7萬9,

200元予良福管理公司收款人高梵甄，有收據在卷足憑（見本院卷二第355頁），但此部分卻未見良福管理公司將前開款項存入管委會帳戶中。良福管理公司雖辯稱，此部分雖查無其他收據明細，但管委會銀行存摺於108年4月1日有7萬9,000元、7萬9,500元之款項存入，應為張釗源之儲藏室租金入帳等語。然此部分管委會於108年4月1日之7萬9,000元、7萬9,500元之款項匯入，與張釗源繳交儲藏室租金7萬9,200元金額均不相符，被告亦未舉證此部分確有存入管委會帳戶內，自難僅憑被告片面臆測，即認定管委會帳戶108年4月1日所存入之款項，即為張釗源所繳交之儲藏室租金。此外，良福管理公司復未提出其他具體事證，足證良福管理公司於收受張釗源儲藏室租金後有存入管委會帳戶內，此部分原告主張良福管理公司有收受張釗源7萬9,200元租金卻未存入管委會帳戶，應屬有據。

(四)原告請求良福管理公司應給付大直美堤管委會230萬8,200元為有理由，逾此部分之請求則無理由：

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。民法第184條第1項、第188條第1項定有明文。次按侵權行為損害賠償之債，須損害之發生與加害人之故意或過失加害行為間有相當因果關係，始能成立。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，依經驗法則，可認通常均可能發生同樣損害之結果而言；如有此同一條件存在，通常不必皆發生此損害之結果，則該條件與結果並不相當，即無相當因果關係；不能僅以行為人就其行為有故意過失，自認該行為與損害間有相當因果關係，最高法院90年度台上字第772號判決意旨參照。

2、依系爭管理契約之約定，大直美堤管委會係由良福管理公司

派駐財務秘書、行政秘書，為大直美堤管委會進行大樓會計業務之管理、代收管理費及存入銀行之管理，有系爭管理契約及財務秘書、行政秘書工作要點在卷可佐（見本院卷一第147頁、第167頁至第169頁），足認為大直美堤管委會處理收受管理費事務者應為良福管理公司，與良福保全公司無涉。此外，原告亦未舉證證明良福保全公司有為管委會收受管理費卻未依規定入帳或有何侵占管理費之情，是此部分，即難認良福保全公司應與良福管理公司負不真正連帶之責。原告空言指摘良福保全公司與良福管理公司法定代理人為同一人、人員流用常見，故良福保全公司亦有侵占管理費等語，尚乏所據，自難採憑。

3、大直美堤管委會於良福管理公司管理期間即106年1月1日起至108年7月31日，確有收受管理費222萬9,000元及儲藏室租金7萬9,200元，合計230萬8,200元未存入管委會帳戶內，良福管理公司未盡管理維護之責，亦未確實依登載之會計資料將所收取之款項存入管委會帳戶內，已於前述。至原告主張因調查被告之侵占情事，故委由岩信會計師事務所吳宏一會計師進行查核程序，因而支出會計師公費28萬元及員工加班費7萬元，被告亦應負損害賠償責任等語。惟查，原告委請會計師進行查核程序，因而支出查核費用及員工加班費，此等費用之支出，係原告為其民事訴訟甚或刑事訴訟上請求、主張所為，乃原告出於其主觀之目的，本於其自己於民事甚或刑事訴訟上之利益所支出者，自難逕認此等費用之支出，與良福管理公司之侵權行為間存有相當因果關係，是以原告請求良福管理公司就其支出之會計師查核費用及員工加班費應負賠償之責，洵屬無據。

4、至良福管理公司抗辯依系爭管理契約第13條第3項約定：「若約定無須管理社區經費之人員而後有代收、代付或代領社區經費需要時，則甲方（即大直美堤管委會）必須立即以書面向乙方（即良福管理公司）告知，以利乙方為監督之責任，否則乙方不負任何損害賠償責任」，故原告所指代收管理費

之馬天嘯、郭展榕、黃吉雄、鄭麗詮均無代收管理費用之權，若有代收而侵占管理費，依前開約定，良福管理公司自不負任何損害賠償責任等語。然前開約定之文義，係指若大直美堤管委會有約定他人收收、代付或代領社區經費需要時，須以書面向良福管理公司告知。然今係良福管理公司未經原告同意，即讓無收取管理權限、良福管理公司派駐之其他人員收取管理費，且對於管理中心之人員管控、大樓會計業務之登載未盡管理及監督之責，任由不知身分之人進出管理中心代收住戶管理費，並在大本子上用印，並非大直美堤管委會有指定上開不知名之人代收管理費，是此部分純屬良福管理公司之管理疏失，與前開約定之內容無涉，被告空言所辯，與前開約定文義不符，自不足採。

5、從而，原告依民法第184條、第188條，請求良福管理公司給付230萬8,200元（計算式：222萬9,000元+7萬9,200元=230萬8,200元），為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(五)良福管理公司抗辯原告與有過失，為無理由：

良福管理公司辯稱縱使有帳務問題，然相關每日管理費收據明細、每月財務報表等，皆需經大直美堤管委會社區財務委員、主任委員、監察委員審核及簽核，足認原告與有過失等語。然大直美堤管委會查核之文件，包括每日管理費收據明細、管理費繳納收據存根、銀行存摺內頁影本及銀行單存根（見本院卷一第257頁），並不包括大本子之內容，此為兩造所不爭執。而依證人吳宏一之證述，除大本子上之記載與每日管理費收據明細不符外，其餘部分，包括收據存根、每日管理費收據明細、管委會財務報告等內容均相符（見本院卷一第298頁至第299頁），是若管委會未核對大本子，根本無法發現良福管理公司就每日管理費收據明細、收據存根有與大本子登載不符之情，亦無法知悉良福管理公司有放任不知名之人進出管理中心代為收取管理費。且大本子本非管委會委員審查之文件，反而是良福管理公司每月會派人稽查社

區財務報表，此為陳淑慧、洪牧恩證述明確（見本院卷一第329頁至第330頁、第341頁至第342頁），是依管委會平日審核內容，根本無法查悉良福管理公司有大本子與收據、每日管理費收據明細登載不符之情，反而是良福管理公司於每月稽查之過程中，均未發現大本子與收據、每日管理費收據明細登載不符之情。再依系爭管理契約，大樓會計業務之管理本為良福管理公司應負責之事項（見本院卷一第167頁），此部分良福管理公司本應就大本子之內容、收據之開立、每日管理費收據明細、財務報表內容之正確性負管理、監督之責，今因良福管理公司未盡管理監督之責，導致大本子內容之記載與每日管理費收據明細記載有所出入，且有大筆管理費不知去向，自難以此歸責於係因管委會未查核所致，亦難認大直美堤管委會有何過失情事，良福管理公司抗辯原告與有過失，純屬事後卸責之詞，洵屬無據。

四、綜上所述，良福管理公司未確實管理系爭社區管理中心之人員進出，亦未確實登載會計帳冊，導致派駐在大直美堤管委會之人員，及進入管理中心之其他不知名人士，收受系爭社區住戶230萬8,200元之款項，卻未存入管委會帳戶，良福管理公司為僱用人，未舉證證明其選任及監督派駐人員職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害，則良福管理公司自應就其員工之行為負連帶賠償責任。準此，原告依民法第184條第1項、第188條第1項侵權行為之法律關係，請求良福管理公司給付大直美堤管委會230萬8,200元，核屬有據，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。大直美堤管委會及良福管理公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　5　　日

民事第一庭　　法　官　　賴淑萍

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　　111　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　黃怜瑄

附表1：（金額幣別均為新臺幣）		
編號	原告主張受損害之項目	金額
1	社區住戶管理費	223萬2,000元
2	108年度儲藏室租金	7萬9,200元
3	會計師公費	28萬元
4	員工加班費	7萬元
總　　計		266萬1,200元

附表2：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）							
編號	姓名	良福管理公司員工	原告主張侵占年度及金額				
			106年	107年	108年	109年	總計
1	高梵甄	V	--	2萬2,000元	252萬元	11萬2,000元	265萬4,000元
2	洪牧恩	V	--	2萬1,000元	12萬6,000元	--	14萬7,000元
3	馬天嘯	V	6,000元	2萬3,000元	10萬6,000元	--	13萬5,000元
4	郭展榕	V	--	6,000元	5萬7,000元	--	6萬3,000元
5	黃吉雄	V	--	--	5萬4,000元	--	5萬4,000元
6	張文馨	V	1萬2,000元	1萬8,000元	--	--	3萬元
7	李悅芳	V	2萬5,000元	--	--	--	2萬5,000元
8	許介萍	V	--	1萬8,000元	--	--	1萬8,000元
9	黃詩韻	V	9,000元	--	--	--	9,000元
10	洪婕紐	V	6,000元	--	--	--	6,000元
11	劉佳宜	V	3,000元	--	--	--	3,000元
12	張毓庭	V	3,000元	--	--	--	3,000元
13	鄭麗詮	V	2,000元	--	--	--	2,000元
14	朱思維	V	--	--	1,000元	--	1,000元
15	陳淑慧	V	5,000元	1萬3,000元	--	--	1萬8,000元
16	張瑋珊	X	--	2,000元	7萬4,000元	7萬元	14萬6,000元
17	許琍淳	X	--	--	9萬5,000元	--	9萬5,000元
18	林宜陵	X	--	--	1萬8,000元	--	1萬8,000元
19	薛慕祖	X	--	--	--	1萬5,000元	1萬5,000元

（續上頁）

20	不明	X	--	--	1萬2,000元	--	1萬2,000元
21	不明(電)	X	--	4,000元	4,000元	--	8,000元
22	蔡仲雄	X	--	--	3,000元	--	3,000元
23	陳宗澤	X	--	--	3,000元	--	3,000元
24	許源真	X	--	--	3,000元	--	3,000元
25	未寫收款人	X	--	1,000元	--	--	1,000元
總計			7萬1,000元	12 萬 8,000元	307萬6,000元	19萬7,000元	347萬2,000元