

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3694號

原告 國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 周信福

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

被告 台北紐約社區管理委員會

法定代理人 周家平

訴訟代理人 鄭雯菁

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年6月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬零貳佰參拾玖元，及自民國一百
十一年八月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
被告應返還如附表一所示之支票予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾陸萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬零貳佰參拾玖元為原告預供擔
保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌萬肆仟元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬玖仟玖佰元為原告預供擔保，
得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 被告法定代理人原為鄭雯菁，嗣於本院審理中變更為周家
03 平，變更後之法定代理人周家平於民國112年3月13日提出書
04 狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀可憑（見本院卷三
05 第505頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及
06 第176條規定，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張：伊與被告於110年3月31日簽署台北紐約綜合
09 服務契約書（下稱系爭契約），約定由伊負責為台北紐約社
10 區（下稱系爭社區）執行管理維護等事項，被告則按月給付
11 伊新臺幣（下同）24萬9,900元之服務費用，契約期間自110
12 年4月1日起至111年3月31日止，伊並依系爭契約第6條第1項
13 約定，簽發如附表1所示之支票1紙（下稱系爭支票）交付被
14 告，作為系爭契約之履約保證金。詎系爭契約已屆期，被告
15 迄今仍未給付111年2月、3月之服務費用計49萬9,800元，亦
16 未依約返還系爭支票。伊自得依系爭契約第5條第1項、第6
17 條第2項之約定，請求被告給付49萬9,800元及返還系爭支票
18 等語。並聲明：(一)被告應給付原告49萬9,800元，及自本起
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
20 (二)被告應返還如附表1所示之支票予原告；(三)願供擔保，請
21 准宣告假執行。

22 二、被告則以：原告履行系爭契約有如附表2「違約項目」欄所
23 示之缺失（下稱系爭缺失），經伊於111年3月30日在Line通
24 訊軟體「第16屆管委會」群組要求原告履行系爭契約，並通
25 知倘無法履行，伊將依系爭契約第6條第4項沒收履約保證
26 金，嗣經伊於同年4月1日要求原告將履約保證金存入社區，
27 惟其拒予履行，故系爭支票應作為支付系爭缺失之罰金及損
28 害賠償之用，原告不得請求返還。又伊因原告之系爭缺失，
29 受有如附表2所示計233萬7,295元之損害（含罰款），已足
30 扣抵原告請求之服務費用49萬9,800元，是原告自不得再向
31 伊請求服務費等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲

請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於110年3月31日簽署系爭契約，約定由原告負責為台北紐約社區執行管理維護等事項，並開立系爭支票予被告作為履約保證金，被告則應按月給付24萬9,900元之服務費用，惟被告至系爭契約期間屆滿後，仍未給付111年2月、111年3月之服務費用共計49萬9,800元，亦未返還系爭支票，原告自得依系爭契約第5條第1項、第6條第2項之約定，請求被告給付服務費用49萬9,800元及返還系爭支票等情，被告固不爭執其未清償上開服務費，然以前揭情詞置辯，是本件之爭點為：(一)被告抗辯原告履約有系爭缺失，致其受有如附表2所示之損害，應自49萬9,800元服務費用扣抵，是否有據？若是，經扣抵後，原告得請求之服務費金額若干？(二)原告請求被告返還系爭支票是否有據？

(一)被告抗辯原告履約有系爭缺失，致其受有如附表2所示之損害，應自49萬9,800元服務費用扣抵，是否有據？若是，經扣抵後，原告得請求之服務費金額若干？

(1)關於附表2編號1、2「回饋項目短少」及「未提供大廳石材地面研磨晶化」部分：

查兩造於系爭契約第2條第4項第5款「其他作業及回饋事項」約定，被告應提供「..(4)社區每節回饋金3,000元（母親節、..春節）..。(5)清洗水塔每年2次及公社區域消毒每年4次..。(6)清洗景觀池每年6次...。(7)社區大廳、交誼廳、健身房和韻律教室挑高落地窗清潔..每年1次。(8)園藝每年樹枝修剪4次..。(11)車道採光罩清洗每年2次..。(14)植栽回饋金每年1次新臺幣2,000元整。」等回饋項目（見本院卷一第20-21頁），並於系爭契約附件七台北紐約社區清潔維護企劃書第1條第3項「年度工作回饋項目」第4款約定「一樓大廳石材地面研磨晶化：1次/年」（見本院卷二第81-83頁），固堪認原告依約有提供附表2編號1、2所示之回饋項目無誤。然被告據此抗辯原告有如附表2編號1所示回饋項目

01 短少之情事，為原告所否認，且經被告前主任委員即證人黃
02 振迪到庭證稱：在伊110年1月1日至110年12月31日任期內，
03 被告有提供修剪花木、打掃大樓及支付三節回饋金，至於農
04 曆年及植栽回饋金部分，因伊已任滿，故不清楚等語（見本
05 院卷四第6-7頁），佐以原告並未舉證證明其業已支付春節
06 回饋金3,000元及植栽回饋金2,000元予被告乙情，則被告就
07 原告未給付回饋金部分之抗辯，要屬可採，至其餘回饋項目
08 短少部分，核與證人黃振迪所述不符，尚難為其有利之認
09 定。

10 (2)關於附表2編號3「總幹事交接僅3日且未留存紀錄備查」部
11 分：

12 ①查兩造於系爭契約第7條第9項約定「乙方（指原告）服務人
13 員之異動，皆應由新舊交接人共同辦理工作交接，社區主任
14 交接期應至少五日，保全人員至少三日並由社區主任監交，
15 前述之交接應留存紀錄備查違者，甲方（指被告）得每人次
16 扣除乙方服務費1%。」（見本院卷二第31-33頁），足見依
17 約原告之保全人員交接應至少3日且應留存紀錄備查無誤。
18 而被告辯稱原告之總幹事交接僅3日且未留存紀錄備查乙
19 情，亦為原告所不爭執（見本院卷四第37頁），應堪以信為
20 真實。則依上開約定，被告得請求扣除之服務費1%為2499
21 元（計算式：249,900元 $\times$ 1%=2,499元），是其僅請求扣除
22 2,490元，自屬可採。至被告另援引系爭契約附件六派駐人
23 員懲罰標準表第4點「違反各哨勤務規定，依本表之規定懲
24 處」之規定，認應再行罰款8,000元部分，惟總幹事交接之
25 期間長短，核與保全人員上哨執行勤務無涉，被告此部分抗
26 辯，尚非有據。

27 ②另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
28 第252條定有明文。又當事人約定之違約金是否相當，應依
29 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
30 衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法
31 院自得酌予核減，不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金

而異。本件被告主張上述違約扣款2,490元，應屬懲罰性違約金之性質，然核其扣罰金額並無過高情事，應無酌減之必要，附此敘明。

③又兩造於系爭契約第5條第6項約定：乙方履約有違約金、損害賠償、不實行為、未完全履約、不符合約規定，溢領費用或減少履約事項等情形時，甲方得於書面通知後，逕行自當期應負價款中抵扣之（見本院卷二第31頁）。而原告有上述履約不符合約規定之情事，既經本院認定如前，則被告於本件訴訟中請求自積欠原告之服務費中扣抵2,490元，與上開約定並無不合。原告主張被告並未通知其改善，不得扣抵服務費云云，委非可採。

(3)關於附表2編號4「全未派員查哨及督導」部分：

查兩造於系爭契約第7條第13項約定「乙方須派員前來查哨及督導..每週至少2次日、夜間各1次，按月計算每少一次扣款1,000元」（見本院卷二第33頁）。而被告據此抗辯原告全未派員查哨及督導乙節，固據提出附表2編號4「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認，且經證人黃振迪到庭證稱：原告係由派駐在社區之總幹事負責查哨及督導，他一週有5天在社區中駐班，會去查哨、督導，管委會有任何問題也會去找總幹事等語（見本院卷四第8頁），此外，被告亦未再行舉證以實其說，尚難為其有利之認定。

(4)關於附表2編號5、6「散布不實消息、製造社區謠言導致對立」、「值勤時態度粗暴、散漫、辱罵」部分：

查被告稱原告有附表2編號5、6之債務不履行情事，固據提出附表2編號5、6「證據」欄所示之文書為憑，然為原告所否認，且該文書乃被告訴訟代理人單方製作之文書，並無其他證據可資佐證，自難遽信屬實。

(5)關於附表2編號7「保全人員未按時打點紀錄」部分：

查兩造於系爭契約附件四「保全服務規範」之工作職掌第2點規定被告應執行日夜間巡邏打卡勤務（見本院卷二第59頁）；被告辯稱原告派駐之保全人員未按時打點紀錄等情，

01 為原告所不爭執（見本院卷四第39頁），應堪以信為真實。
02 則依系爭契約附件六「派駐人員懲罰標準表」第20點規定
03 「巡邏保全員未按時打點或不確實」者得罰款1,000元（見
04 本院卷二第77頁），是被告依上述規定，認對原告111年2
05 月、111年3月各罰款1,000元，即屬有據。至逾此部分之扣
06 抵金額，參之證人黃振迪到庭證稱：伊不知道有打點機制，
07 伊是以現場保全人員有無交班來判斷，在伊任內僅有兩次罰
08 款紀錄，一次是垃圾未清倒，一次是保全未準時交班等語
09 （見本院卷四第9頁），顯見被告並未就此部分要求原告改
10 善或為罰款之決定，並已給付111年1月31日前之服務費，則
11 其於系爭契約期限屆滿後，始據此主張就111年1月31日前未
12 打點部分為罰款，已非正當。況上開「派駐人員懲罰標準
13 表」並無規定係按次計罰，且上開罰款之性質亦屬懲罰性違
14 約金，是依上說明，法院自應依一般客觀事實、社會經濟狀
15 況及當事人所受損害情形，以衡量罰款金額是否與實際損害
16 顯相懸殊。而被告辯稱原告違規次數346次，應罰款34萬6,0
17 00元云云，並未具體說明其實際受有何損害，該罰款金額核
18 與其實際損害顯不相當，自難認可採。

19 (6)關於附表2編號8、9「值勤時睡覺打瞌睡」、「值勤時追
20 劇」部分：

21 ①查系爭契約附件六「派駐人員懲罰標準表」第5點、第27點
22 規定「玩電腦、上無關社區事務或份內工作之網站、打電玩
23 或服裝不整者」、「執勤時睡覺、打瞌睡」者各得罰款1,00
24 0元（見本院卷二第77頁），而被告抗辯原告有如上之違約
25 情事，亦為原告所不爭執（見本院卷四第39頁），應堪以信
26 為真實。準此，則被告依上述規定，認應對原告各罰款1,00
27 0元，即屬有據。

28 ②次按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為
29 主任委員，主任委員對外代表管理委員會。公寓大廈管理條
30 例第29條第2項前段定有明文。是被告之主任委員對外自有
31 代表管理委員會為一切法律行為之權限。至被告法定代理人

01 本於其代表權所為之訴訟上攻擊防禦，縱攸關實體事項，然
02 該實體上主張是否經由管委會合法決議，乃管委會內部意思
03 決定，而管委會內部之決議程序有無成立或瑕疵，尚不影響
04 被告之代表權人對外為意思表示之效力，自非原告所得引為
05 抗辯之事由。是原告主張被告法定代理人不得未經管委會決
06 議即對被告逕為罰款云云，容有誤會。

07 (7)關於附表2編號10「住戶羊奶被閒置多次，經反應無效，致
08 羊奶壞掉」部分：

09 查被告雖辯稱原告有如上之債務不履行情事，固據提出附表
10 2編號10之證據為憑，然為原告所否認，並表示兩造未約定
11 原告有為特定住戶送羊奶之義務等語。此外，被告亦未再行
12 舉證證明被告有此契約義務，自難為其有利之認定。

13 (8)關於附表2編號11、21「空中花園防水層破裂」、「社區外
14 牆大理石修繕一案，報價單異常」部分：

15 查被告抗辯原告有如上之債務不履行情事，固據提出附表2
16 編號11、21之證據為憑，然為原告所否認，並表示其推薦之
17 抓漏廠商為專業施作廠商，並經被告5位委員簽核同意後始
18 施作，另外牆修繕部分係經被告決議後始為付款等語。而徵
19 之被告並未舉證證明系爭社區空中花園確有防水層破裂之情
20 事，暨其損壞與原告之履約行為間有何因果關係存在，亦未
21 就外牆修繕之報價單有何異常為具體說明，已難遽信為真
22 實。況共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
23 理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
24 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。公寓大廈管理
25 條例第10條第2項前段定有明文，堪認系爭社區共用部分之
26 修繕、管理應由被告為之，被告舉此主張應由原告負賠償責
27 任及罰款云云，顯非可採。

28 (9)關於附表2編號12「非法安裝小耳朵」部分：

29 查被告抗辯原告有如上之債務不履行，並於拆卸小耳朵時致
30 系爭社區漏水等情事，固據提出附表2編號12之證據為憑，
31 然為原告所否認，被告就此並未舉證以實其說，自難信為真

實。

- (10)關於附表2編號13「擅自變更招標內容文件，支票出現跳票」及編號32「違反公開招標文件內容」部部分：

查被告抗辯原告所提供之履約保證金係以支票為之，未以現金或本票交付，而有附表2編號13、32之債務不履行情事，固據提出附表2編號13、32之證據為憑，然為原告所否認，且依系爭契約第6條第1項約定：「本合約簽訂時，乙方提供一個月服務費總額支票：24萬9,900元整（合作金庫 南桃園分行 支票號碼FM0000000為履約保證金。」（見本院卷二第31頁），是原告依約提供系爭支票予被告，顯係依兩造約定而為之，被告據此主張原告違約，自屬無稽。至被告雖抗辯原告有跳票紀錄，然徵之卷附之通訊軟體對話紀錄可知（見本院卷二第179頁），該支票未獲付款係因銀行人員作業疏失，誤將未到期之支票提前存入所致，自難認屬可歸責於原告之事由。被告據此抗辯原告應依系爭契約第8條第5項違反資料保存義務之約定，給付懲罰性違約金2萬4,900元，自非可採。

- (11)關於附表2編號14「管理費收入有誤，並隨意出存證信函，造成社區對立」、及編號29「亂使用存證信函，未依合約與社區程序執行」部分：部分：

查被告稱原告有附表2編號14、29之債務不履行情事，固據提出附表2編號14及29「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認。而觀之該存證信函係被告寄送予住戶，其上並蓋有被告管委會之大小章，已難認原告有寄發存證信函，並造成社區對立之情事。此外，被告就此部分並未再行提出其他證據以實其說，尚難信為真實。

- (12)關於附表2編號15「遙控器短缺3個」部分：

查被告抗辯原告遺失遙控器3個，應賠償其1,500元及罰款乙情，原告則不爭執確有短缺遙控器2個，每個500元，並同意賠償等語（見本院卷三第554頁、本院卷四第69頁），是被告主張應予扣抵1,000元（計算式：500×2=1,000），應予准

許。其餘部分則未見被告舉證證明之，要無可採。至被告另援引系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表第4點「違反各哨勤務規定，依本表之規定懲處」之規定，認應再行罰款1,000元部分，惟遙控器短缺，核與保全人員上哨執行勤務無涉，被告此部分抗辯，尚非有據。

(13)關於附表2編號16至18、20「臨停收入、..等項目未準時入帳」「廣告收入..溢領1827元」、「零用金異常」、「堅持不履行事務」部分：

查被告稱原告有附表2編號16至18、20之債務不履行情事，固據提出附表2編號16至18、20「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認。而觀之被告所提出之上開書證，均無法證明其上開主張之事實。此外，被告就此部分亦未再行提出其他證據以實其說，自難信採。

(14)關於附表2編號19「社區財報未準時上公告」部分：

查被告稱原告有附表2編號19之債務不履行情事，業據提出附表2編號19「證據」欄所示之書證為憑，且為原告所不爭執，固堪以信為真實。然被告依系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表第4點「違反各哨勤務規定，依本表之規定懲處」之規定，認應罰款1萬2,000元部分，惟社區財報之公告與保全人員上哨執行勤務無涉，是被告此部分抗辯，亦非有據。

(15)關於附表2編號22「社區水池過濾器修繕」部分：

查被告稱原告有附表2編號22之債務不履行情事，固據提出附表2編號22「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認，參之上開證據尚無法證明係因原告未執行反洗功能導致過濾器故障，此外，被告就此亦未再行舉證以實其說，自難信為真實。

(16)關於附表2編號23、25「區權會提案單未依法執行」、「社區住戶名單販售」部分：

查被告稱原告有附表2編號23、25之債務不履行情事，固據提出附表2編號23及25「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認，參之上開編號23之證據尚無法證明係原告派駐之

01 總幹事有刪除提案，未列入會議程序或銷毀提案單之情事，
02 且原告否認附表2編號25「證據」欄所示通訊對話紀錄之形
03 式上真正，尚無從據為有利於被告之認定。此外，被告就此
04 均未再行舉證以實其說，自難信為真實。

05 (17)關於附表2編號24「第16屆區權人報到簽名名冊藏匿報失」
06 部分：

07 ①查系爭契約附件六「派駐人員懲罰標準表」第7點規定「郵
08 件投遞逾時或遺失等處理失當」者得罰款1,500元（見本院
09 卷二第77頁），而被告抗辯原告有如上之違約情事，亦為原
10 告所不爭執（見本院卷四第51頁），應堪以信為真實。準
11 此，則被告依上述規定，認應對原告罰款1,500元，即屬有
12 據。至被告另援引系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表第8
13 點「對甲方交辦事項，未知期執行完成」之規定，對同一行
14 為再予罰款1,500元部分，顯非正當，況遺失第16屆區權人
15 報到簽名名冊藏匿報失，核與被告之交辦事項未如期完成之
16 要件亦有未合，是被告此部分抗辯，尚非有據。

17 ②再者，系爭契約第8條第2項、第5項固約定：..二、乙方應
18 盡善良管理人注意義務，採取必要措施保護其知悉或持有甲
19 方之資訊，非經甲方事前書面同意，不得以任何方式職務上
20 與未公開資訊無關之人或未經授權之第三人接觸、知悉或持
21 有甲方之未公開資訊，亦不得自行利用或以任何方式使第三
22 人利用甲方之未公開資訊，並應妥善保存及交接；乙方若違
23 反資料保存義務時，除懲罰性罰款服務費10%外，應依民刑
24 法等規定，負民事賠償責任及刑事處罰責任及負擔所有法律
25 程序費用、律師費及衍生之相關費用（見本院卷二第35
26 頁），惟徵之被告所遺失者為區權會簽到名冊，已難認上開
27 資料除區分所有權人簽署姓名外，尚有其他個人資料之記
28 載，核非上開約定所指為被告之未公開資訊，是被告援引該
29 條規定，主張原告應賠償懲罰性罰款服務費10%，委非可
30 採。

31 (18)關於附表2編號26「社區B棟約定專用部分更新工程」部

分：

查被告稱原告有附表2編號26之債務不履行情事，固據提出附表2編號26「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認，參之上開證據尚無法證明系爭社區玻璃破裂係因原告未確實履約所致，此外，被告就此亦未再行舉證以實其說，自難信為真實。

(19)關於附表2編號27「社區A棟專有部分使用社區財務支付」部分：

查被告稱原告有附表2編號27之債務不履行情事，固據提出附表2編號27「證據」欄所示之書證為憑，然為原告所否認。而觀之社區財務支付理應經由被告主任委員簽核後使得撥款，已難認原告有未經被告同意或簽核而逕行發款之行為。佐以被告提出之簽核單（見本院卷三第493頁），其上亦有被告所屬設備委員、財務委員、監察委員及主任委員之印文，堪認此部分修繕費用確係經被告同意後發款無誤，自難認原告有何債務不履行之情事。此外，被告就此部分並未再行提出其他證據以實其說，尚難信為真實。

(20)關於附表2編號28「使用社區不容忍之發票及未依法依時處理社區流動現金，造成社區財務混亂」部分：

查被告稱原告有附表2編號28之債務不履行情事，固據提出附表2編號28「證據」欄所示收據為憑，然為原告所否認。而僅憑上開收據尚無法證明原告有何違反契約義務之情事。此外，被告就此部分並未再行提出其他證據以實其說，不能憑採。

(21)關於附表2編號30「清潔耗材由乙方負責，不得向甲方提出任何相關清潔耗材費用之申請」部分：

查被告稱原告有附表2編號30之債務不履行情事，固據提出附表2編號30「證據」欄所示書證為憑，然為原告所否認。而僅憑上開支出明細及零用金明細表，尚無法證明原告有何違反契約義務之情事，且縱原告向被告請領清潔耗材費用，被告亦得逕予否准，自難認原告有何債務不履行之情事。此

01 外，被告就此部分並未再行提出其他證據以實其說，不能憑
02 採。

03 (22)關於附表2編號31「合約期遺失2台23.8吋電腦螢幕及3張塑
04 膠椅」部分：

05 查被告抗辯原告遺失2台23.8吋電腦螢幕及3張塑膠椅，電腦
06 螢幕應賠償每台2,688元及塑膠椅每張65元乙情（見本院卷
07 四第121頁），且為原告所不爭執，並同意賠償等語（見本
08 院卷四第69頁、第121頁），是被告主張此部分應予扣款5,5
09 71元（計算式： $2688 \times 2 + 65 \times 3 = 5,571$ ），應予准許。逾此部
10 分之金額，則非有據。

11 (23)基上，則原告依系爭契約第5條第1項之約定，請求被告給付
12 111年2月、111年3月之服務費用共計49萬9,800元（計算
13 式： $249,900 \times 2 = 499,800$ ），經扣抵上述金額1萬9,561元
14 （計算式： $2,000 + 3,000 + 2,490 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,500 + 5,571 = 19,561$ ）後，原告得請求被告給付之
15 金額應為480,239元（計算式： $499,800 - 19,561 = 480,239$ ）。從而，原告請求被告給付48萬0,239元為有理由，逾此
16 範圍之請求，則屬無據，不應准許。

17 (24)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
18 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
22 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
23 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
24 週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
25 及第203條分別定有明文。查本件原告請求被告給付服務費
26 部分，屬給付定有確定期限之金錢債權，則原告請求被告給
27 付原告48萬0,239元部分加計自起訴狀繕本送達被告翌日即1
28 11年8月17日（見本院卷一第49頁送達證書）起至清償日
29 止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。
30
31

01 (二)原告請求被告返還系爭支票是否有據？

02 查兩造於系爭契約第6條第2項約定「前項履約保證金於合約
03 到期或終止日後，一個月經審核無侵占或破壞甲方之公物、
04 損害賠償、違約扣款等情事後，甲方需無償退還乙方保證金
05 」(見本院卷二第33頁)。而被告得扣款之1萬9,561元，既
06 已自其積欠原告之服務費中扣抵，業如前論，則原告依上開
07 約定，請求被告返還系爭支票，洵屬正當。況依系爭契約第
08 6條第4項約定「乙方有違約情事發生，以致甲方受有重大損
09 害時，應負損害賠償責任，經甲方書面通知乙方於期限內改
10 善或改正而不改善或改正時，甲方得沒收履約保證金。」，
11 被告既未舉證證明有將具體事項書面通知原告限期改善乙
12 情，則其抗辯得依系爭契約第6條第4項沒收履約保證金云
13 云，核非可採。

14 四、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第6條第2項約定，請求
15 被告給付原告48萬0,239元，及自111年8月17日起至清償日
16 止，按年息5%計算之遲延利息，並返還系爭支票予原告，
17 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
18 回。

19 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
20 告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
21 准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予
22 駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
25 敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

28 民事第一庭 法 官 吳佳薇

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。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

02 書 記 官 翁 嘉 偉

03 附表1

發票人	付款人	發票日（民國）	票面金額（新臺幣）	支票號碼
國際維和保全股份有限公司	合作金庫商業銀行南桃園分行	111年4月1日	24萬9,900元	FM0000000

05 附表2

編號	違約項目	違反條款	罰金或損害賠償（新臺幣）	證據	原告意見
1	回饋項目缺少	系爭契約第2條第4項第5款、第10條第1、2項、附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第27、35、77頁）	回饋項目缺少施作：158,760元 植栽回饋金：2,000元 罰款：1,000元 春節回饋金：3,000元 合計：164,760元	新增事證一臺北紐約社區第16屆管理委員會通訊軟體聊天紀錄（下稱新增事證一，見本院卷三第153-256頁）	原告否認，證人黃振迪證稱：「（原告與被告簽訂綜合服務契約書時，有無約定要提供回饋項目？）有，比照之前管委會約定成俗之慣例，包括修剪花木，打掃大樓，三節回饋獎金。在簽約後1年內要完成。項目會在管委會群組內張貼執行情形，如果沒有完成我們會收違約金，我的任內到110年12月31日前沒有收違約金，原告都有依約執行回饋事項。但到我任滿前仍有部分項目沒有完成，例如農曆年之回饋金，至於其他項目未完成的，我不知道原告有沒有做，具體項目是什麼我也不知道。」可知倘原告有回饋項目未完成，被告定會做成決議要求違約金，惟系爭合約屆期前被告皆未做成決議表示回饋項目未完成，顯見未有回饋項目缺少之情形。
2	未提供大廳石材地面研磨晶化1次/年	系爭契約附件七清潔維護金計畫第1條第3項第4款、附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第77、83頁）	廠商施作款：20,000元 合計：20,000元	新增事證九存證信函（見本院卷三第439-448頁）	1.原告否認，證人黃振迪證稱：「（你任內原告有無施作大廳石材研磨晶化？）我印象中有做，但是不是我任內做的，我不確定。」可知原告確實有施作大廳石材地面研磨晶化，只是施作時間證人不確定。 2.承上，系爭合約僅約定「大廳石材地面研磨晶化1次/年」系爭合約期間僅一年，從而原告僅需施作一次，依證人黃振迪證之證詞，原告已履行此義務。
3	總幹事交接僅3日且未留存紀錄備查	系爭契約第7條第9項、附件三保全人員值勤通用守則規定、附件六派駐人員懲罰標準表第4點及社區總幹事管理工作細則第10條（見本院卷二第33、57、77頁）	扣違約金1%金額：2,490元 罰款：1,000*8月=8,000元 合計：10,490元	新增事證一（見本院卷三第154、165頁）	原告不爭執，惟爭執須給付罰款。
4	全未派員查哨及督導	系爭契約第5條、第7條第13項、附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第33、77頁）	罰款：每次1,000*2*63次=126,000元 合計：126,000元	新增事證一、附件十三國際維和警衛巡邏紀錄（見本院卷三第153-256頁、本院卷二第297-546頁）	1.原告否認，原告每月皆會派勤務幹部至被告社區進行教育訓練，同時查哨及督導被告社區之保全人員（原證6），另每月原告由保全經理親自巡視服務費票至被告社區，亦會進行查哨及督導，非如被告辯稱未派員查哨及督導。 2.證人黃振迪證稱：「（原告是如何進行查哨、督導？）由派駐在社區的總幹事負責，他一週有5天要在社區中駐班，會去查哨督導，管委會有任何問題也會去找總幹事，他是我們的窗口。」可知社區的總幹事一週上班5天，皆會查哨督導，被告辯稱全年沒有查哨督導與事實不符。
5	散布不實消息、製造社區謠言導致對立	系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表第11點（見本院卷二第77頁）	罰款：10,000元 合計：10,000元	新增事證一（見本院卷三第153-256頁）	原告否認，被告提出附件14辯稱「製造社區謠言導致對立」云云，即為被告法定代理人「鄭雯菁」自行手寫，無法證明被告抗辯之事實。
6	值勤時態度粗暴、教誨、辱罵	系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第77頁）	罰款：10,000元 合計：10,000元	附件14信函（本院卷二第547頁）	原告否認，被告提出附件14辯稱「藉總幹事把社區規則丟在臉上」云云，即為被告法定代理人「鄭雯菁」自行手寫，無法證明被告抗辯之事實。
7	保全人員未按時打點紀錄	系爭契約附件四保全服務規範、附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第59、77頁）	罰款：110年4月1日起至111年1月31日共228次；111年2、3月共118次；共計346次。 1,000*346=346,000元 合計：346,000元	新增事證十三粵有部份修繕簽呈及勝本等資料、附件十三國際維和警衛巡邏紀錄（見本院卷三第493-495頁、本院卷二第297-545頁）2、3月英典園管理系統資料，僅依當日數計算，共118次	事實原告不爭執，惟爭執依「派駐人員懲罰標準表」給付罰款。
8	值勤時睡覺打瞌睡	系爭契約附件四保全人員值勤通用守則規定第4條、附件六派駐人員懲罰標準表第27點（見本院卷二第61、77頁）	罰款：1,000元 合計：1,000元	附件十四照片（見本院卷二第547-552頁）	事實原告不爭執，惟爭執依「派駐人員懲罰標準表」給付罰款。
9	值勤時追劇	系爭契約附件四保全人員值勤通用守則規定第4條、附件六派駐人員懲罰標準表第5點（見本院卷二第61、77頁）	罰款：1,000元 合計：1,000元	錄影檔	事實原告不爭執，惟爭執依「派駐人員懲罰標準表」給付罰款。
10	住戶半被閒置多次，經反應無效，至半切暖爐	系爭契約附件四保全服務規範、附件六派駐人員懲罰標準表第7點（見本院卷二第59、77頁）	罰款：1,000元 賠償金：1,000元 合計：2,000元	附件二 111年4月國際維和執行例會紀錄（見本院卷二第87-91頁）	被告所提附件1兩通簽訂之台北紐約綜合服務契約書（下稱系爭契約），未約定原告有為特定住戶遞送半切之義務，被告以此請求原告依「派駐人員懲罰標準表」給付1000元，顯無所據。
11	AB棟空中花園防水層破壞	系爭契約第3條第2項、第13條、第14條第2項、第17條第5項、附件三市區總幹事管理工作細則第6條、附件六派駐人員懲罰標準表（見本院卷二第37、39、57、77頁）	恢復原狀廠商報價金額：568,500元 合計：569,500元	新增事證十一 防水廠商資料、附件十一 空中花園環防水層照片（見本院卷三第455-470頁、本院卷二第261-289頁）	1.被告主張依系爭契約第3條第2項、第14條第2項原告應給付空中花園恢復原狀金額568,500元，惟查，原告推薦之抓漏廠商為「上鴻企業社」，確實為抓漏之專業廠商（原證5），且經被告之五位委員簽核同意後始施作工程（參被告附件11）；此外，系爭契約第14條第2項適用範圍限於「設施、配件」，空中花園防水層係建築本體，非屬設施、配件，被告主張依系爭契約第3條第2項、第14條第2項顯無理由。 2.被告泛稱係「上鴻企業社」破壞防水層卻無任何證明，且「上鴻企業社」出具報價單予被告，被告登報後匯款予「上鴻企業社」（參被告附件11），契約關係成立於被告及「上鴻企業社」，倘真係「上鴻企業社」破壞防水層，被告應向「上鴻企業社」主張，而非將社區所有修繕項目皆向原告主張。
12	非法安裝小耳朵	系爭契約第3條第2項、第13條第4項、第14條第2項、第17條第5項、附件三社區總幹事管理工作細則第6條、附件六派駐人員懲罰標準表第6項（見本院卷二第37、39、57、77頁）	恢復修繕費：35,000元 拆卸費：3,000元 罰款：1,000元 合計：39,000元	附件十二小耳朵違法相關資料（見本院卷二第291-296頁）	1.原告於更換鏡頭時確實未發現小耳朵，故原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。 2.退步言之，拆卸小耳朵導致社區漏水，拆卸費用應向非法安裝者求償，拆卸導致漏水應向負責拆卸之廠商求償，而非所有修繕項目皆向原告主張。
13	擅自變更招標內容文件及未告知有支票跳票紀錄	系爭契約第8條第5項（見本院卷二第35頁）	罰款：24,900元 合計：24,900元	附件五履約保證金退還紀錄（見本院卷二第175-182頁）	1.系爭契約第6條第1項之約定，原告於簽約時提供「FM0000000」支票為履約保證金，係經原告及被告同意後始成立系爭契約，被告辯稱「擅自變更招標內容」，顯屬無稽。 2.被告以系爭契約第8條第5項為請求依據，惟系爭契約第8條第5項係「違反資料保存義務」，與被告所述顯無關聯。
14	管理費收入有誤，並隨意出示存證信函，造成社區對立	系爭契約附件六派駐人員懲罰標準表第11點（見本院卷二第77頁）	罰款：10,000元 管理費：8,450元 合計：18,450元	新增事證九存證信函（見本院卷三第439-448頁）	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
15	遙控器短缺3個	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共設施管理、附件	罰款：1,000元 賠償：1,500元（每	新增事證五財報公告照片及3-10月財報、新增事證	遙控器短缺為2個，非3個，另爭執須給付罰款。

(續上頁)

01

		六 派駐人員懲罰標準表第4點 (見本院卷二第49頁)	個500元) 2,500元	六 交接清冊(見本院卷三 第327-370頁)	
16	臨停收入、破扣收入、門卡設定收入、交證廳收入、房仲帶看收入、裝潢保證金收入、機車與自行車收入等項目未依約準時入帳	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共設施管理、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第49、77頁)	罰款：6,000元 6,000元	新增事證九未依約收發收據之事證(見本院卷三第439-448頁)	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
17	廣告收入7月退押金，未辦理國稅局相關手續，溢繳1,827元	系爭契約附件三一般事務作業內容與方式-會計業務、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第55、77頁)	罰款：1,000元 溢繳：1,827元 合計：2,827元	無	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
18	零用金異常	系爭契約第2條第4項第3款第2目、附件三一般事務作業內容與方式-會計業務、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第25、55、77頁)	零用金異常：5,981元(含清潔用品費5,240元及非社區支出416元、業務從占325元) 罰款：3,000元 合計：8,981元	新增事證八財報缺失事證(見本院卷三第401-438頁)	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
19	社區財報未準時上公告計12個月	系爭契約附件三一般事務作業內容與方式-會計業務、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第55、77頁)	罰款：12,000元(每月1,000元) 12,000元	新增事證五 財報公告照片及3-10月財報(見本院卷三第327-344頁)	原告不爭執，惟爭執須給付罰款(詳下)。
20	自111年1月1日起至111年6月30日止堅持不履行事務	系爭契約第6條第4項、第13條第1項(見本院卷二第31、37頁)	罰款：455,676元(183天x2490元) 沒收履約保證金：249,900元 合計：705,576元	111/04/01和解庭 新增事證十一防水廠商資料(見本院卷三第455-470頁)	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
21	社區外牆大理石修繕一案，報價單有異常，致其受有損害	系爭契約第13條第3項及附件三行政事務管理服務事項-檢查修繕監督、附件三社區總幹事管理工作細則第6條、第13條第3項(見本院卷二第37、51、57頁)	退回外牆修繕費：75,000元 合計：75,000元	附件七 外牆修繕相關資料(見本院卷二第193-224頁)	1.查社區外牆大理石於110年11月14日已有住戶向區分所有權人會議提案：「外牆大理石之砂立康已嚴重老化，致大理石脫落及建物漏水…」(參被告附件9，第5頁)顯見社區外牆大理石早已有瑕疵。 2.再查，被告辯稱：「廠商非本社區既有廠商」云云，惟「多多美邁工程有限公司」出具估價單予被告，被告決議後始匯款予「多多美邁工程有限公司」，決定由該公司負責進行大理石外牆修繕，契約關係成立於被告及「多多美邁工程有限公司」，被告未證明原告有何違反善良管理人之注意義務，卻要求由原告退還修繕外牆之費用75,000元，顯無理由。
22	社區水池過濾器未執行反洗功能，致濾材壞死及逆止閥故障須修繕	系爭契約第10條第1、2、3、4項及第13條第3、4項、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第35、37、77頁)	罰款：1,000元 修繕金額：20,800元 合計：21,800元	新增事證六交接清冊、附件六 社區水池過濾器修繕請款單(見本院卷三第345-370頁、本院卷二第183-192頁)	原告否認，被告應就抗辯事實負舉證責任。
23	110年11月區全會提案單未依法執行	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共事務服務第7、8條(見本院卷二第49頁)、公寓大廈管理條例第30條第1項、個人資料保護法第4、5、42條	懲罰性服務費10%，計24,900元 懲罰性事項第8條罰款1,500元損害賠償 合計：26,400元	新增事證三臺北紐約社區第16屆區權人會議手冊、提案書(見本院卷三第273-324頁)	原告否認： 1.被告主張12件建議提案被原告以自己方便刪除，惟實則係被告第15屆管委會自行排除，對於住戶之提案是否排入區分所有權人會議，係被告自行決定，與原告無關。 2.承上，被告提出事證3為會議手冊，與「12件建議提案被原告以自己方便刪除」無關，被告未證明係因原告而刪除。
24	第16屆區權人到簽名冊漏籤報失	系爭契約第8條第2項、系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共事務服務第7、8條、附件六派駐人員懲罰標準表第7、8點(見本院卷二第49頁)及個人資料保護法第4、5、42條	懲罰性服務費10%，計24,900元 罰款：3,000元 合計：27,900元	新增事證一臺北紐約社區第16屆管理委員會4月例會議紀錄(見本院卷三第153-256頁)	1.不爭執「第16屆區權人報到簽名名冊」遺失，惟爭執須給付罰款(詳下)。 2.另被告主張依系爭契約第8條第2項罰款懲罰性服務費10%，共計24900元，惟系爭契約第8條第2項係針對「洩漏、利用」等使用行為，未包含遺失，被告主張顯無理由。
25	社區住戶名單販售	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共事務服務第7、8條(見本院卷二第33、49頁)、附件六派駐人員懲罰標準表第13點及個人資料保護法第4、5、42條	懲罰性服務費10%，計24,900元 罰款：10,000元 合計：34,900元	新增事證四社區住戶名單販售對話紀錄(見本院卷三第325-326頁)	原告爭執新增事證4之形式真正。
26	社區B棟約定專用部分更新工程	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共設施管理第2條、附件三行政事務管理服務事項-檢查修繕監督第1、3、4條、附件三社區總幹事管理工作細則第6條、附件六派駐人員懲罰標準表第4點、第8點(見本院卷二第49、51、57、77頁)	罰款：2,500元 合計：2,500元	新增事證一臺北紐約社區第16屆管理委員會4月例會議紀錄(見本院卷三第153-256頁)	1.契約關係成立於被告及「偉湧銅鋁工程行」，倘為「偉湧銅鋁工程行」破壞社區玻璃，被告應向「偉湧銅鋁工程行」主張，而非將社區所有修繕項目皆向原告主張。 2.被告提供事證1第47、49頁，僅能證明社區玻璃可能為「偉湧銅鋁工程行」破壞，與被告所述「未遵社區總幹事管理工作細則」云云無關。
27	社區A棟專有部分使用社區財務支付	台北紐約社區規約第1、2條及系爭契約第10條第1、2、3項、附件六派駐人員懲罰標準表第4、8點(見本院卷二第25、35、77頁)、公寓大廈管理條例第10條第1項	返還工程款：3,000元 罰款：2,500元 合計：5,500元	新增事證十三專有部分修繕簽呈及勝本等資料(見本院卷三第493-495頁)	1.既然係專有部分修繕，被告應自行向專有部分所有權人請求。 2.事證13係緒總幹事提請簽核單「請職司委員審核」，並經被告當屆之設備委員、監察委員用印簽核後始撥款，原告未違反交辦事項。
28	使用不容忍之發票及未依法依時處理社區流動現金，造成社區財務混亂	系爭契約附件三行政事務管理服務事項-公共事務服務第13項、附件三一般事務作業內容與方式-出納業務及系爭社區規約之大樓財務計畫第2、4、6、9條、附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第49、55頁)	16張違法收據，共計罰款16,000元 合計：16,000元	新增事證七未依約收發收據之事證(見本院卷三第371-400頁)	被告提出事證7僅為收據，與被告主張未每日撰寫收費統計表無關，被告應就抗辯事實負舉證責任。
29	亂使用存證信函，未依合約與社區區程序執行	系爭契約附件三一般事務作業內容與方式-出納業務第2項(見本院卷二第55頁)及附件六派駐人員懲罰標準表第4、7、8、11點	罰款：14,000元 虧損金額8,450元 合計：22,450元	新增事證五財報公告照片及3-10月財報、新增事證八 財報缺失事證(見本院卷三第327-344頁、第401-438頁)	被告提出事證9之存證信函係被告自己名義寄發予住戶，與原告無關。
30	違約向被告提出清潔耗材費用申請	系爭契約第2條第4項第3款第2目、附件三行政事務管理服務事項-公共事務服務第14項、附件三一般事務作業內容與方式-出納業務及附件六派駐人員懲罰標準表第4點(見本院卷二第5、49、55頁)	名列不該請領之細項與非非社區支出，共5,656元 共8個月，計罰款8,000元 合計：13,656元	新增事證八財報缺失事證(見本院卷三第401-438頁)	被告始贈付零用金之流程，需由原告提出簽核單，經被告之委員簽核後，被告始贈付零用金，零用金使用非由原告派駐人員控制，被告所提出事證8皆係經提出簽核單，由被告之委員簽核後始贈付，被告既已同意贈付，卻又於訴訟中主張原告違反系爭契約，顯無理由。
31	遺失2台23.8吋電腦螢幕及3張塑膠椅	系爭契約第13條第3項(見本院卷第37頁)	電腦螢幕2台，共9,998元 3張塑膠椅，共207元 合計：10,205元	新增事證十二交接清冊(見本院卷三第471-492頁)	原告不爭執。
32	履約保證金以支票交付，未以現金或本票交付	政府採購法、社區公開招標文件	自110/04/01起至清償日止，按年息5%計(另行賠償程序)		系爭契約第6條第1項之約定，原告於簽約時提供「FM0000000」支票為履約保證金，係經原告及被告同意後始成立系爭契約，被告辯稱「擅自變更招標文件內容」，顯屬無稽。
共計			2,337,295元		

