

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第156號

原告 東京都保全股份有限公司

東京都公寓大廈管理維護股份有限公司

上二人共同

法定代理人 奧田実

上二人共同

訴訟代理人 彭建忠

陳馨強律師

被告 國家交響樂社區管理委員會

法定代理人 丁仁順

訴訟代理人 郭上維律師

上列當事人間給付委託管理服務費用事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告東京都保全股份有限公司新台幣605,480元，及其中新台幣297,530元部分自民國113年8月6日起，暨其中307,950元部分自民國113年9月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司新台幣338,100元，及其中新台幣169,050元部分自民國113年8月6日起，暨其中新台幣169,050元部分自民國113年9月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告東京都保全股份有限公司以新台幣210,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣605,480元為原告東京都保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項於原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司以新
02 台幣120,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣338,100
03 元為原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得
04 免為假執行。

05 原告其餘假執行聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告起訴主張：

08 (一)被告國家交響樂社區管理委員會為依法成立並經新北市汐止
09 區公所同意備查之公寓大廈管理組織，被告前與原告東京都
10 保全股份有限公司(下稱保全公司)、東京都公寓大廈管理維
11 護股份有限公司(下稱管理公司)分別簽訂國家交響樂保全委
12 任契約、國家交響樂公寓大廈委任契約(合稱系爭契約)，約
13 定契約有效期間為民國113年7月1日至114年6月30日，被告
14 應於次月5日給付保全公司及管理公司每月委託管理服務費
15 用新臺幣(下同)307,950元、169,050元。嗣被告於113年7月
16 31日以國家交響樂(113)管字第12、13號函通知於113年8月3
17 1日終止系爭契約，原告迫於無奈於113年8月31日配合完成
18 交接手續，此有經新接任物管公司簽署之移交清冊可稽。惟
19 被告就113年7、8月應分別給付費用615,900元、338,100元
20 均未給付，爰依系爭契約第4條約定「甲方同意於次月5日將
21 合約金額全額一次以即期禁止背書轉讓並劃線之支票支付乙
22 方或直接匯入乙方帳戶…」為請求。

23 (二)被告拒付委託管理服務費用洵屬無據：①被告應就其拒付委
24 託管理服務費用負舉證責任，即就原告履行系爭契約缺失、
25 所造成損害及因果關係等事實負舉證責任。被告雖辯稱原告
26 履約存有缺失，但未就損害及因果關係提出任何具體說明與
27 證據，難謂已善盡舉證責任；②況依移交清冊，原告已與新
28 任物管公司完成工作交接並經簽名確認，移交清冊未有關於
29 未完成缺漏或爭議事項等負面記載，可證原告並無被告所稱
30 履約缺失，是被告主張洵屬無據。

31 (三)保全公司就被告所指缺失，除編號1-3「夜班保全睡覺」同

意扣款6,000元外，其餘均否認：

(1)編號1-1於113年7月無故未按時上下哨或巡邏：

①依系爭契約，原告保全人員僅需每日進行社區巡邏即符合契約約定，兩造未有定點(30個巡邏打卡點)巡邏之合意。

②被告擅自獨創於社區內設置30個巡邏打卡點、並要求日班及夜班保全人員均須至30個巡邏打卡點打卡始認為完成巡邏，若漏打卡扣款500元，已超過系爭契約範圍。

③保全人員工作內容除巡邏，尚有門禁管制、車道出入指揮、訪客登記、郵件包裹處理、緊急事故應變及颱風防災處理，倘依被告要求須於30個巡邏打卡點巡邏打卡，而巡邏打卡點散布於社區，需耗費多時，且常因感應有誤無法完成，顯然違反一般生活經驗之要求。

④依電子巡邏打卡機紀錄(原證5)，除113年7月23日及7月24日無巡邏打卡紀錄外，每日均有數次巡邏打卡紀錄，而113年7月23日及7月24日兩日亦有保全人員之警衛值勤日報表可證有巡邏事實(原證6)，足證每日皆完成巡邏服務，因此被告逕以巡邏點打卡數量列為無故未巡邏缺失次數，主張罰款418,000元、208,000元顯屬無據。

⑤又依原證5、6，每日均依約派員提供服務，未有無故曠職缺班，不能僅因未於櫃檯遇見保全人員即逕認缺班，是被告主張扣減3,420元服務費及1,000元罰款，並不足採。

⑥至被告主張值勤時滑手機，惟被告未舉證保全人員滑手機具體情節、逾越必要合理使用範圍、違反系爭契約條款、侵害權利所受損害及因果關係，是不足採信。

(2)編號1-2於113年8月無故未按時上下哨或巡邏：同上。

(3)編號1-3夜班保全睡覺：就被證14-1(2人)、15-1(2人)及16-1(2人)照片，同意扣罰每次1,000元，合計扣款6,000元。

(4)編號1-4住戶小孩求助保全以磁卡感應上樓卻無故不協助：

①被告並未具體說明「保全人員無法提供住戶基於合約或保全業商業慣例基本服務與協助」為何，與所違反契約條款及業商業慣例？及侵害權利所受損害因果關係。

01 ②被告於被證6雖泛稱「對住戶及訪客態度冷漠、磁扣設定等
02 作業上，屢次推諉…一名幼童獨自前往管理中心尋求協助…
03 卻未主動提供協助」，惟此屬被告主觀感受。

04 (5)編號1-5住戶至櫃台設定磁扣，保全人員無法處理：同上。

05 (6)編號1-6於113年7月6日未執行勞務(即空哨)：依原證5、6，
06 每日均依約派員提供服務，未有無故曠職缺班，不能僅因未
07 於櫃檯遇見保全人員即逕認缺班。

08 (7)編號1-7於113年7月20日未執行勞務(即空哨)：同上。

09 (8)編號1-8無故未執行勞務：同上。

10 (四)管理公司就被告所指缺失，即編號2就帳目不符至社區帳目
11 短少250,934元，否認理由如下：

12 ①被告無故拒絕使用原告社區帳務系統及流程制度，而要求依
13 被告創設帳務處理流程(包含財務報表格式及填載內容)，增
14 現場人員作業時間。

15 ②原告已派駐深諳社區帳務處理之資深財務秘書，然被告不斷
16 提出新需求，致疲於回應修改，被告未給予合理適應時間，
17 未滿一個月即要求汰換，因斯時被告已告知將於113年8月31
18 日終止系爭契約，導致難以覓得願任職不到1個月秘書，原
19 告乃調派總公司人員協助帳務，並無被告指摘服務不符合要
20 求之情。

21 ③原告否認財務秘書有未及時處理廠商請款及帳號記載錯誤情
22 事，惟縱有此情事(假設語原告否認)，被告未受有損害，自
23 不得擅將財務秘書服務費100,000元全數扣除。被告於被證4
24 所稱「財務人員勞務目標未完成」等語，然應具體說明勞務
25 目標為何？是否經兩造合意？

26 ④被告於被證4稱「帳目不符差額(無明細資料)」扣款250,934
27 元，然否認有帳目不符，且被告主張扣款金額皆是住戶未繳
28 納管理費，而住戶未繳納管理費非原告所造成，且被告依法
29 得對住戶請求給付，帳目縱使有差額亦與未繳納管理費間欠
30 缺因果關係，被告轉嫁原告負擔，實屬無據。

31 ⑤被告所稱帳目不符，係對於銷帳認知差異，實際上並不存在

01 有任何損害，且應由被告舉證以實其說。

02 ⑥被告稱「主管人員督導目標未完成」，然就勞務目標為何、
03 經兩造合意、未盡督導行為、權利受侵害、所受損害及因果
04 關係未提出證據，即不得擅將社區主任(總幹事)服務費130,
05 000元扣除。

06 (五)被告稱「原告因重大財務缺失致被告社區帳務不清，迄今有
07 諸多錯誤未能釐清而未能與被告交接完成」，惟查：

08 (1)原證4移交清冊日期為113年8月31日(實際交接日)製作，並
09 係經兩造及新接任物管公司確認無誤後所簽認，移交項目包
10 含行政文書、公設鑰匙、印鑑、物業主任日常工作、財務文
11 書、公設財產、社區工程及交辦事項等，已含括財務移交。
12 至於財務秘書移交清冊(被證9)為113年8月25日製作，係因
13 係被告催促須於實際交接日前先檢視財務文件，原告依要求
14 先製作初稿供被告參考，實際交接是否完成仍以113年8月31
15 日最終簽署之版本為準。

16 (2)豈料，被告否認原證4最終簽認之移交清冊，而以113年8月2
17 5日移交清冊初稿，指稱未經其簽認，要求須完成財務移交
18 後始願付款。原告為順利收回服務費，配合再核對確認財務
19 文件內容，並於113年9月5日告知被告已核對完成(被告自承
20 『這部分雖有劉主任後續再做核對，但也是於9/5才告知核
21 對完成』)，然被告卻仍拒絕承認而扣服務費。

22 (3)縱認未完成財務交接(假設語原告否認)，被告亦應提出證據
23 說明原告係何行為侵害其權利、所受損害及因果關係，而非
24 一概以系爭契約之服務費充作其損害。

25 (六)縱認被告履行系爭契約缺失(假設語原告否認)，被告應舉證
26 說明其所受損害、具體損害數額、因果關係等，而非一概拒
27 付全數服務費，甚否認系爭契約第9條損害賠償金額以月服
28 務費用百分之10為上限之約定：①原告履約缺失屬實(假設
29 語原告否認)，惟侵害權利、所受損害、因果關係均未見被
30 告具體說明及提出證據。實際上並未受損害，被告以113年7
31 月及8月份服務費作為賠償並予抵銷扣除，謾不足採；②依

01 系爭契約第9條「乙方未能善盡善良管理人注意義務…致甲
02 方權益受侵害…乙方應負損害賠償責任，最高賠償總金額不
03 超過月服務費用之百分之10」，且亦得民法第252條就違約
04 金額酌減，則原告至多賠償數額為47,700元，並認被告及住
05 戶未受有損害，且系爭契約存續期間僅2個月影響極微，而
06 免除原告應負擔之罰款。

07 (七)被告不得主張同時履行抗辯，被告應負給付遲延責任：原告
08 管理服務缺失縱認屬實，惟其內容是否已影響主給付義務，
09 均未經被告舉證證明，自無從主張同時履行抗辯，而拒絕給
10 付服務費，且被告尚應負給付遲延責任。

11 (八)對證人張榮翔證述之意見：

12 (1)兩造並未約定每班針對30個巡邏點均要一次完成：

13 ①不論被證10對話紀錄或證人張榮翔「正在跟督導確認30個巡
14 邏點的事」及「群組正在討論的是溝通30個點是否早晚各班
15 2趟或各班1趟」等部分，依照原證2保全委任契約第13條其
16 他事項「甲乙雙方之權利義務以本契約之書面約定為標準，
17 口頭約定之事項概不生效力」，且保全公司從未承諾每班均
18 須完成30個巡邏點的巡邏。

19 ②倘如被告所辯「每班均須完成30個打卡點，否則即係未完成
20 巡邏」，何以證人及群組內人員需為討論？顯見無此約定。

21 (2)被告對於其餘公設均已完成交接不爭執：分業經證人證述。

22 (3)證人就「財務部分未完成移交」證詞並不可信：

23 ①證人先後證稱「因為他們八月底劉良騰親口跟我們說他們財
24 務報表有問題，沒有辦法交接…直到8月31日撤場當日，他
25 也無法給我正確版本…」，嗣改稱「8月25日的單子是8月31
26 日在大廳跟上述兩人交接的，當天我不在場，是監察人在
27 場」，又改稱「我的意思是指這張單子簽完之後我有看過，
28 不是簽名當下我有在場」，證人所述前後矛盾，就財務交接
29 部分刻意迴護被告，並不足採。

30 ②況查，證人對移交清冊交接監交人已簽名並不否認，僅為迴
31 護被告財務未完成交接辯，而稱除了「財務部分」其餘鈎完

01 成移交，甚至為了就「8月31日交接當天不在現場」自圓其
02 說，而謊稱「是事後補簽的」。

03 ③證人張榮翔身為管委會主委，對於移交清冊交接監交人欄位
04 簽名之意義知悉後始簽名其上，何以未當場見聞而甘冒偽造
05 文書之風險而事後補簽？或如證人所述隨時都有跟監委保持
06 聯絡？姑且不論證人是否在场監交，證人既然已於移交清冊
07 交接監交人欄位簽名，則已彰顯「認同原告等公司已完成移
08 交」之事實，自不待言。

09 (九)並聲明：

10 (1)被告應給付原告東京都保全股份有限公司615,900元，及其
11 中307,950元部分自113年8月6日起，暨其中307,950元部分
12 自113年9月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利
13 息。

14 (2)被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司338,
15 100元，及其中169,050元部分自113年8月6日起，暨其中16
16 9,050元(誤載為169,051元)部分自113年9月6日起，均至清
17 償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 (3)並願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯意旨略以：

20 (一)被告主張得向原告保全公司主張罰金及減少價金事實、證
21 據、法律依據如下(引用原證2保全委任契約)：

22 (1)於113年7月無故未按時上下哨巡邏：

23 ①保全契約對於原告保全人員缺失罰則，就無故未按時上下哨
24 或巡邏為「500元/次」。

25 ②保全公司於113年7月至社區即引進相關設備作為確實巡檢依
26 據(類似打卡機，經過巡檢點即會感應並記錄)，並與被告約
27 定社區巡檢地點共30處(被證10對話紀錄)，且30處詳細位置
28 乃由雙方確認後由原告傳送最後確認檔案予被告(被證31、3
29 2對話紀錄與檔案資料)。

30 ③原告人員於113年7月28日於社區群組傳送113年7月保全「巡
31 檢打卡紀錄」(被證11)。

01 ④被告當時主委張榮翔利用excel帶入參數比對，比對出113年
02 7月之保全「未巡檢打卡紀錄」次數，並乘上雙方約定之單
03 次罰款500元，得出113年7月之罰金為418,000元(被證12)。

04 (2)於113年8月無故未按時上下哨巡邏：

05 ①原告人員於113年8月28日於社區群組傳送113年8月保全「巡
06 檢打卡紀錄」(被證11)。

07 ②被告當時主委張榮翔利用excel帶入參數比對，比對出113年
08 8月之保全「未巡檢打卡紀錄」次數，並乘上雙方約定之單
09 次罰款500元，得出113年8月之罰金為208,000元(被證12)。

10 (3)夜班保全睡覺：

11 ①保全契約對於原告保全人員缺失罰則，就服勤中睡覺為「1,
12 000元/次」。

13 ②原告保全人員分別於113年7月3日(被證14)、113年7月8日
14 (被證15)、113年7月27日(被證16)各2次於執勤中睡覺(不同
15 保全人員)共6次，罰金為6,000元。

16 (4)被告住戶小孩求助原告保全以磁卡感應上樓，但保全無故不
17 加以協助：

18 ①保全契約對於原告保全人員缺失罰則，就對住戶或訪客言詞
19 惡劣者為「1,000元/次」。

20 ②住戶因其小孩求助原告保全以磁卡感應上樓，原告保全無故
21 不加以協助故向被告反映(被證6第55頁)，罰金為1,000元。

22 (5)被告住戶至櫃檯設定磁扣，原告現場保全人員無法處理：

23 ①保全契約對於原告保全人員缺失罰則，就發生狀況無法處置
24 且未記錄反應者為「500元/次」。

25 ②社區住戶至櫃台設定磁扣，原告現場保全及總幹事皆無法處
26 理，且嗣後亦未協助後續，故向被告反應(被證5第55頁)，
27 故罰金為500元。

28 (6)於113年7月6日無故未執行勞務(即空哨)：

29 ①保全公司約定每月費用為307,950元。

30 ②於113年7月6日未執行勞務致社區空哨(被證17)，被告得減
31 少當日給付1,710元(307,950元/30日/6小時)。

01 (7)於113年7月20日無故未執行勞務(即空哨)(被證18)：被告得
02 減少當日給付1,710元。

03 (8)原告未執行勞務(即空哨)，原告未主動告知直至住戶發現：

04 ①保全契約對於原告保全人員缺失罰則，就發生狀況無法處置
05 且未記錄反應者為「500元/次」。

06 ②被告保全於113年7月6日、113年7月20日無故未執行勞務致
07 被告社區空哨，原告未主動告知直至住戶發現，故罰金為1,
08 000元。

09 (二)被告主張得向原告管理公司主張罰金及減少價金事實、證
10 據、法律依據如下(引用原證2保全委任契約第5條、民法第3
11 47條準用民法第359減少價金)：

12 (1)帳目不符致社區帳目短少250,934元(被證13)：

13 ①原告所製作「113年7月」與「113年8月」帳目有重大錯誤，
14 故被告與新物業公司皆未於財務移交清冊上簽名用印(被證
15 9、19-30)。

16 ②原告亦自承「問題很多，深深致歉」、「8月份原告人員其
17 他收入亂登入故需重新製作」等情(被證3對話紀錄)。

18 ③綜上，被告主張管理公司因給付有瑕疵，故減少價金230,00
19 0元(財務人員薪資100,000元+管理人員薪資130,000元)自屬
20 有理由。且原告瑕疵給付(不完全給付)與被告給付間有同時
21 履行抗辯，故被告於本件主張之。

22 (三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
23 免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出公寓大廈組織報備證
26 明、新北市汐止區公所函、系爭契約、被告(113)管字第01
27 2、013號函、交接清冊、電子巡邏打卡機紀錄、警衛值勤日
28 報表、ISO14001、ISO9001證書等文件為證(卷1第15-48、36
29 9-441頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並
30 提出新北市公所備查函、對話紀錄、損害賠償明細、保全人
31 員值勤缺失罰款明細、存證信函、社區財務移交清冊、巡檢

01 打卡紀錄、被告社區管理費資料、原告製作財務報表、照
02 片、原告製作帳目資料、合作金庫銀行存款存摺節本、單
03 據、被告社區巡點位置表等文件為證(卷1第91-170、179-34
04 6頁，卷2第29-49、59-69、121-183頁)；是本件所應審究者
05 為：原告保全公司請求被告社區給付615,900元及法定遲延
06 利息，有無理由？原告管理公司請求被告社區給付338,100
07 元及法定遲延利息，有無理由？被告以原告執行職務有系爭
08 契約所載之罰金及減少價金事實，並主張應扣除等語，有無
09 理由？以下分別論述之。

10 (二)就保全公司請求615,900元及被告主張應扣罰金部分：

11 (1)查兩造間系爭契約第13條第1項約定記載略以：「甲、乙雙
12 方之權利義務悉以本契約之書面約定為標準，口頭約定之事
13 項概不生效力。乙方人員如有應甲方所為非經乙方事先以書
14 面同意之行為，致甲方權益或甲方住戶、區分所有權人權益
15 受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害
16 者，由甲方自行負責，概予乙方無涉。」等情，有系爭契約
17 可按，為兩造不予爭執，因此，原告受任於被告社區從事保
18 全工作，應以系爭契約書面所載約定為準，可以確定。

19 (2)而依被告提出LINE對話紀錄記載略以：「(我釐清一件事，
20 每天的四次巡邏，每次都是您說的30處對吧?)東京都-廖嘉
21 河：有關每次30個點，這個我有在7/8反應過，因為現在的
22 排成一班巡邏2次，30點巡下來要一個多小時，日班已經要
23 交管2小時，又要在巡2個多小時，對日保來說負擔過大」、
24 「(劉良騰：晚上不一定，因R樓暗，可能不一定會，主要地
25 下室會巡，巡完30個點，基本要求，不是每次30個點)」、
26 「東京都-廖嘉河：所以我會建議，日晚班各巡30點一次，
27 這樣每個地方，一天會早晚兩次被巡到，跟主任意思一樣」
28 等語(卷1第233頁)，被告並據此主張保全公司業已與被告社
29 區達成「每次巡邏30點」之約定，但是，此部分為原告所否
30 認，況且原告受任於被告社區從事保全工作，應以系爭契約
31 書面所載之約定為準，已如前述，而此部分每次巡邏30點之

約定，既未明確記載於系爭契約之書面，自無從拘束原告保全公司，可以確定。

(3)再者，該LINE對話紀錄「東京都-Rick廖嘉河」發言以「所以我會建議…」等語，足見其係提出建議，尚非足以認定雙方業已達成「每次巡邏30點」意思一致，是被告以LINE對話紀錄主張就「每次巡邏30點」事項業已達成合意等語，自非有據。

(4)尤其，該「東京都-Rick廖嘉河」身分為何，並未據原告提出證據以為佐據，即無從就其是否有保全公司授權或代理權限為審酌，則其是否得就「每次巡邏30點」事項部分與被告達成約定，尚非無疑，則原告主張：兩造未有定點(30個巡邏打卡點)巡邏合意等語，即非無據。

(5)據此，被告以系爭契約罰則約定主張原告保全人員於113年7月、8月未巡檢，而扣減418,000元、208,000元等語，自屬無據，不能准許。

(2)就被告主張保全公司夜班保全人員睡覺扣減6,000元部分，為原告不爭執，自堪信為真實，故就此部分扣減費用6,000元，即非無據，應予准許。

(3)就被告主張「住戶小孩求助原告保全需磁卡感應上樓，原告保全無故不加以協助」部分而扣減費用1,000元部分：

①兩造間系爭契約關於罰則「對住戶或訪客言詞惡劣者」部分記載為1,000元，為兩造不予爭執，堪予確定。

②被告提出LINE對話紀錄以「這有委員嗎？剛小孩需要按電梯上樓，小孩說坐在警衛室的人沒有一個理他，並且有些還在看著手機等了很久，最後自己走上樓，這是甚麼狀況？」等語，有LINE對話紀錄在卷可按(卷1第145頁)，被告主張，應可確定；而保全公司雖以此為住戶主觀感受，不足以作為處罰依據等語，然未就上揭事實提出證據以為佐證，則被告此部分之主張既已有LINE對話紀錄以為佐據，並主張扣減費用1,000元，即非無據。

(4)就被告主張「住戶至櫃檯設定磁扣，原告現場保全人員無法

處理」部分扣減費用500元之部分：

①兩造間系爭契約關於罰則「發生狀況無法處置且未記錄反應者」部分記載為500元，為兩造不予爭執，堪予確定。

②被告提出LINE對話紀錄以「我之前已經反應過了，現在的保全態度差，打招呼也不理人的，都像欠了幾百萬一樣，說真的越換越差，看不懂什麼意思…我星期日要去買感應扣，保全不會用，總幹事也不會用，說秘書休假要等星期二，我說好，說星期二會通知我，今天星期五了，屁也沒通知…」等語，有LINE對話紀錄在卷可按(卷1第145頁)，兩造亦不予爭執，堪信為真實。

③而原告則以：磁扣設定並非保全人員職責，被告亦未授權原告關於磁扣設定之處理及完成必要之教育訓練(操作方式與流程等)，被告亦未具體說明原告係違反契約何條款等語以為答辯。經查，就原告主張未授權於磁扣設定處理部分，未據被告提出證據以為證明，尚無從據以認定，則就此部分即與系爭契約所約定保全人員職責之「發生狀況無法處置且未記錄反應」不相符合，是被告主張此部分應扣減費用500元，尚非有據。

(5)就被告主張「於113年7月6日、113年7月20日無故未執行勞務(即空哨)」扣減費用1,710元、1,710元部分：

①本件雙方約定約保全公司提供保全人員從事被告社區之警衛安全及安全維護工作，保全費用為每月307,950元，有系爭契約在卷可按(卷1第21-32頁)，且為兩造不予爭執，自堪予確定。

②其次，依被告提出LINE對話紀錄以「請問中控主紹今天到現在仍未上哨的事情有人知道且同意的嗎？我剛從外面回來本想到中空關心他們而發現此現況。而且物業秘書說公司要她今晚10點下班時先不要下班，因主哨10點仍無法就位。(劉良騰：已通知人力調度幕僚處理中)」、「更何況這是第二次(劉良騰：已在了解人員出勤問題及社區標準作業未落實到位)」等語，有LINE對話紀錄在卷可按(卷2第41、47頁)，

兩造亦不予爭執，而原告就此部分亦未提出證據以為佐證，是被告主張於113年7月6日、113年7月20日無故未執行勞務（即空哨）等語，堪信為真實。

③因此，以每月費用307,950元為計算基準，則被告主張減少當日應給付保全費用各1,710元（ $307,950\text{元}/30\text{日}/6=1,710$ ，2日合計3,420元），即非無據，應予准許。

(6)就被告主張「保全人員無故未執行勞務（即空哨），原告未主動告知直至被告住戶發現」而扣減費用1,000元之部分：

①查兩造系爭契約罰則關於「發生狀況無法處置且未記錄反應者」部分記載為500元，已如前述。

②而被告雖然依此部分主張原告未告知保全人員未執行勞務，符合上開罰則之約定等語，但是，兩造間就此項罰則之約定乃為「發生狀況無法處置且未記錄反應者」，而保全人員未執行勞務與「社區發生狀況無法處置」尚屬有間，自無從僅以保全公司之保全人員未執行勞務，即逕認符合此項罰則之約定，因此，被告此部分之主張自非可採，亦可確定。

(7)準此，被告就保全公司部分主張扣減費用於10,420元（ $6,000+1,000+1,710+1,710=10,420$ ）範圍內為有理由，即應予以扣除，又被告所主張上開扣減費用之項目均為113年7月間所發生，因此扣減之項目即應由被告社區應給付之113年7月份費用予以扣減，扣減後113年7月份費用為297,530元、113年8月份費用仍為307,950元（合計為605,480元），是保全公司請求被告社區給付113年7月份費用297,530元、113年8月份費用307,950元等語，即非無據，應予准許。

(三)就管理公司請求338,100元及被告主張應扣230,000元部分：

(1)查就管理公司執行之行政事務工作企劃監督約定為每月費用169,050元，有系爭契約在卷可按（卷1第33-42頁），為兩造不予爭執，堪予確定。

(2)被告雖然主張因原告製作財務報表有重大錯誤，故依民法第347條準用同法第359條減少價金230,000元（即財務人員薪資100,000元+管理人員薪資130,000元）等語，但是，本件兩造

01 間之系爭契約乃為委任契約，係管理公司受任處理被告社區
02 之行政事務工作企劃執行監督等事務，有系爭契約可憑，管
03 理公司之財務秘書究有何未及時處理廠商請款及帳號記載錯
04 誤，以致發生帳目不符等情事，被告社區並未提出證據以為
05 佐證，自無從為其有利之認定。

06 (3)至於是否完成交接，牽涉原因類型甚多，亦有非屬可歸責原
07 告事由，尚無從僅以未完成交接，即為原告應承擔之瑕疵之
08 認定，是被告主張，尚難認屬有據。

09 (4)況且縱使認為被告社區財務帳目發生不符情事，亦屬是否符
10 合管理契約違約之約定，並無從逕以減少管理契約原應給付
11 之費用，此部分與被告社區應給付之管理費用亦即財務人員
12 薪資100,000元與管理人員薪資130,000元間，亦難遽認為有
13 因果關係存在，更無從以住戶未繳納管理費用而認定屬於原
14 告之瑕疵事由，因此，被告主張，即非可採。

15 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
20 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告保全公
21 司、管理公司依系爭契約請求被告社區分別給付605,480
22 元、338,100元範圍內為有理由，已如前述，而本件應給付
23 之費用依據系爭契約第4條約定應於次月5日前給付(卷1第2
24 3、35頁)，被告既未給付113年7、8月份之費用，則原告保
25 全公司分別請求被告社區自113年8月6日、113年9月6日起負
26 擔給付遲延責任，並請求被告給付自上揭日期計算之法定遲
27 延利息，即非無據，應予准許。

28 四、綜上所述，原告①保全公司依系爭契約請求被告社區給付60
29 5,480元，及其中297,530元部分自113年8月6日起，暨其中3
30 07,950元部分自113年9月6日起，均至清償日止，按年息百
31 分之5計算之利息；②管理公司依系爭契約請求被告社區給

01 付338,100元，及其中169,050元部分自113年8月6日起，暨
02 其中169,050元元部分自113年9月6日起，均至清償日止，按
03 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
04 圍，為無理由，應予以駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
06 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
07 附此敘明。

08 六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行
09 及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
10 金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁
11 回而失所依據，不予准許。

12 七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴
13 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

15 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

20 書記官 陳亭諭