

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第9570號

原告 長榮物業管理股份有限公司

法定代理人 邱景順

訴訟代理人 呂泰和

被告 新生活社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 鄭小芬

訴訟代理人 丁婉芬

上列當事人間請求給付報酬事件，經臺灣士林地方法院內湖簡易庭移轉管轄而來（110年度湖簡字第1686號），本院於民國111年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣231,221元，及自民國111年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣2,540元，由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣231,221元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）395,623元，及自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止之遲延利息，嗣將請求金額減縮為231,223元（見本院卷第245頁）及其遲延利息，經核其變更係減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一)兩造前於民國109年9月25日簽立「物業管理合約書」(下稱系
02 爭合約)，契約期間自109年9月30日19時起，至110年12月31
03 日19時止(前3個月為試用期)、約定服務費報酬為按月給付17
04 3,250元，此約定不因雙方法定代表人改變而失效。嗣後雙方
05 原訂於109年9月25日，由主任委員鄭雅如在內之社區各委員於
06 審查合約確認，完成系爭合約之簽訂，原告於109年9月30日交
07 接依約進駐被告所屬社區。但被告未全部給付原告110年7、8
08 月份服務費，則依雙方簽訂系爭合約中第12條約定，雙方於本
09 約有效期間內任一方皆不得任意終止合約，如被告仍欲提前終
10 止本約者，除雙方合意終止合約外，提前終止一方應於1個月
11 前以書面通知他方，並賠償他方1個月服務費作為違約金後，
12 得提前終止。而被告於110年8月4日僅傳簡訊通知將於110年8
13 月15日終止系爭合約，原告未曾接過被告社區任何書面通知，
14 且前經主委告知人員需更換後，已立刻改進、更換人員，新進
15 人員均經主委面試與同意，原告並無違約情事。被告社區主任
16 委員及副主任委員於110年8月7日時，強迫現場人員(即總幹
17 事)撤離社區，留下原告派任之保全員，並於110年8月12日才
18 從汐止社后郵局寄出掛號通知原告從110年8月7日起終止合
19 約，此應為主委片面決定、未經管委會決議。

20 (二)被告雖然聲稱向原告反映駐派之服務人員違反系爭合約第7
21 條，但依系爭合約第12條第2項約定：乙方(即原告)違反本
22 約第7條、第8條規定，經甲方(即被告)以書面要求改善，乙
23 方未能於15日內改善時，甲方得終止本約。但是，原告從未接
24 過被告社區任何正式書面通知，被告社區主委以手機通訊軟體
25 LINEAPP通知，且原告區域主管，均已依照被告指示調換，而
26 調換人員均由被告主委面試才上任，無違約情形。被告管理委
27 員會自行決議解約及罰款金額，並無雙方合意，且被告聲稱已
28 將解約通知、告知原告公司呂經理，但未發函予原告，原告亦
29 未曾同意雙方合意解約，本件顯為被告單方面解約。至被告指
30 稱被告之社區規約第17條第4項第1款有：管理委員會應就本社
31 區之社區服務人、保全、清潔、機電消防設備保養維護、電梯

01 保養維護…等，委任與固定廠商執行，並應與廠商簽訂契約，
02 契約時間以最短不得低於3個月，最長不超過1年為限。此實屬
03 被告社區內部規約規範，與原告無關，原告只依兩造系爭合約
04 之約定為依據，更何況，原告在被告社區服務未滿1年就遭被
05 告單方解約。依據系爭合約第5條第2項規定，被告在每月5日
06 前以現金或匯款方式支付服務費。被告既然於110年8月7日強
07 行要原告派之總幹事交接離開，也未依約支付該7月份服務費
08 至被告，係起訴後才支付部分服務費，仍已違反系爭合約第12
09 條第3項，況兩造有訂定人員之罰則，被告本可依約罰款，僅
10 由被告單方扣款，實不足採。

11 (三)被告應支付原告110年7月份服務費173,250元，扣除已匯159,7
12 55元，扣除原告同意109年7月26日總幹事提早離開社區3小時
13 罰款1,000元及機動保全私停社區私人車位有2次罰款2,000元
14 整，以及被告同意退還粉刷管理中心辦公室費用10,000元後，
15 該7月份尚欠之服務費用為20,495元（計算式：173,250-已匯1
16 59,755-1,000-罰款2,000+退還粉刷費用10,000=20,495）。被
17 告其他扣款應為無理由。另該8月份有7天服務費為39,123元
18 （計算式：173,250/31天*7天=39,123元），扣除110年8月5日
19 臨時請假未到班薪1,645元，尚有服務費37,478元未付款（計
20 算式：39,123-1,645=37,478元）。亦即，依系爭合約書第4
21 條、第5條第1款，被告每月應按月給付原告服務管理費用總額
22 總額173,250元（含稅），原告同意扣除罰款共計3,000元。原
23 告未有其他違約事實，兩造LINE對話紀錄並沒有提早解約之
24 事，只有被告於110年8月強行解約說不要到8月15日，就對於
25 被告發函逕行解約爭執，兩造系爭合約第7、8條約定需要1月
26 前、書面為之，原告有收到被告主委改善通知，也有調換原告
27 派駐人員改善，所以沒違約且被告沒做書面通知。

28 (四)對於被告抗辯應扣款之部分：原告110年7月26日總幹事有上班
29 5小時，交接完畢後有離開事實不爭執，但被告扣了罰責又扣
30 薪共2次則有爭執，認為被告只能夠依規定扣1,000元罰責，不
31 能再扣1日薪水。又被告所稱監督不力，因被告合約廠商訂何

01 時、保養內容，原告不會清楚，若是要走，我們有何依據說不
02 能走，被告本次亦無指示，被告監督廠商保養時間並不知，何
03 時離開，不是我們能夠決定的，合約也沒有給我們看，被告沒
04 有明確指示。停用私人車位，原告同意給被告扣2,000元，因
05 為被告有提出停在私人車位2次照片，但應舉證有第3次才能再
06 扣款。於7月24到7月31日都有上班，被告不能扣24、25日，對
07 7月26日部分被告扣1,000元不爭執。原告有依被告指示，將原
08 來張總幹事換成後來何總幹事，被告後來就撤系爭合約，沒有
09 再通知原告，110年8月份薪水應算7天，被告還差33,623元，7
10 月份不足額28,995元，因被告說總幹事8月6日是無故曠職，但
11 8月1日、5日是正常休假，8月6日是當日臨時請假沒來，無故
12 曠職，被告只能扣8月6日薪水。基上，原告主張被告給付不足
13 之金額計算為20,495元，8月份是從110年8月1日至7日，已扣
14 掉1日（8月7日）請假薪資，所以是37,478元、7月未付款20,4
15 95元，並依系爭合約第12條第1、3款約定，請求被告給付1個
16 月提前終止系爭合約之違約金173,250元。故原告請求金額合
17 計為231,223元（20,495+37,478+173,250=231,223）。

18 (五)並聲明：被告應給付原告231,223元，及自起訴狀送達之翌日
19 起至清償日止，按年息5%計算之利息。請准供擔保宣告假執
20 行。

21 二、被告則以：

22 (一)被告已經給付110年7月份扣款後服務費及8月份至8月6日服務
23 費共計149,755元，已經包括兩造不爭執應付之油漆費10,000
24 元，共付款159,755元，但有扣除相關現場人員有服務不週、
25 犯規及曠職等20,345元，8月份只有5,500元，因為8月6日就沒
26 人上班，油漆費1萬元被告同意、已經給了，違約金部分被告
27 無法給付，因從簽約到解約沒給書面，被告都是以LINE聯繫，
28 因為數量很多，所以無法全部提出LINE對話紀錄，被告也無法
29 支付原告請求之1個月違約金，依照被告之社區規約物業約最
30 長是1年，超過1年合約是不成立的，當時簽約時系爭合約已經
31 牴觸規約，系爭合約期間為109年9月30日到110年12月31日，

01 終止沒有在1個月前告知原告，但被告有提前終止契約權利，
02 因係原告違約。被告認為原告侵犯被告社區，因原告不停換
03 人，被告不斷教導原告派駐人員、找人，被告社區建設要如何
04 運作？

05 (二)被告於本件起訴後，有交付原告159,755元，被告是依合約扣
06 款，被告有告知原告現場人員及值班人員錯誤、值班人員曠
07 職。故110年7月服務費被告已於111年6月15日支付，被告向原告
08 反應駐派之服務人員多次違反系爭合約之物業管理服務契約
09 書第7條：乙方（即被告）之注意義務：二、乙方執行業務
10 時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職
11 務。及第八條服務人員之紀律：三、服務人員如有怠忽職守或
12 其他不法之情事，甲方得通知乙方按情節輕重予以懲處或調
13 換。被告已經告知原告駐派人員竊佔住戶私人財產之車位，原
14 告竟還幫忙找理由搪塞被告、對被告中的住戶誹謗、不落實社
15 區交辦之任務並推諉、110年5月1日委員會會議上討論有必要
16 修正或增列服務契約書條款較模糊部分補正，至110年8月7日
17 未見原告落實處理、保全人員撤換未告知被告，造成業務銜接
18 不上等情事、原告駐派事務管理人員未落實勤務交接，故被告
19 認為原告違約。

20 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，以及如受不利之判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張兩造有於109年9月25日簽訂系爭合約，其內容包括長
24 榮物業管理服務契約書及委任管理服務契約條款，約定由原告
25 負責被告社區之駐衛保全等工作，依據長榮物業管理服務契約
26 書第4、5條約定，每月報酬即「服務代管費用」總額約定為17
27 3,250元（含稅），並非被告抗辯時所計算之每月16,500元，
28 系爭合約之契約期間為109年9月30日19時至110年12月31日19
29 時（前3月為試用期），約定屆滿前1個月原告應通知被告確認
30 是否續約，並依長榮物業管理服務契約書第12條第1款約定，
31 雙方於前述有效期間內任一方均不得任意終止合約，如一方仍

01 欲提前終止合約，除合意終止合約外，提前終止之一方應於1
02 個月前以書面通知他方並賠償他方1個月服務費作為違約金
03 後，才得提前終止合約。又依系爭合約之長榮物業管理服務契
04 約書第7、8條約定，原告有注意義務，服務人員如有怠忽職守
05 或其他不法情事，被告得通知原告按情節輕重予以懲處或調
06 換，並依第12條第2款第2、3點約定，原告違反前述第7、8條
07 規定，經被告以書面要求改善，原告未能於15日內改善時，被
08 告得終止合約，被告違反第5條規定，未按時給付服務費用予
09 原告，經原告定期催告（含電話或函件或派員方式）仍未於5
10 日內繳交者以違約論，原告得終止合約、停止服務及撤回人員
11 外，並得請求被告支付賠償1個月服務費作為違約金，有系爭
12 合約在卷可查（見湖簡院卷第19至33頁），被告對前揭約定內
13 容並無爭執，應為事實。又原告主張被告僅支付部分款項，被
14 告並無爭執，並自認係於本件訴訟中始支付共159,755元予原
15 告，其中包含7、8月之租金為149,755元等事實。但被告對原
16 告主張及計算如附表所示被告未給付之報酬服務費及違約金，
17 則否認其應為給付云云，並以前詞抗辯。

18 (二)被告抗辯時固認為雙方每月約定之報酬以16,500元計算，但並
19 未提出依據，且查系爭合約之長榮物業管理服務契約書第5條
20 明文約定「服務代管費用」總額173,250元（含稅），自當以
21 此為報酬給付與否之計算基準。又被告抗辯除其已付報酬款
22 項，其餘均已如附表所示之情事予以扣款完畢云云，則經原告
23 主張如前（如附表備註所示），其中，原告於本件訴訟中已經
24 同意扣除7月26日因總幹事提早離開3小時罰款1,000元及機動
25 保全私停社區私人車位2次罰款2,000元。至於被告所稱其他應
26 扣款部分，原告則否認有何違約情事而得由被告依約扣款。則
27 原告則對如附表所示其同意扣款部分已不爭執，並為縮減訴之
28 聲明，但否認被告可為如附表所示其餘扣款，茲就兩造爭議得
29 否扣款及請求違約金部分，分述如下(三)所示。

30 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，此為
31 民事訴訟法第277條前段定有明文，則主張得以依系爭合約對

原告按月報酬予以扣款者即被告，即應就其扣款之依據及數額確實存在之事實，負有舉證責任。

1.被告辯稱原告派駐之保全人員執勤未依規定擅自駛入社區停放，除已提出照片2次為憑，經原告同意縮減扣除2,000元外，並無再舉證尚有另1次違規情事，既經原告否認該部分事實，被告迄於言詞辯論終結前未為舉證，且查卷存對話記錄確有上傳者為2張停車照片（見本院卷第115至119頁、第211頁），是被告抗辯依約應再扣罰款1,000元，並無理由。

2.被告又以110年7月26日提早離開曠職應再扣薪1,645元云云，但查依兩造對話記錄（見本院卷第167頁），當日應為新任及原任總幹事之交接，原任總幹事於早上仍有到職，交接後，新任總幹事於下班時間前之2點即先離開之事實，亦為兩造不爭執，但該對話記錄中，被告方雖質問原告方：為何交接當日新總幹事下午2點多離開，嗣後又稱：好的，我知道了，我有打給總幹事，明天他（新任總幹事）再來好了等語無誤，參酌被告提出之該日考勤卡紀錄（見本院卷第243頁），總幹事何佩真確實打卡時間係以手寫紀錄為上午9時至14時，被告事後雖爭執未打卡僅手寫紀錄云云，但該考勤卡紀錄既為被告持有，原告更改可能性極低，且該手寫紀錄內容亦與兩造前述對話記錄相符，仍堪可認，故可知原告新任總幹事何佩真當日並非曠職，僅係早退離去，則被告嗣後業已要求按其違約情節扣罰款，又再抗辯應扣1日之薪資，即嫌過苛，即無依據，並無理由。

3.被告辯稱原告派駐人員異動頻繁，何佩真總幹事新到任後無所事事，應予扣除其全部薪資云云，業經原告否認並稱未受被告書面告知總幹事何佩真有何系爭合約之長榮物業管理服務契約書第7、8條約定怠忽職守或其他不法情事，或被告已依第12條第2款第2點約定以違反該第7、8條規定以書面要求原告改善而未能於15日內改善情事。被告並不否認原告主張被告未就新任總幹事何佩真做反應或要求改善情事，雖提出光碟，但依該光碟內容，並無可證明總幹事有達到違反系爭合約應受委任義務

而有發生消極不作為之怠忽職守或為其他不法情事可言，則被告縱然主觀上不滿總幹事何佩真之工作態度，但就其已有系爭合約第7、8條規定事由，尚未能舉證以實其說，其抗辯原告因此有違約事實而扣款總幹事8日薪資部分，亦無所據。

4.被告以110年7月19總幹事未監督廠商，讓廠商於保養時間離開，應扣款云云，經原告否認原告派駐之總幹事有監管被告委請廠商之義務一節，被告就此並無舉證證明此為被告已經依系爭合約長榮物業管理服務契約書第7條第5點約定被告已經明示交辦之值勤任務，則被告既無舉證此為原告依約應盡之職務或義務範圍，其以原告派任之總幹事未監督廠商而讓廠商於保養時間離開一情要求罰款並扣款云云，即無理由。被告又另以保全不遵守門禁規定扣款500元云云，亦經原告否認，被告對此除抗辯內容外亦無舉證（見本院卷第201頁），無從認為有據。

5.原告主張110年8月份之報酬服務費，係計算報酬服務費至110年8月7日為止等情。被告則抗辯應計算至110年8月6日為止，因原告係於110年8月6日已為撤哨云云。但查，依被告自行提出之考勤卡紀錄（見本院卷第243頁），110年8月7日仍有打卡，時間為8時59分至11時10分，上面手載開除等字樣，則原告主張兩造並無合意終止系爭合約、且原告總幹事係於110年8月7日前往上班時遭被告表示總幹事8月6日請假為曠職，而於110年8月7日被要求離去之事實，應為可採。則被告雖認為原告總幹事於110年8月6日請假未獲准許為曠職，仍應以兩造系爭合約之長榮物業管理服務契約書第12條約定為之，始為合法且適當，其逕要求原告總幹事已遭其開除而應離去，並非合法，是原告主張110年8月份報酬服務費應計算至110年8月7日即為7天，且應扣除總幹事請假之110年8月6日當日薪資，即為有理由。

6.據上所述，原告請求110年7月份報酬服務費173,250元，扣除3,000元罰款後為170,250元，加計110年8月份之7天之報酬服務費扣除總幹事1日薪資1,645元後為37,476元，共計207,726

元，依約即為有理由。但被告於本件訴訟中已經給付149,755元，則被告尚積欠之報酬服務費，應計為57,971元。

7.原告另依系爭合約之長榮物業管理服務契約書第12條第1、3款約定，以被告未遵守依約於每月5日前按月支付報酬服務費，且業經原告起訴寄送起訴狀繕本為催告後仍未給付，於訴訟中亦僅給付部分報酬服務費，原告自得終止系爭合約，故被告已有違反系爭合約長榮物業管理服務契約書第5條規定，因被告未依約按時給付服務費用，經原告定期催告（含電話或函件或派員方式），仍未舉證已於收受後5日內全數繳交情事，原告除得依前開第12條第3款約定終止合約、停止服務及撤回人員外，並得請求被告支付賠償1個月服務費即173,250元作為違約金，徵以，原告以被告有違反系爭合約之長榮物業管理服務契約書第7、8條為由但未依第12條第2項第2點舉證已經書面要求改善且原告未於15日內改善，則被告逕行終止系爭合約，並不合法。則原告以：被告係任意扣款並未依約給付報酬服務費，又未依約於1個月前提前終止系爭合約，屬於有前述第12條第3項事由，故原告向被告請求約定之違約金173,250元，即為有理由。職是，故原告本件得請求金額合計應為231,221元（57,971+173,250=231,221）。

(四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查依兩造系爭合約約定，被告應於原告提供保全服務當月之次月5日前，將報酬服務費匯入原告指定之金融銀行帳戶，本件被告未依上開約定期限給付服務費予原告，然原告併請求之違約金並無約定給付期限，故原告請求被告給付之231,221

元之部分，併請求自本件起訴狀繕本送達翌日即111年3月23日（見本院卷第45頁）起至清償日止之法定遲延利息，亦無不合。

四、綜上所述，原告依系爭保全服務契約之約定，請求被告給付服務報酬231,221元，及自111年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。原告逾此之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告經駁回部分之訴，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 111 年 9 月 23 日
臺北簡易庭 法官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 9 月 23 日
書記官 蘇冠璇

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	2,540元
合 計	2,540元

備註：原告訴訟中縮減訴之聲明部分之裁判費應自行負擔。被告

01 敗訴部分裁判費經核計亦為2,540元，本件裁判費負擔諭知由被
02 告負擔。

03 附表：

04

編號	品項	原告主張付款金額 (新臺幣)	被告抗辯扣除金額 (新臺幣)	備註
110年7月份服務費結算				
1	110年7月份服務費	173,250元 (含稅)		被告誤載為16,500作為計算。
2	7/26總幹事曠職當日扣薪		1,645元	①被告以月薪資51,000元/31天=1日薪資1,645元，原告不爭執。 ②原告爭執已經同意罰責扣款，不應再重複扣薪。
3	7/26總幹事（請假）擅離職守		1,000元	按人員罰則扣款 原告同意扣款
4	7/19總幹事未監督廠商，讓廠商於保養時間離開		1,000元	按人員罰則扣款 原告爭執，被告未舉證證明
5	保全不遵守門禁規定		500元	陳宏年先生日班保全 原告爭執，被告未舉證證明
6	機動保全最少3次以上私		3,000元	被告抗辯馮輝明先生代班

	闖本社區私人車位			機動保全停佔社區停車位。 原告依被告之舉證，已同意扣款2次共2,000元，另爭執第3次被告未舉證不應扣款。
7	總幹事何佩真 任職期間：7月24日至7月31日		13,160元	被告抗辯其新任後每日來上班都處理私人事務，無所事事。（110.7.26該日前已經抗辯要扣薪） 依據總幹事合約薪資51,000元，以31天平均計算，每日為1,645元（元以下4捨5入），計算8日為13,160元。 原告爭執被告未舉證證明總幹事未履行職務，且亦未依約以書面方式告知原告應予改善，即終止系爭合約，不應於訴訟後抗辯扣薪。
8	總計	173,250元	20,305元	本院認定7月份被告應給付服務費應為170,250元

110年8月份服務費結算				
1	110年8月服務費（8月1日至8月7日）	37,476	55,500元。	原告主張8月份計算期間為8月1至7日，但8月6日當日（總幹事請假）同意扣薪1日，故為173,250元$\times 7/31 - 1,645$（此1,645元非原告一日服務費，而是總幹事突然休假之總幹事一日薪資報酬）$= 39,121 - 1,645 = 37,476$元。 被告抗辯110年8月6日原告之物業公司是直接撤哨，實際只有服務到110年8月5日，並因以為8月僅30日而誤計算金額為55,500元。 但依卷證，無從認定被告抗辯110年8月6日原告即已全部撤離，且原告總幹事於110年8月7日確實有前往上班事實。
本院認定： 8月應支付金額37,476元				
本院之認定： 被告尚積欠之110年7及8月報酬服務費為57,971元。 原告本件請求於231,221元範圍內，為有理由。				

計算式為：

7月份整月173,250元-應扣款項3,000元+8月份37,476元-兩造不爭執被告已給付149,755元=57,971元。57,971元+違約金173,250元=231,221元。