

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第139號

上訴人 東勝大廈管理委員會

法定代理人 張宗本

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 廖至中律師

許皓鈞律師

被上訴人 我能物業管理顧問有限公司

法定代理人 王志忠

訴訟代理人 楊忠憲律師

複代理人 陳婕妤律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年11月19日臺灣臺北地方法院109年度訴字第2585號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮、追加，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人於原審主張先位依兩造於民國108年11月19日達成賠償合意、民法第179條規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）224萬元本息，備位依民法第227條第1項規定，請求被上訴人給付183萬400元本息（見原審卷二第110至112頁、第229至233頁）；嗣於本院審理時，表明

除援引上開兩造於108年11月19日達成賠償合意、民法第227條第1項規定，減縮請求被上訴人就未提供足額之人力部分200萬元外，另追加民法第347條、第359條規定為請求權基礎，並追加就伊支出清運被上訴人堆積於1、2樓公共空間及逃生通道之物品費用1萬8000元、電梯修復費用1萬元部分，另依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定請求賠償，暨追加依大廈管理維護服務契約第12條第2項第2款約定，請求給付違約金21萬2000元（見本院卷一第482至483頁、卷二第39頁），核其追加之訴與原訴皆本於被上訴人於上訴人所屬凱捷廣場大樓社區（現稱東勝大廈）提供服務之同一基礎事實所衍生爭執，有其社會事實之共通性及關聯性，並就原請求所提出之證據資料，於追加之訴得加以利用，核符上開規定，應予准許。又上訴人將原審所為先備位聲明變更為單一請求，係屬不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述，核非訴之變更或追加，並無不合。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於107年4月間簽訂大廈管理維護服務契約（下稱系爭服務合約），約定被上訴人自107年5月1日起至109年4月30日止，每月提供保全4名、總幹事1名、清潔人員2名之人力，為坐落臺北市○○區○○路0段000號等址凱捷廣場大樓（下稱系爭大樓）提供物業管理服務，服務報酬為32萬元。惟被上訴人於107年5月至108年12月期間未派足額之人力至系爭大樓提供服務，或有將私人物品堆積在1、2樓公共空間及逃生通道、將大樓排水孔堵住，導致電梯泡水、故障等情事，經伊於108年12月31日終止系爭服務合約。而兩造於108年11月19日會議中已就被上訴人未提供足額人力部分，達成被上訴人賠償250萬元或每月賠償14萬元（以107年5月至108年9月共計17個月計算）或一次付清200萬元之賠償合意，且依民法第227條第1項、第347條、第359條規定，伊亦得請求賠償200萬元。另就被上訴人將個人私人物品堆積在1、2樓公共空間及逃生通道、將大樓排水孔堵住，導致

01 電梯泡水故障部分，伊得依民法第227條第2項、第184條第1
02 項前段規定，擇一請求被上訴人賠償垃圾清運費1萬8000
03 元、電梯修復費用1萬元，且依系爭服務合約第12條第2項第
04 2款約定得請求違約金21萬2000元等情。爰依兩造108年11月
05 19日賠償合意及上開規定，求為命被上訴人給付224萬元本
06 息之判決（上訴人不當得利請求部分，已不在本院審理範
07 圍）。

08 二、被上訴人則以：伊於契約履行期間均有依約提供每日24小時
09 1.5哨之保全人力站駐服務地點及充足清潔人力，且保全人
10 力不足之情況下亦由伊法定代理人王志忠以貼班方式履行契
11 約義務，伊確已依債之本旨為給付，無債務不履行之情事。
12 伊於108年11月19日會議未與上訴人達成任何賠償合意。系
13 爭服務合約屬委任契約，不適用民法第347條準用買賣契約
14 第359條之規定。系爭大樓2樓公共空間為上訴人提供總幹事
15 辦公使用之空間，13樓擺放電器設備則係提供伊員工使用，
16 且伊法定代理人遭上訴人禁止進入系爭大樓，致無法收拾個
17 人物品。上訴人除無法證明伊有何可歸責之事由或因故意、
18 過失占用大樓公共空間或逃生通道之不完全給付、侵權行為
19 情事外，亦未能證明垃圾清運費全係因伊堆置之物品而
20 生，自不得請求伊賠償垃圾清運費。又伊服務期間均有依
21 約定期檢查、保養電梯，未曾出現電梯故障情形，且上訴人
22 並未證明電梯之故障係因伊故意或重大過失所造成，依系爭
23 服務合約第11條第7款約定，自不能請求伊賠償電梯修復費
24 用。再者，系爭服務合約終止非可歸責於伊，上訴人亦未受
25 有損害，自不得請求伊給付違約金。況系爭服務合約第12條
26 第2項第2款違約金性質屬損害賠償預定性違約金，上訴人不
27 得更行請求其他損害賠償。上訴人請求之違約金過高，應予
28 酌減等語，資為抗辯。

29 三、原審駁回上訴人之請求，上訴人不服，提起上訴，並為訴之
30 減縮、追加，其聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項
31 之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人200萬元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息。(三)(追加部分)被上訴人應給付上訴人24萬元，及自11
03 1年7月15日上訴理由(三)暨爭點整理狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假
05 執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如
06 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷一第379
08 至380頁、第577頁）：

09 (一)上訴人（於109年1月14日）依公寓大廈管理條例成立管理委
10 員會前，所屬凱捷廣場大樓社區之區分所有權人楊勝彬以輪
11 值委員與被上訴人於107年4月簽訂系爭服務合約，每月須支
12 付32萬元報酬予被上訴人。

13 (二)上訴人於108年12月31日向被上訴人為終止系爭服務合約之
14 意思表示。

15 (三)系爭服務合約約定被上訴人應提供全日24小時，每日1.5哨
16 之保全服務人力。

17 五、本件之爭點如下：

18 (一)上訴人主張被上訴人未提供足額人力至系爭大樓提供服務，
19 得依兩造108年11月19日賠償合意，或民法第227條第1項、
20 第347條、第359條規定，請求被上訴人給付200萬元，是否
21 有據？

22 (二)上訴人主張被上訴人將個人私人物品堆積在1、2樓公共空間
23 及逃生通道，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前
24 段規定，請求被上訴人給付垃圾清運費1萬8000元，是否
25 有據？

26 (三)上訴人主張被上訴人違反系爭服務合約，致系爭大樓電梯故
27 障，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前段規定，
28 請求被上訴人給付電梯修復費用1萬元，是否有據？

29 (四)上訴人依系爭服務合約第12條第2項第2款約定，請求被上訴
30 人給付違約金，有無理由？若為肯定，金額若干為適當？

31 六、茲就本件之爭點，說明本院之判斷如下：

01 (一)被上訴人於108年11月19日間與會進行協議磋商，尚未達成
02 合意，亦非基於上訴人之授權，且被上訴人於系爭服務合約
03 履行期間，已提供足額人力履行契約義務，並無民法第347
04 條、第359條規定之適用或準用，上訴人依兩造合意及民法
05 第227條第1項規定請求減少服務報酬，並無理由：

06 1.按當事人對契約必要之點意思表示一致，契約始能成立，此
07 觀民法第153條規定即明。上訴人固主張：兩造於108年11月
08 19日協議時，被上訴人同意返還溢領服務費云云，並提出10
09 8年11月19日「類區權會議」紀錄書及當日錄音譯文及照片
10 為憑（見原審訴字卷二第103至107頁、本院卷一第25頁、第
11 53至110頁）。惟：

12 (1)該會議紀錄內容真正已經被上訴人所否認。再者，該紀錄結
13 論以：「…六、總幹事-王志忠：1.承認管理員每位薪資3萬
14 初頭，包含勞健保及退休金提撥未滿4萬元；清潔員母女每
15 人大約薪酬2萬2未滿；其他賸餘充為自己公司收益。2.留下
16 駕照證件影本表示誠意，經大家溝通願意賠償不當得利之部
17 分償還公共基金，表示自己現存至少有100萬元，經大家計
18 算每月應退還14萬，自107年5月至108年10月止，大約18個
19 月，大略250萬元應返還。六、結論：1.由總幹事王志忠將
20 賠款現金兌換國泰銀行本行支票，並交由法騰（吳睿騰擔任
21 董事長兼總經理之公司）保管，大家要求一次償還為200萬
22 元，不得以分期付款處理」，則倘以王志忠「坦認」大略25
23 0萬、「大家要求」一次償還200萬元等前後文字之形式上記
24 載觀之，似難認雙方對於金額已有達成合意。

25 (2)又依上訴人所提出該次會議之對話錄音譯文：「（吳睿
26 騰：）…你也知道你報給我們這32萬這個人事的費用是謊報
27 的，這個部分你承認嘛，很為難沒關係…因為我們實際上管
28 理員是2加1嘛…但是你當初報這32萬是4個管理員加1個總幹
29 事，然後再加兩個清潔員嘛…（王志忠：）有這個加兩個清
30 潔員沒錯…當初是過程（吳睿騰：）過程因為（王志忠：）
31 OK啊…（吳睿騰：）大家去選你嘛（王志忠：）對，另外一

01 家也是29萬多…（吳睿騰：）我們就不太有明白這個…對然
02 後再來是想知道說我們的財…財委是誰…想知道說他們對於
03 你報這個32萬，為什麼沒有意見？（王志忠：）還是我建議
04 啦就是說，請他們來說明…（吳睿騰：）因為你這個人事費
05 用是…謊報的（王志忠：）嗯（吳睿騰：）因為實際上沒有
06 這個支出（王志忠：）嗯（吳睿騰：）那等於說這不是賺太
07 多的問題，因為這個是實報實銷你已經有把計算公式跟人員
08 寫出來了（王志忠：）對對（吳睿騰：）然後他們是同意選
09 擇了你」、「（吳睿騰：）所以我覺得你要老實講…如果告
10 到法院就是你要背黑鍋喔（王志忠：）我知道，我不會去背
11 他們的黑鍋，我只是在上班我也沒必要為他們背黑鍋…（吳
12 睿騰：）那你看喔那這樣兩個管理員算7萬好了…頂多8萬
13 （王志忠：）對差不多（吳睿騰：）…那你買垃圾袋或所有
14 費用再加一加起來也沒有多少…其他就…都你的收入…你公
15 司這邊的結餘，願不願意退還給這個大樓？因為他們成立新
16 的管委會要有公基金，不然他們現在空啊…你一直替他們講
17 說錢都沒有給他們嘛，但是你有跟我講過他們拿一個所謂的
18 車馬費對不對…是你給他還是這大樓給他？（王志忠：）沒
19 有，從我來一直都有記錄他們都有這…每年都給當年主
20 委…」、「（吳睿騰：）因為你有表達一個意願說你想繼續
21 在這裡工作…大家有可能就是繼續選你，這是有可能的…但
22 是最重要是說你…承不承認這個不當得利的部分？你願不願
23 意退給大樓呢？（王志忠：）那要…因為我不知道要退多少
24 怎麼退，還是我們再去計算你們再告訴我，你們認為總幹事
25 你這樣子獲得太多應該怎樣？」、「（吳睿騰：）你覺得這
26 樣的14萬1個月還我們你願意嗎？從你個人的那個部分去
27 （王志忠：）因為我不曉得14萬這個…（吳睿騰：）…你兩
28 個管理員算8萬…然後再加你的我們算5萬好不好？就13…清
29 潔我算5萬喔，…（王志忠：）喔是18，18是這樣來，喔我
30 懂…（吳睿騰：）我大概抓14，並沒有虧待與你，等於說你
31 相當於每個月薪還是有5萬…如果你願意償還你可以繼續在

01 這邊工作，大家應該會這個…人事開銷如果是250，那初步
02 認為結餘有250」各等語（見本院卷一第53、60、63、64、6
03 6、67、80、90頁），足見上訴人先以被上訴人依系爭服務
04 合約所收取之服務費較其他公司高、不具合理正當性，質疑
05 被上訴人負責人王志忠與系爭大樓其他管理委員間有其他財
06 務往來，致大樓財務收支不平衡，希望王志忠如實交代，願
07 以回聘王志忠將來繼續擔任系爭大樓總幹事；再逕以被上訴
08 人提供人力之薪資作為計算其每月可收取之服務費，則其依
09 約定收取之服務費32萬元，每月至少超收14萬元，因此認被
10 上訴人係謊報服務費，履約期間多收至少250萬元為由，要
11 求被上訴人給付作為系爭大樓公基金等情，過程中王志忠多
12 僅被動應諾，並無承認所收取服務費有違法或與系爭大樓管
13 理委員間不當往來之情形。且其後之討論「（吳睿騰：）折
14 50萬給你，現金200（王志忠：）我懂你意思…一定要把它
15 湊齊來還（吳睿騰：）對（王志忠：）好（吳睿騰：）那未
16 來如果要委…繼續委聘你的話，4萬2到4萬5，甚至到5萬之
17 間我們再決議一下…（王志忠：）好（吳睿騰：）是不是以
18 後將來用這個請你？但前提你要還我們200萬，而且不能分
19 期要換現金（王志忠：）這個我可能…可不可以明天回答
20 你…」、「（吳睿騰：）不然就折…你還大家200萬，你還
21 是有賺，你等於年薪還是100多萬了，很好了（王志忠：）
22 我知道，那我要想想（吳睿騰：）那我還有一個條件，你可
23 不可以要把你們所有議事紀錄他有蓋章的你也是要給我…
24 （王志忠：）當然…那些報表都還在啊…」（見本院卷一第
25 98、99、100頁），足見王志忠係以將來如正式成立管委會
26 時得由吳睿騰等人繼續聘僱其為系爭大樓總幹事為考量因
27 素，已表明需要時間考慮、想一想，當場並未同意開立賠款
28 現金支票交由法騰公司保管，不得分期償還一事，與紀錄記
29 載之結論並不相符。由上開譯文討論過程觀之，關於再委聘
30 王志忠擔任總幹事、以交換王志忠繳還溢領數額、交付相關
31 財務報表內容為何，均難認已達成具體共識，應屬磋商協調

階段，難認被上訴人確有承認上訴人所指其依約所收取服務費屬違法、不當，並進而與上訴人合意償還相當金額。

(3)準此，上訴人主張依該次會議磋商協議過程及其結論，得請求被上訴人給付250萬元、238萬元或200萬元云云，均無可採。

2.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。物之出賣人對於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵（民法第345條、第348條、第354條、第373條規定參照）。是民法第347條規定：「本節之規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限」。依兩造簽立之系爭服務合約書，係被上訴人派駐人力至系爭大樓進行一般事務管理服務、清潔及環境衛生維護、安全防災管理事項，其服務項目具體內容分別如附件一至附件三所示（契約第2條，見原審訴字卷一第450頁、第460至468頁、本院卷一第40頁、第45至49頁），乃均以勞務之給付為標的，並無關於財產權危險負擔之移轉，與前述買賣契約出賣人履約義務之性質俱不相同，依民法第347條但書之規定，自無準用買賣契約關於物之瑕疵之規定，上訴人主張被上訴人提供人力不足為物之瑕疵，依民法第359條規定請求減少價金云云，自無可採。

3.上訴人主張依被上訴人提供之報價單，應提供4名保全人員、2名清潔人員、1名總幹事，因被上訴人未提供足額人力，造成伊額外支出服務費受有損害云云。惟：

(1)系爭服務合約第2條約定被上訴人提供勞務之內容，係以附件一至附件三為準，依序為總幹事、清潔人員、保全人員服務之事項，其中僅附件三關於保全人員需每日24小時1.5哨站駐服務地點（見本院卷第47頁），別無其他人數、工作時

數之約定或限制。至報價單為被上訴人參與投標時所提出成本評估，所列人員單價，應包括分攤公司內部經營可能需提供員工輪班、休假、勞健保等其餘人事雜費、營運成本之支出在內，非系爭服務合約書約定被上訴人應提供之服務內容，此有107年4月26日會議記錄被上訴人與其他廠商競標提出之各報價單可參（見原審訴字卷二第117至121頁）。上訴人關於被上訴人應履行之契約義務，不依系爭服務合約書，而依報價單為認定之依據，尚乏依據。

(2)被上訴人抗辯：系爭大樓（除清潔人員外）需要日間櫃台1人、夜班1人，車道則僅需日間1人（1.5哨），另1人隨時支援，係指4人次之支援等情，業據證人楊勝彬於另案（臺灣臺北地方法院110年度北簡字第2758號被上訴人訴請上訴人給付108年10月1日起至同年12月31日服務費事件，下稱系爭另案）證述屬實（見本院卷一第213頁），應堪認定。又被上訴人抗辯：其中107年5月至9月人員為詹曉舟、周澤芝、胡金灝，107年10月至108年12月人員為林吉利、李俐葶、王志忠（108年6月至8月為范揚真），有該期間以被上訴人為投保單位之被保險人名冊及上下班簽名表可稽（見原審訴字卷二第65至78頁、第157至168頁、第298至321頁），亦據證人李俐葶於系爭另案證述：伊係擔任早班管理員，晚班與王志忠交接，車道是林吉利，伊休假時大部分是林吉利接伊班，林吉利休假時可能是王志忠接他的班，中間還有請一位大哥做不到1個月等語（見本院卷一第220、222、225頁），是王志忠於公司聘僱人力不足時，會以貼班方式補足依約應提供之人力，堪以認定。自不得徒以被上訴人未為部分員工投保或事後未能提供完整簽名表，否認林吉利為被上訴人提供之保全人員、或以王志忠補足人力工時過長，即認被上訴人前開抗辯為無可採。至上訴人提出住戶摩訶牟尼聞思修佛學會函附大廳櫃台空哨照片（見原審訴字卷一第434頁、第441至444頁），惟：該照片桌面有置放「巡邏中請稍後」之立牌，應係站哨之人暫時離開為巡邏事務，與空哨有別，難

01 認被上訴人提供之人力確有不足。縱被上訴人違法令其員工
02 延時工作過長，亦係被上訴人有無違反勞工法令之問題，難
03 認對上訴人提供服務人力短缺，或因此造成上訴人之損害，
04 上訴人主張被上訴人提供之人力不足，給付不符債之本旨，
05 依民法第227條第1項規定請求其額外支付服務費221萬8500
06 元之損失云云，並無可採。

07 (3)上訴人復主張王志忠總幹事執照逾期云云（見本院卷一第44
08 7頁），惟系爭服務合約書上並未就總幹事資格作特別之約
09 定，為上訴人所不爭執，是縱王志忠執照逾期，亦未致上訴
10 人因此受何損害。準此，是上訴人未舉證被上訴人未依債之
11 本旨提供之人力，致其受有何損害，其依民法第227條第1項
12 規定，請求被上訴人賠償云云，並無可採。

13 (二)上訴人主張被上訴人將個人私人物品堆積在1、2樓公共空間
14 及逃生通道，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前
15 段規定，請求被上訴人給付垃圾清運費1萬8000元，是否
16 有據部分：

17 1.依證人李俐葶於系爭另案證述：社區總幹事辦公地點在1樓
18 櫃台上方小閣樓，沒有另給總幹事辦公室等語（見本院卷一
19 第227頁），及證人即現任總幹事鄭杰詳證述：上訴人有提
20 供伊1個辦公室在10樓之2，供伊休息、吃飯、文件繕打，伊
21 會將工作人員簽到表及相關單據夾到財報資料整理好後，送
22 管委會主任簽核，再放置10樓辦公室，清潔人員在1樓與2樓
23 夾層休息、保全人員就在櫃台休息，沒有另外休息區域等語
24 （見本院卷一第624、625頁），再參照上訴人提出占用空間
25 之照片顯示堆放之物品包括影印用紙、文件夾等（見本院卷
26 一第111、477、478頁），應認被上訴人抗辯：系爭大樓2樓
27 （即夾層）空間等處為上訴人提供用以置放物品等語，尚非
28 不可採信。

29 2.又依上訴人提出清運垃圾之照片說明，其係於109年1月15日
30 驅離被上訴人（本院卷一第112頁），並於同年5月7日清運
31 系爭大樓夾層、地下1樓、地下4樓及13樓之廢棄物（見本院

卷一第112至115頁），並提出廢棄物清運收據為憑（見本院卷一第117、119頁），經清運公司函覆說明：其當時係搬運公共區域及走廊堆放報廢物品，不知被上訴人公司，亦無該公司人員簽到卡及出勤紀錄（見本院卷一第503頁），足見上訴人清運廢棄物之範圍除系爭大樓2樓（夾層）外，雖另有地下1樓、地下4樓、13樓之公共空間，但並無上訴人主張被上訴人堆置雜物之系爭大樓1樓部分，且前述清運之廢棄物是否為被上訴人所有，亦未可知，上訴人僅憑非被上訴人所有之廢棄物，或非被上訴人實質管領空間之廢棄物清運費用之收據1萬8000元費用，逕請求被上訴人為給付，顯屬無據。

3.上訴人復未具體指陳被上訴人何時、如何占據空間、造成公共危險，或提出相應之證據證明為被上訴人所為，其泛指被上訴人違反系爭服務合約及有侵權行為，請求被上訴人賠償損害云云，自無可採。

(三)上訴人主張被上訴人違反系爭服務合約，致系爭大樓電梯故障，得依民法第227條第2項或民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付電梯修復費用1萬元，是否有據部分：

上訴人主張被上訴人將2樓排水孔堵住，造成淹水、及電梯因泡水故障，人員受困，且電梯電纜線自81年迄今從未更新，致伊支出修復電梯費用112萬5000元，並提出淹水照片、電梯故障照片及電梯安全檢查報告、工程合約書為憑（見本院卷一第131至145頁、第453至463頁），並僅先就其中1萬元部分為請求云云。惟：

1.由上訴人提出之照片，並無法知悉該排水孔堵住是否為造成淹水之原因、及是否為導致電梯故障之原因，是上訴人主張電梯故障、人員受困，係被上訴人行為所致，已非無疑。

2.又系爭服務合約第11條第7款約定：「因下列事由所致之損害，不論其為直接或間接，乙方（即被上訴人）及第3條所複委任之第3人均不負賠償之責：…七、甲方（即上訴人）標的物共用及約定共用部分設備因自然或人為之任何損壞，

或甲方持有之設備或相關設施，因其本身瑕疵、耗損或故障等所致者，但因乙方故意或重大過失所致者，不在此限」（見原審訴字卷一第452、454頁、本院卷一第41、42頁）。系爭大樓之電梯屬公共設備，且由與上訴人另行簽約之電梯廠商定期檢修維護，有系爭大樓收支明細表固定支出之電梯保養費用可查（見本院卷一第569至572頁），參諸證人鄭杰詳證述：電梯有保養廠商，由管委會與廠商簽約，其內容以管委會與廠商簽約來作維護，伊僅就保養表內容填寫是否屬實作驗收；電梯狀況係由廠商指給伊看，伊再報給管委會，是否修繕都是由管委會與廠商溝通、報價等語（見本院卷一第623、624頁），足見系爭大樓電梯等公共設備乃具特別之專業，非被上訴人提供服務之範圍，倘非專業廠商依與上訴人間契約於會同檢查時特別指出，非被上訴人所得輕易查知。

3. 復依上訴人之電梯安全檢查報告，檢查結果認定電磁接觸器（電磁煞車）有高度故障可能性、變頻器已出現故障反應及活動電纜線81年迄今未更新，已有氧化及脆化情形，上訴人於109年3月28日與菱永國際有限公司簽立電梯更新工程合約書定購控制系統更新及主鋼索更新共3部等情（見本院卷一第145、146、454、455頁），顯見此電梯未更新之氧化及脆化情形應屬該設備本身耗損所致，且此部分之安全與否乃需進行特別檢查之專業事項，非一般人由外觀目視得為判斷，倘會同檢查時廠商未特別指出，難認被上訴人得自行檢出。上訴人主張依系爭服務合約書附件一「公共設施管理：公共設施、設備的使用與保管、安全維護…」、「檢查修繕監督：建物及各項設備之檢查與修護時之監督、…各項公共設備維護檢修時會同視察、共用部分實施修繕工程時會同視察…」，被上訴人未依約為該設備之管理維護包括上開情形云云，尚屬無據。況上訴人不否認前原另與其他管理維護公司簽約（見本院卷一第377頁），於107年4月始與被上訴人簽立系爭服務合約書，上訴人未舉證該電梯安全成因係因被

01 上訴人故意或重大過失所致，其依債務不履行或侵權行為之
02 規定，主張被上訴人應賠償其支出電梯維修費用112萬5000
03 元之損害，並僅請求其中1萬元云云，自無可採。

04 (四)系爭服務合約書第12條第2項第2款規定：「因可歸責於乙方
05 (即被上訴人)事由終止契約，致甲方(即上訴人)受有損
06 失者，甲方除得終止本契約外，並得請求乙方賠償3個月服
07 務費用之違約金」。查本件被上訴人既無上訴人所指前述各
08 項違約情形，上訴人主張終止契約係可歸責於被上訴人，依
09 系爭服務合約第12條第2項第2款，請求被上訴人給付違約
10 金，均無足取。

11 七、綜上所述，上訴人以被上訴人未依約提供足額人力部分，請
12 求依108年11月19日合意及民法第227條第1項、第347條、第
13 359條規定，請求被上訴人給付200萬元，及自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
15 由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行
16 之聲請，核無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
17 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人另就其垃圾清
18 運費用、電梯修復費用、及被上訴人違約部分，追加依民法
19 第227條第2項、第184條第1項前段規定，及依系爭服務合約
20 第12條第2項第2款約定，請求被上訴人給付24萬元，及自11
21 1年7月15日上訴理由(三)暨爭點整理狀繕本送達翌日起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應予駁回。
23 追加之訴既經駁回，此部分假執行之聲請應併予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 112 年 2 月 7 日

30 民事第一庭

31 審判長法 官 李媛媛

法 官 賴秀蘭

法 官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 2 月 7 日

書記官 陳珮茹