

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第144號

上訴人 正隆廣場住宅社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳清福

訴訟代理人 羅仕發

被上訴人 聯安保全股份有限公司

法定代理人 李偉鳴

被上訴人 聯安公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 李偉鳴

共 同

訴訟代理人 楊明德

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國113年6月24日臺灣新北地方法院112年度訴字第2761號第一審判決提起上訴，本院於114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人聯安公寓大廈管理維護股份有限公司逾新臺幣柒拾柒萬零壹佰貳拾柒元本息，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人聯安公寓大廈管理維護股份有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人聯安公寓大廈管理維護股份有限公司負擔百分之十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國112年1月1日與聯安保全股份有限公司（下稱聯安保全公司）簽訂「安全管理服務契約書」（下稱系爭安管契約），亦於同日與聯安公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱聯安公寓公司，與聯安保全公司合

01 稱被上訴人) 簽訂「綜合管理服務契約書」(下稱系爭綜管  
02 契約), 約定由伊在新北市○○區○○路0段0號至00之0號  
03 正隆廣場住宅社區(下稱系爭社區) 提供駐衛保全、行政事  
04 務管理、清潔環境衛生、機電維護等服務事項, 服務期間均  
05 自112年1月1日起至同年12月31日止, 聯安保全公司、聯安  
06 公寓公司之每月服務費各為新臺幣(下同) 485,470元(含  
07 稅)、591,530元(含稅), 並均應於服務月份之次月25日  
08 前給付。詎上訴人有短少支付服務費之情(付款情況詳如附  
09 表「實際給付日期」、「已給付金額」欄所示), 屢經發函  
10 催討均未獲置理, 伊已依系爭安管契約第14條第1項第2款、  
11 系爭綜管契約第14條第1項第2款之約定, 通知上訴人自112  
12 年9月14日19時起終止前開契約, 惟上訴人迄今尚欠聯安保  
13 全公司287,795元、聯安公寓公司885,175元之服務費未付  
14 (詳如附表「未給付金額」欄所示), 爰依系爭安管契約第  
15 16條第2項、系爭綜管契約第17條第3項之約定, 求為判命上  
16 訴人應分別給付聯安保全公司287,795元、聯安公寓公司84  
17 5,175元, 及均自112年9月15日起至清償日止, 按週年利率  
18 5%計算之利息(原審就此判決上訴人敗訴, 上訴人不服提  
19 起上訴; 至被上訴人逾此部分請求, 未據其提起上訴, 而未  
20 繫屬於本院, 茲不贅述)。並於本院答辯聲明: 上訴駁回。

21 二、上訴人則以:

22 1. 本件服務費有下列不應付款及扣款抵銷事由:

23 (1) 112年4至6月份服務費差額共136,782元部分: 此屬本應支付  
24 被上訴人派駐於系爭社區服務人員之不休假獎金, 因被上訴  
25 人派駐之服務人員流動性過大, 不熟悉業務造成住戶困擾,  
26 經被上訴人所屬人員鄭汎梓與伊主任委員陳清福協調後, 均  
27 同意伊可暫不支付並將之充作履約保證金; 因被上訴人派駐  
28 之服務人員異動頻繁, 屬重大違約, 且片面任意於112年9月  
29 14日提前終止契約撤哨, 該履約保證金自應沒入, 故伊無需  
30 給付聯安保全公司服務費差額61,242元(20,414元/月×3個  
31 月)、聯安公寓公司服務費差額75,540元(25,180元/月×3

01 個月)。

02 (2)112年7月份服務費差額部分：聯安公寓公司於111年11月8日  
03 派駐至系爭社區擔任機電組長之陳聰達並未具備系爭綜管契  
04 約第22條第5項所約定之機電乙級技術士證照，甚至為無機  
05 電證照之人，故伊無需給付陳聰達無證照在職期間（111年1  
06 1月8日至112年8月8日）之服務費共533,588元。

07 (3)被上訴人派駐於系爭社區之機電人員陳聰達未盡每天察看公  
08 共水表度數是否異常之職責，造成系爭社區C、F棟住戶漏水  
09 損害共66,896元，伊已撥付同額補償金予上開住戶受領完  
10 畢，自得請求聯安公寓公司與陳聰達賠償，並以此與聯安公  
11 寓公司本件服務費之請求予以抵銷。

12 (4)被上訴人片面任意於112年9月14日提前終止契約撤哨，致伊  
13 所屬委員花費諸多時間及心力辦理重新公告招標新公司接手  
14 系爭社區保全及物業服務，花費10萬元，自得請求被上訴人  
15 各賠償5萬元，並以此與被上訴人本件服務費之請求予以抵  
16 銷等語，資為抗辯。

17 2.於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開  
18 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執之事項：

20 (一)上訴人係於112年1月1日與聯安保全公司簽訂系爭安管契  
21 約，約定由聯安保全公司在系爭社區提供駐衛保全服務等事  
22 項，每月服務費485,470元（含稅），須於服務月份之次月2  
23 5日前給付，服務期間自112年1月1日起至同年12月31日止  
24 （見原審卷第17至30頁）。上訴人另於同日與聯安公寓公司  
25 簽訂系爭綜管契約，約定由聯安公寓公司在系爭社區提供行  
26 政事務管理、清潔環境衛生、機電維護等事項，每月服務費  
27 591,530元（含稅），須於服務月份之次月25日前給付，服  
28 務期間自112年1月1日起至同年12月31日止（見原審卷第31  
29 至44頁）。

30 (二)系爭安管契約及系爭綜管契約經被上訴人以上訴人未按時繳  
31 清112年7月份服務費為由，先於112年8月29日通知定於同年

01 9月5日19時終止（見原審卷第149、151頁），復於112年9月  
02 4日通知契約終止時間由112年9月5日延至同年9月14日19時  
03 （見原審卷第157、159頁）。

04 四、得心證之理由：

05 上訴人不爭執其未付服務費數額分別為聯安保全公司287,79  
06 5元、聯安公寓公司885,175元（見本院卷第120頁），茲就  
07 上訴人所辯不應付款及扣款抵銷事由（見本院卷第57頁）逐  
08 一審酌如下：

09 (一)兩造間系爭安管契約、系爭綜管契約之定性為何？

10 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
11 允為處理之契約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完  
12 成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第  
13 528條、第490條第1項分別定有明文。所謂委任與承攬之不  
14 同，主要在於承攬係以工作之完成為要件，亦即須有一定之  
15 結果，而委任則祇須處理事務，至完成與否則非所問，亦即  
16 不以一定結果為必要（最高法院99年度台上字第2291號判決  
17 意旨參照）。是承攬與委任兩者之區別，在於當事人是否約  
18 定提供勞務者，有完成一定工作之義務及其報酬義務是否以  
19 完成一定工作為要件，有該約定者，為承攬，無該約定者，  
20 為委任。蓋承攬重視一定工作之完成，而委任僅以事務之處  
21 理為必要，故於報酬之給付亦有所不同，即委任著重服勞  
22 務，其標的在乎勞務之本身，而承攬在乎一定工作之完成，  
23 其標的在乎服勞務之結果，而非勞務之本身，勞務僅為達到  
24 工作完成目的之手段而已，故委任僅須有服勞務之事實，無  
25 論有無結果均能獲得報酬，而承攬若無結果時，則不得請求  
26 報酬。

27 2.查兩造於系爭安管契約第4條及該契約所附「保全人員執掌  
28 事項」、系爭綜管契約第4條及該契約所附「公寓大廈一般  
29 事物管理服務事項」、「機電人員工作內容及執責」、「公  
30 寓大廈之清潔及環境之維持事項」中約定被上訴人應負責派  
31 員執行系爭社區之保全門禁管制及巡邏事項、防災防盜防火

01 事項、掛號信件包裹簽收通知、公共設施管理及公共事務服  
02 務、機電設備查修、公共設施清潔等工作（見原審卷第4、2  
03 5、26、32、39、42、43、44頁）。是自系爭安管契約、系  
04 爭綜管契約所約定之給付義務以觀，係重在被上訴人定期就  
05 系爭社區上開事項提供一定之勞務，且被上訴人所提出之勞  
06 務，並無一定有形或無形之工作成果可供移轉予上訴人，堪  
07 認系爭安管契約、系爭綜管契約應係重在委任被上訴人處理  
08 一定之事務，而非重在一定工作成果之完成，或由上訴人享  
09 有該工作成果，故系爭安管契約、系爭綜管契約之性質應屬  
10 委任契約，而非承攬契約。

11 (二)機電組長陳聰達於在職期間（111年11月8日至112年8月8  
12 日）並未具備系爭綜管契約第22條第5項所約定之機電乙級  
13 技術士證照部分：

14 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
15 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於  
16 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民  
17 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。查系爭綜管  
18 契約第22條第5款已約定聯安公寓公司服務人員應置機電員2  
19 名（具備1名乙級技術士證照和1名丙級技術士證照）（見原  
20 審卷第36頁），惟聯安公寓公司派駐至系爭社區之機電主任  
21 陳聰達未領有機電相關證照（見本院卷第123頁），顯與上  
22 開約定不符，而有上訴人所指可歸責於聯安公寓公司之不完  
23 全給付情事，屬時間經過而無法補正，上訴人所受之損害應  
24 以具備乙級技術士證照及不具備證照之人在就業市場上薪資  
25 差異之數額為衡量，聯安公寓公司自應依民法第227條第1  
26 項、第226條第1項之規定，賠償上訴人上開薪資差異之損  
27 害；聯安公寓公司既已指派陳聰達提供機電查修等相關服  
28 務，本諸雙方委任關係之意旨，上訴人自不得以此為由免除  
29 其應付報酬之義務，是其辯稱應扣除陳聰達任職期間「全部  
30 薪資」云云，自非可採。

31 2.爰審酌系爭綜管契約已載明「乙級機電主任薪資44,000元、

01 丙級機電主任39,000元」(見原審卷第37頁), 差距為5千  
02 元(44,000元-35,000元), 而陳聰達未領有證照, 其薪資  
03 應略低於丙級人員; 聯安公寓公司所提網路查詢資料係以工  
04 作年資為基準, 非以是否持有證照為區分(見本院卷第139  
05 至149頁); 上訴人所提出自行整理之機電人員有無證照薪  
06 資調查表(見本院卷第159至161頁), 雖經聯安公寓公司否  
07 認其實質上真正, 惟細繹其內容, 其所調查乙、丙級機電人  
08 員薪資差額2千至4千元, 與系爭綜管契約所載之差距5千元  
09 (44,000元-35,000元)大致相當, 尚非不得作為本件酌定  
10 之參考; 審以該調查表關於乙級與無證照人員薪資差額為6  
11 千元至9千元, 復參酌陳聰達自108年6月至109年4月、111年  
12 5月至同年10月期間有擔任過機電員工作之經歷(見原審卷  
13 第181頁), 及社會一般現實情況, 本院認定具備乙級技術  
14 士證照及不具備證照之人在就業市場上薪資差異之數額應衡  
15 量以每月7千元為適當。是上訴人主張每月應扣減2萬元、聯  
16 安公寓公司則同意每月折讓5千元云云(見本院卷第157、26  
17 4頁), 均非可信。

18 3. 又兩造均不爭執陳聰達資格不符影響期間為9個月(見本院  
19 卷第264頁), 故上訴人所受損害合計應為63,000元(計算  
20 式: 7千元×9個月)。

21 (三) 系爭社區C、F棟漏水損害共66,896元部分:

22 上訴人辯稱系爭社區C、F棟住戶發現公共水表度數異常, 以  
23 致公共用水分攤費用暴增, 要求伊查修, 伊始發現聯安公寓  
24 公司派駐至系爭社區之機電主任陳聰達並未盡其查抄公共水  
25 表之職責, 伊就公共水費不正常增加一事決議補償C、F棟住  
26 戶共66,896元, 均已發放完畢等情, 經查:

27 1. 系爭綜管契約第6條第1項、第10條約定: 「乙方(指被上訴  
28 人)對契約之履行, 應盡善良管理人之義務, 確實瞭解甲方  
29 (指上訴人)之各項設備及其維護方法、設計觀念, 以便據  
30 以執行業務」、「乙方僱用工作人員因執行本契約之職務,  
31 違反第4、6條相關注意義務, 造成標的物公共區域之設施遭

01 受損害或甲方權益受侵害，且經司法機關認定責任歸屬乙方  
02 者，乙方應負賠償責任」（見原審卷第33頁）；又該契約附  
03 件中關於「機電人員工作內容及職責」亦載明：機電人員應  
04 執行及落實公共區域給排水管路、集中水表之檢查、檢視、  
05 度數清點等工作（見原審卷第42頁）。

06 2. 聯安公寓公司表示上訴人於其撤場後所自行聘用之機電人員  
07 林裕豐於112年11月7日提出「公共用水度數/分攤費用暴增  
08 問題處理與後續因應報告」（見原審卷第233頁，下稱系爭  
09 報告），提及系爭社區C、F棟漏水原因為自來水進水壓力比  
10 之前大，因計費表為電子式，較為老舊，造成失真，顯示出  
11 的數字失準所致，此部分問題經關閉進水閥再重新開啟後已  
12 恢復正常等語（見原審卷第233頁），可見係計費表老舊失  
13 真，與機電人員疏失無關云云。然聯安公寓公司派駐於系爭  
14 社區之機電人員依約原即有清點公共水表度數之義務，聯安  
15 公寓公司復主張陳聰達於任職期間每日均會抄錄水表度數供  
16 上訴人參考等語（見本院卷第253頁），應可於公共水表度  
17 數異常之初立即向上訴人反應，並進行查修動作以避免損  
18 害；況系爭報告載明「經關閉進水閥再重新開啟後已恢復正  
19 常」等語，足認以機電人員之專業技能應得輕易排除此項公  
20 共水表計費異常問題，是聯安公寓公司派駐於系爭社區之機  
21 電人員未能及時發現C、F棟公共水表計費異常並進行查修排  
22 除等動作，自屬違反善良管理人注意義務，依系爭綜管契約  
23 第6條第1項、第10條之約定，應負損害賠償責任甚明。

24 3. 上訴人為於第25屆管理委員會第8次月會中決議就系爭社  
25 區C、F棟公共水表計費異常一事發放分攤費補償金共66,896  
26 元（見原審卷第209頁、本院卷第165頁），而C、F棟住戶實  
27 際向上訴人領取上開補償金之金額合計為52,048元〈（76戶  
28 ×438元）+（67戶×280元）〉，此有該等住戶所簽領之112  
29 年7-9月公共用水度數分攤費用補償發放通知單影本在卷可  
30 憑（見本院卷第167至243頁），是聯安公寓公司就系爭社區  
31 C、F棟公共水表計費異常一事所生損害應負賠償責任之範圍

01 為52,048元，而非66,896元。

02 (四)重新招標所需勞費10萬元部分：

03 上訴人就其有因再次招標而各支出費用5萬元之事實，僅提  
04 出其自行製作之作業程序流程表為憑（見本院卷第245  
05 頁），就實際支出費用並未舉證以實其說，至於上訴人所陳  
06 因留任現場人員額外支出獎金云云，亦僅提出自行擅打之表  
07 格為憑（見本院卷第267頁），復經被上訴人所否認（見本  
08 院卷第265頁），難認可採；又兩造間系爭安管契約、系爭  
09 綜管契約所約定之服務期間均自112年1月1日起至同年12月3  
10 1日止（參不爭執事項(一)），並無期滿自動續約之約定，上  
11 訴人本應於每個年度進行廠商評選、議價及簽約等招標流  
12 程，自不因系爭安管契約、系爭綜管契約之提前終止有所差  
13 異，是上訴人執此主張兩造已合作往來多年，若非被上訴人  
14 提前終止契約，伊即得續約而毋庸進行招標程序，因此支出  
15 諸多勞費受有損害10萬元，並陳明與被上訴人應收服務費予  
16 以抵銷云云，即無足採。

17 (五)112年4至6月份服務費差額共136,782元〈即聯安保全公司服  
18 務費差額61,242元（20,414元/月×3個月）、聯安公寓公司  
19 服務費差額75,540元（25,180元/月×3個月）〉部分：

20 被上訴人固不爭執確有同意將上訴人未給付之服務費136,78  
21 2元作為履約保證金（見本院卷第121頁），惟查：

22 1.按所謂履約保證金，係以債務人擔保債務之履行為目的，信  
23 託讓與其所有權予債權人，乃信託讓與擔保性質，非使債權  
24 人終局地享有該給付。擔保契約常見「抵充約款」及「沒收  
25 約款」之約定，前者係指債權人得以債務人違約情事所致損  
26 害數額範圍內，以保證金抵償債務之約定，用以界定債務人  
27 得以保證金抵償債務之範圍，僅具宣示保證金擔保目的及範  
28 圍之功能；後者則係保證金在一定情況下不予返還之約定，  
29 乃具有督促履約功能，可認係當事人約定債務人於一定違約  
30 情事發生時，即應為一定金錢給付之違約金約定。

31 2.次按系爭安管契約第14條第2項、系爭綜管契約第14條第2項

01 約定：甲方積欠第5條應付之費用，經乙方以書面通知催收  
02 仍未於7日內支付，而無正當理由者，乙方得以書面通知甲  
03 方終止契約停止服務（見原審卷第21、22、34頁）。查系爭  
04 安管契約、系爭綜管契約均約定每月服務費須於服務月份之  
05 次月25日前給付（參不爭執事項(一)），而承前所述，聯安公  
06 寓公司派駐至系爭社區之機電主任陳聰達未領有證照一事，  
07 不能免除上訴人對聯安公寓公司依系爭綜管契約應負之服務  
08 報酬給付義務，且經本院認定上訴人所受損害為63,000元，  
09 又所謂C、F棟公共水表計費異常問題，依上訴人之主張亦僅  
10 涉及66,896元之爭議（見本院卷第57頁）；然上訴人直至11  
11 2年8月25日尚有112年7月份聯安保全公司20,414元、聯安公  
12 寓公司558,768元（應付591,530元—已付30,762元—折讓2  
13 千元）之服務費未付（詳如附表所示），經被上訴人於112  
14 年8月25日以函文催告應於3日內付款，否則將終止契約（見  
15 原審卷第145至147頁）後，上訴人仍未付款，被上訴人遂於  
16 112年8月29日通知將於112年9月5日下午7時終止契約（見原  
17 審卷第149至151頁），被上訴人復於112年8月31日發函表示  
18 若上訴人付款，同意暫停契約終止及撤回派駐人員等語（見  
19 原審卷第153至155頁），上訴人仍未付款，被上訴人再於11  
20 2年9月4日發函表示因9月1日協商未果，基於多年友好關係  
21 及長年互助情誼，同意契約終止時間由112年9月5日延至112  
22 年9月14日19時（見原審卷第157至159頁）。由上可見，係  
23 因上訴人未依約於112年8月25日前付清112年7月份服務費  
24 〈上訴人充其量僅能就陳聰達資格不符、C、F棟公共水表計  
25 費異常等問題主張暫不給付其所認為之爭議款18萬元（上訴  
26 人認每月應扣款2萬元、影響期間為9個月，業如前述）、6  
27 6,896元，但上訴人未付服務費數額遠超於此〉，經被上訴  
28 人催告後仍未獲置理，故被上訴人依系爭安管契約第14條第  
29 2項、系爭綜管契約第14條第2項約定終止兩造間契約，自屬  
30 有據，是上訴人辯稱乃被上訴人片面任意終止契約，應沒收  
31 履約保證金云云，自非可採。

01 3.被上訴人既已通知上訴人定於112年9月14日19時終止契約

02 (參不爭執事項(二))，復經本院認定得抵銷扣款之項目及金  
03 額僅有「聯安公寓公司因機電人員鄭聰達未具證照問題應賠  
04 償63,000元」及「聯安公寓公司應就C、F棟公共水表計費異  
05 常所生損害賠償52,048元」，故上開履約保證金意在擔保系  
06 爭安管契約、系爭綜管契約履行所生損害之目的已隨契約終  
07 止而失所附麗，逾上開扣款賠償範圍之履約保證金自應返還  
08 予被上訴人。

09 4.上訴人雖又辯稱被上訴人於履約期間有人員流動性過大之重  
10 大違約事由，不應返還履約保證金云云。然查：

11 (1)被上訴人所屬人員鄭汎梓曾於上訴人Line群組表示：「...1.  
12 以下聯安承諾之保管履約保證金3個月共\$136782。2.機電人  
13 員證照未履行提供義務罰鍰\$5000\*8=\$40000。其餘部分保管  
14 費用如下：1.7月份物業管理服務費\$560768。2.7月份安全  
15 管理服務費\$20414。共計\$581182感謝各委員支付此物業管  
16 理費用!讓團隊動起來!」等語(見原審卷第141至143頁)，  
17 僅能證明被上訴人有同意將112年4至6月份服務費差額共13  
18 6,782元作為履約保證金，上訴人暫毋庸給付之事實，未見  
19 被上訴人承諾遇有人員流動性過大情事即應沒收履約保證  
20 金。

21 (2)又上訴人所提「補充協議書」未經兩造簽認(見原審卷第17  
22 7頁)，自無拘束兩造之效力；縱該紙空白補充協議書係被  
23 上訴人所提供，惟其上僅記載「依合約規定乙方(指被上訴  
24 人)派任之主管人員異動(不含員工依法選擇工作權之臨時  
25 性離職或重大緊急事件須中斷工作而臨時自行離職等不屬無  
26 故異動之因素)應於10日前以書面通知甲方(指上訴人)，  
27 如接替人員未到職，由公司幹部接替之，若有上開事項，甲  
28 方得自履約保證金中扣2,400元，甲方於本合約期滿返還乙  
29 方本筆履約保證金」等語(見原審卷第177頁)，亦即人員  
30 無故異動屬按次扣款事由，而非一旦有此情事即全額沒收履  
31 約保證金，上訴人復未舉證被上訴人派駐於系爭社區之人員

01 於112年6、7月間之後有何無故異動之扣款事由，是其以此  
02 為由辯稱應全額沒收履約保證金云云，自非可採。

03 (六)被上訴人本件服務費債權之利息起算日為何？

04 1.系爭安管契約第16條第2項、系爭綜管契約第17條第3項均約  
05 定：本契約終止或期滿解約或完成移交後，甲方（指上訴  
06 人）應於撤哨當日付清乙方（指被上訴人）之各項服務費用  
07 及履約保證金，如遲延付款，則甲方應加計遲延日數之法定  
08 利息付給乙方（見原審卷第22、35頁）。

09 2.前已敘明因上訴人未依約於112年8月25日前付清112年7月份  
10 服務費，經被上訴人催告後仍未獲置理，故被上訴人依系爭  
11 安管契約第14條第2項、系爭綜管契約第14條第2項約定終止  
12 兩造間契約，自屬合法，則依系爭安管契約第16條第2項、  
13 系爭綜管契約第17條第3項約定，上訴人應於契約終止日即1  
14 12年9月14日給付服務費差額及返還履約保證金，否則應自  
15 翌日即112年9月15日起算法定遲延利息。

16 (七)準此，上訴人不爭執其未付服務費數額（含履約保證金）分  
17 別為聯安保全公司287,795元、聯安公寓公司885,175元（見  
18 本院卷第120頁），經本院認定得抵銷扣款之項目及金額為  
19 「聯安公寓公司因機電人員鄭聰達未具證照問題應賠償63,0  
20 00元」及「聯安公寓公司應就C、F棟公共水表計費異常所生  
21 損害賠償52,048元」，是以此扣除計算後，上訴人尚欠聯安  
22 保全公司287,795元、聯安公寓公司770,127元（計算式：88  
23 5,175元－63,000元－52,048元）之服務費，及均自112年9  
24 月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 五、綜上所陳，被上訴人依系爭安管契約第16條第2項、系爭綜  
26 管契約第17條第3項之約定，請求上訴人給付聯安保全公司2  
27 87,795元、聯安公寓公司770,127元，及均自112年9月15日  
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，洵屬有  
29 據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從  
30 而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，於  
31 法自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改

01 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於  
02 上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上  
03 訴人仍執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無  
04 理由，應駁回其此部分上訴。

05 六、上訴人雖聲請傳訊鄭汎梓與陳清福，欲證明被上訴人有同意  
06 將上訴人未給付之服務費136,782元作為履約保證金（見本  
07 院卷第59頁），惟此為被上訴人所不爭執（見本院卷第121  
08 頁），自無傳訊之必要；上訴人復聲請傳訊陳聰達，欲證明  
09 機電人員未能及時發現C、F棟公共水表計費異常一事（見本  
10 院卷第59頁），然前已敘明本院認定聯安公寓公司派駐之機  
11 電人員違反善良管理人注意義務，聯安公寓公司應賠償水表  
12 計費異常所生損害，此部分調查證據聲請不影響本院前揭所  
13 論述之理由，亦無調查之必要。又本件事證已臻明確，兩造  
14 其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為  
15 均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
17 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

20 民事第十四庭

21 審判長法 官 李媛媛

22 法 官 陳雯珊

23 法 官 周珮琦

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

27 書記官 強梅芳

28 附表：上訴人積欠服務費用明細

29

貨幣單位：新臺幣（元）						
期別	公司別	應付金額	應給付日期	實際給付日期	已給付金額	未給付金額
112年4月份	聯安保 全公司	485,470元	112年5月25日	112年5月26日	465,056元	20,414元
	聯安公	591,530元	112年5月25日	112年5月26日	566,350元（含	25,180元

(續上頁)

01

	寓公司				折讓9,599元)	
112年5月份	聯安保全公司	485,470元	112年6月25日	112年7月24日	465,056元	20,414元
	聯安公寓公司	591,530元	112年6月25日	112年7月24日	566,350元	25,180元
112年6月份	聯安保全公司	485,470元	112年7月25日	112年7月25日	465,056元(含折讓1千元)	20,414元
	聯安公寓公司	591,530元	112年7月25日	112年7月25日	566,350元	25,180元
112年7月份	聯安保全公司	485,470元	112年8月25日	112年8月25日 112年9月4日	456,056元 20,414元	0
	聯安公寓公司	591,530元	112年8月25日	112年8月25日 112年9月4日	30,762元 25,180元(含折讓2千元), 合計57,942元	533,588元
112年8月份	聯安保全公司	485,470元	112年9月14日	112年9月25日	485,470元	0
	聯安公寓公司	591,530元	112年9月14日	112年9月25日	591,530元	0
112年9月1日至同年月14日	聯安保全公司	226,553元	112年9月14日		0	226,553元
	聯安公寓公司	276,047元	112年9月14日		0	276,047元
	聯安保全公司					小計： 287,795元
	聯安公寓公司					小計： 885,175元