臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第93號

原　　告　齊家公寓大廈管理維護有限公司
　　齊家保全股份有限公司
共　　同
法定代理人　高敏瀞
訴訟代理人　柯忠佑
　　徐慶銘
被　　告　宜誠君悅2社區管理委員會
法定代理人　田安陸
訴訟代理人　林永瀚律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國108 年2 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告齊家公寓大廈管理維護有限公司新臺幣伍萬元，及自民國一0六年十二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔七分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍萬元為原告齊家公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為黃俊勝，嗣於民國107 年3 月10日改選主任委員為田安陸，並已向桃園市蘆竹區公所報備，有桃園市蘆竹區公所函、被告第六屆區分所有權人會議紀錄附卷

可稽（見本院一卷第182 、183 頁），茲據田安陸於107 年7 月4 日具狀聲明訴訟，於法並無不合，應予准許，合先敘明。

二、原告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、原告齊家公寓大廈管理維護有限公司（下稱齊家管理公司）與被告於106 年5 月31日訂立綜合管理服務契約（下稱系爭管理契約），約定自106 年5 月31日起至107 年5 月31日止，由原告齊家管理公司提供被告社區管理維護服務，並約定綜合管理服務費用（下稱管理服務費）為每月新臺幣（下同）17萬5,150 元，並約定被告應於請款單記載服務月份之次月5 日前，將管理服務費之款項匯入原告齊家管理公司指定之帳戶。詎被告於106 年9 月30日提前終止系爭管理契約，惟仍積欠106 年6 月之管理服務費6 萬元；且因被告提前終止系爭管理契約，致原告齊家管理公司受有106 年10月至107 年5 月共8 個月之預期營業淨利8 萬4,072 元損失，爰依系爭管理契約第5 條第1 項、民法第549 條第2 項規定提起本件訴訟。

㈡、原告齊家保全股份有限公司（下稱齊家保全公司）與被告於106 年5 月31日訂立保全駐衛警服務契約（下稱系爭保全契約），約定自106 年5 月31日起至107 年5 月31日止，由原告齊家保全公司提供被告社區保全駐衛警服務，並約定保全服務費為每月11萬9,850 元。詎被告於106 年9 月30日提前終止系爭保全契約，致原告齊家保全公司受有受有106 年10月至107 年5 月共8 個月之預期營業淨利18萬2,172 元損失，爰依民法第549 條第2 項規定提起本件訴訟。

㈢、並聲明：1.被告應給付原告齊家管理公司14萬4,072 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算

之利息。2.被告應給付原告齊家保全公司18萬2,172 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告則以：

㈠、伊與原告齊家管理公司訂定之系爭管理契約第5 條第4 項約定「甲方若發現乙方值勤人員有缺失時，應以書面通知乙方限期改善，若乙方仍未改善，經由甲乙雙方認定後依違規罰則（附件一）罰款」（下稱系爭約定），系爭管理契約內並附有「安全維護違規罰則表」（下稱系爭罰則表）作為值勤人員有缺失時之罰款依據。然原告齊家管理公司於系爭管理契約履約期間，先後發生多項如附表所示之違反系爭罰則表所列事由，自均應依系爭罰則表所列罰則款項自管理服務費中扣除，而如附表所示之違約情形合計可扣除6 萬2,243 元，故原告主張被告應給付管理服務費6 萬元，應無理由。

㈡、被告於106 年9 月11日發函原告預告將於同年月30日提前終止系爭管理契約及系爭保全契約，故非突然終止，原告齊家管理公司、齊家保全公司應無何損害可言；又被告提前終止系爭管理契約及系爭保全契約，係因原告齊家管理公司、齊家保全公司有如附表所示之違規情形，顯屬不可歸責於被告之事由；另原告請求系爭2 契約剩餘期間之預期營業利益，均非屬民法第549 條第2 項所稱之損害，均屬無據。

㈢、並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行宣告。

三、原告齊家管理公司、齊家保全公司與被告分別訂有系爭管理契約及系爭保全契約，約定契約期間均係自106 年5 月31日起至107 年5 月31日止，管理服務費為每月17萬5,150 元、保全服務費為每月11萬9,850 元，系爭2 契約均經被告於106 年9 月11日發函業於106 年9 月30日終止，被告尚未給付106 年6 月管理服務費其中之6 萬元等情，業經原告提出綜合管理服務合約書、立勤國際法律事務所106 年9 月11日106 年勤瀚字第106091101 號函、駐衛保全服務契約書、存證

信函等件可佐（見本院卷一第10至26頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。

四、本院之判斷：

原告主張被告應給付服務費及賠償所失預期營業利益等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，原告則再行主張系爭約定之附件並非系爭罰則表，被告不能據以作為扣除管理服務費用之依據等語，是本院應審酌者厥為：㈠被告得否援引系爭罰則表作為罰款之依據？㈡被告辯稱依據系爭約定扣除應給付之管理服務費有無理由？㈢被告終止系爭2 契約有無可歸責於原告之事由，即原告依據民法第549 條第2 項請求被告賠償有無理由？爰分述如下：

㈠、被告得否援引系爭罰則表作為罰款之依據？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104 年度台上字第608 號判決意旨參照）。經查，兩造間爭執者乃系爭約定所載之「附件一」內容所指為何，而觀諸系爭約定載為：「四、甲方若發現乙方值勤人員有缺失時，應以書面通知乙方限期改善，若乙方人員仍未改善，經由甲乙雙方認定後依違規罰則（附件一）罰款，除此之外，甲方不得藉故拖延付款或片面罰扣，否則視同遲延付款。」（見本院卷一第12頁），系爭管理契約合約書所附之附件一係「公寓大廈一般事務管理服務事項」，另被告所辯據以扣款之系爭罰則表，則係系爭保全契約之附件（見本院卷一第36頁），故生解釋上疑義，當應探究兩造間訂立該條款之真意為斷。

2.據證人王啟明即原告公司前員工、現任被告社區經理到庭具證稱：兩造於106 年4 月談論續約事宜時，我也在場，因為

與齊家是做續約，所以之前有一些缺失，但沒有扣款，所以這次續約時在罰則方面會比較重一點；當初在訂系爭約定時是依一份附在保全上面的罰則，而它的罰則適用於所有服務人員，當時簽立2份契約即保全、物業分開，只有保全部分有安全維護違規罰則，但是以口頭談及物業部分扣款依據為保全契約的安全維護違規罰則表等語（見本院卷第193頁及其背面），依證人所述可知，系爭2契約為同時間訂立，且契約訂立當時，締約雙方雖未將系爭罰則表附錄於契約中，惟業已就系爭罰則表適用於系爭約定達成合意等情，並審酌系爭管理契約合約書共有3附件，分別為「附件一、公寓大廈一般事務管理服務事項」、「附件二、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項」、「附件三、人事服務費用」，核與系爭管理契約第2條約定之服務內容項目相符，此亦經兩造確認該3附件確為第2條之附件無誤（見本院卷第28頁），故系爭管理契約合約書所附之附件一顯非系爭約定所指附件，衡以系爭2契約為同時訂立，且系爭約定與系爭保全契約第5條第4項前段約定均相同之客觀情狀，足證締約雙方就系爭2契約為同一罰款約定之合意，併考量系爭約定之內容及用語，足認原告齊家管理公司與被告間確有針對原告齊家管理公司之值勤人員缺失訂有違規罰則之真意等一切情狀，應認兩造訂立系爭約定時係以系爭罰則表為附件，是被告主張以系爭罰則表作為罰款之依據，洵屬合理。

㈡、被告辯稱依據系爭約定扣除應給付之管理服務費有無理由？

依前揭系爭約定所載規定意旨可知，兩造就系爭罰則表所定事項包括值勤人員工作疏失及違法違紀事項，應係課予原告對其派任至被告值勤人員之監督義務，從而約定被告發現系爭罰則表所列情事發生時，應先以書面通知原告，予以改善期間，若有原告仍未改善情形，再由雙方認定違規事實後，由被告予以罰款，而非被告得片面扣罰，據此，被告當依此規定盡通知並與原告協調後，始得依約主張罰款，是就被告主張如附表所列違規情形，當以此標準檢視是否符合該等約

定要件，茲分別認定如下：

1.附表編號4.5.6.8.11.12部分？

查被告辯以就編號4.5.6.8.11之事實曾致電告知原告其所派任之秘書張惠敏、林淑華無社區服務經驗、秘書江會珠無任何職前訓練，且張惠敏於106 年6 月15日無故未到職，及秘書李淑鳳有管理費資料計算錯誤、管理費繳費單逾期寄發及錯誤寄發等情事，然縱被告所辯此節為真，亦與系爭約定所明載「以書面」之通知方式有違；另就編號12之事實則係稱已於106 年6 月21日以Line通知原告襄理，並就該6 件事實均於被告106 年7 月會議中討論，且原告派員參與該會議，提出Line對話內容、會議紀錄為佐，然觀該Line對話內容為「徐襄你好，請公司派員稽核財報。謝謝你」（見本院卷一第123 頁），並未提及原告有違反系爭罰則表事項並請原告改善之意，自難據此認定原告確有未依規定定期製作財務檢核表且經被告通知後仍未改善之情；再者，審酌被告提出之會議紀錄記載：「肆、議題討論：議題一、齊家物業公司人事檢討報告，說明：齊家物業公司繼續約後，派駐本社區秘書均無法勝任，日夜班保全均無法穩定，已嚴重耽誤社區事務之推動，為求社區穩定，經主委裁示要求齊家物業總公司提出書面報告並與會說明。決議：經齊家物業與會報告說明，總公司莊課長請管委會再給予二個星期的檢討時間，並再向管委會報告」（見本院卷一第119 至120 頁），確有討論關於社區秘書是否勝任之問題，原告齊家管理公司亦派員列席，有會議簽到表可證（見本院卷第122 頁），惟該會議討論內容僅簡略記載社區秘書均無法勝任之情況，是否針對附表所列各編號事實討論實有疑義，此節雖據證人王啟明具結證述該次會議已向原告表明附表所列編號1 至12之事實綦詳，然被告就此無法提出具體書面以為佐證，已然不該當以書面通知原告改善之要件，況該會議紀錄究屬被告社區內部決議，主要目的在就被告間事務為討論，縱原告已派員參與，難認有對原告發生外部通知之效力。是以，針對附表編號4.

5.6.8.11.12 等事項，被告顯未盡罰款應先通知改善之義務，自難逕為片面主張就該等事實得以對原告罰款2 萬2,000元，此部分所辯不足為採。

2.附表編號1.2.3.7.9.10部分？

⑴次查被告與原告齊家管理公司、齊家保全公司分別訂有系爭管理契約及系爭保全契約，為兩造所不爭執之事實，是被告對於原告2 人基於系爭2 契約所生之管理服務費、保全服務費自屬分別獨立，縱系爭2 契約均訂有依據系爭罰則表罰款之約定，其罰款依據仍係以個別服務範圍為據，又被告陳稱附表所列各款項均用以扣除管理服務費等語（見本院卷第74頁及其背面），則被告主張扣除之違規事項當限於系爭管理契約約定提供之管理維護服務，即以該契約附件三所列人員「社區經理」、「行政秘書」、「清潔人員」所生違規事實始得主張對原告齊家管理公司罰款，據此，則被告就附表編號2.9.10等事實均係針對保全更換或保全怠忽職守行為，顯係原告齊家保全公司提供之保全服務有所不足，自無法據此對原告齊家管理公司請求之管理服務費主張罰款，是以，被告以此辯稱對於管理服務費得以扣除1 萬8,000 元，亦不足採。

⑵就附表編號1.之違規情形即原告齊家管理公司自106 年6 月12日至106 年7 月15日止確已更換5 任秘書王靖汶、張惠敏、林淑華、李淑鳳、江明珠乙節，業經原告齊家管理公司自承在卷（見本院卷二第27頁背面），雖亦主張除張惠敏確係無故離職外，其餘歷任秘書係因個人健康因素、突遇車禍及被告要求而更換，均不可歸責於原告齊家管理公司等情，並提出員工自願離職證明書為證（見本院卷第63至66頁），惟查系爭罰則表第1 條第9 項明定「人員異動每季超過（含）3 人，唯甲方要求撤換除外」作為違規事由，衡以原告齊家管理公司提供者為大樓管理維護事項，對於人事派遣之管理當屬服務核心，為求人事妥善管理以達大樓維護之契約目的，可認此項違規事由應不得以派遣人員無故離職作為原告齊

家公司卸責之理由；另查，被告對此事實先於106年7月3日以君悅管字第1060703001號函通知原告齊家管理公司，說明略以：「社區秘書乙職已更換數位，均未能派任有經驗能力者擔任此職務，為免影響社區正常運作，函請貴公司儘速遴選派任有經驗及能力者至社區擔任秘書乙職。」（見本院卷一第85頁），復於同年月6日以君悅管字第1060706001號函通知原告齊家管理公司，說明略以：「三、社區秘書乙職，貴公司在一個月派任多位，本委員會已於106年7月3日發函，派駐本社區李淑鳳小姐秘書能力無法勝任要求撤換，貴公司置之不理，已嚴重影響本委員會事務之推動，為免影響貴公司與本委員會之合約精神。四、綜上，限三日內改善完畢。」（見本院卷一第88頁），而原告齊家管理公司於同年月10日以齊桃字第1060710001號函回覆被告說明略以：「二、…現派駐貴社區秘書李淑鳳小姐定於106年7月20日辦理離職，本公司遴派江明珠小姐接任秘書職，…」（見本院卷一第86頁），足徵原告齊家公司撤換秘書李淑鳳係基於被告之要求，縱扣除該名秘書後，仍符合上揭罰則之違規事由，惟上開函文內容雖提及原告齊家管理公司更換數位社區秘書，然審酌發函意旨應係請求原告齊家管理公司另行選派具有經驗能力者到職，未對原告通知上開事實業已符合上揭罰則，並將據以罰款數額，難認該等函文係針對編號1之事實為通知，況針對原告請求另行選派秘書人選一事，被告亦已於原告再行發函通知限期改善後，隨即函覆已重新聘任改派秘書江明珠，是以縱原告於1個月內更換多任秘書之事實為真，惟尚難符合業經雙方認定後得由被告罰款之要件，故被告亦不得以此扣除原告請求之管理服務費1萬元。

⑶就附表編號3.即清潔人員江金珠於106年6月14日無故未到之情形，原告齊家管理公司表示當時係因颱風雨勢甚大、已達放假標準，且原告齊家管理公司於發現此情形後即指派清潔人員任萍接替當日清潔業務等語，並提出當日接替之清潔人員任萍之具結書為證（見本院卷一第208頁），然系爭罰

則表第1條第2項所定違規事由為「人員缺勤或空哨」，衡酌系爭管理契約及系爭約定之意，應在防止原告派任人員無故缺勤致被告管理事務空窗無法運作，是如確有該等情事發生，縱事後再行補救，亦已造成被告管理事務之延宕，當無法據此免除罰則；又原告指派之清潔人員江金珠確於106年6月14日無故未到職，清潔公司另行派員到場清理積水之事實，業經證人王啟明證述綦詳（見本院卷一第190至191頁），並經原告當庭自承在卷（見本院卷二第27頁背面）。對此事實，被告則以前揭106年7月3日函文通知原告齊家公司，說明略以：「查106年6月14日當日地下室嚴重淹水，清潔人員江金珠女士於當日打完上班卡後便離開社區，下班均未回社區，嚴重影響社區正常運作，依約人員缺勤曠職扣款新臺幣$10,000元整及當日工資1,243元計扣款$11,243元整。」（見本院卷一第85頁），而原告齊家管理公司於同年7月10日函覆則未對此提出爭執，亦未說明改善方式（見本院卷第86頁），可認被告針對此編號事實已達系爭約定罰款之要件，故被告抗辯依此違規事實對原告齊家管理公司罰款並以之扣除管理服務費用1萬元，自堪採認；而被告抗辯並扣除當日服務費1,243元之部分，並非系爭罰則表得以扣除之項目，且當日原告齊家管理公司亦非完全無服務，當難憑採。

⑸末就附表編號7.之違規事實即係就社區秘書李淑鳳無社區服務經驗，住戶管理費繳費單不會做，無法勝任社區秘書乙職而請辭，原告齊家管理公司對此主張社區秘書值勤技能是否足夠涉及主觀判斷，並有其他人員協助委任事項之達成，難認有何違規之債務不履行情事等語，又秘書李淑鳳確有無法製作社區管理費繳費單一事，業據被告提出之李淑鳳之LINE對話紀錄（見本院卷一第114至116頁），內容係社區秘書李淑鳳自陳就將年繳、半年繳之管理費開成月繳繳費單之情形向被告表示將為此辭職之意可證，而查系爭罰則表第1條第6項規定「工作值勤技能嚴重不足」，考量管理繳費單之

製作屬社區管理工作基本項目，若值勤人員無法勝任該事務，難謂具有合理之工作技能；惟縱秘書李淑鳳確有系爭罰則表所列違規情形，被告仍應盡通知改善義務後，始得主張罰款，已如前述，而被告以前揭106年7月6日函文表示已達該要件，惟觀諸前揭該函文內容，僅說明「李淑鳳小姐秘書能力無法勝任要求撤換」，並未提及罰款事由及罰款金額，自無法以此為據逕行對原告齊家管理公司罰款，從而，被告當不得以此扣除原告請求之管理服務費1,000元。

⑹綜上，就被告抗辯得罰款1萬元部分（即附表編號3之事實），洵屬可採，其餘所辯管理服務費用之扣款，則屬無據，自應依約給付原告齊家管理公司尚餘之管理服務費用5萬元（計算式：6萬元－1萬元）。

㈢、被告終止系爭2契約有無可歸責於原告之事由，即原告依據民法第549條第2項請求被告賠償有無理由？

1.次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限，為民法第549條明定。又民法第549條第2項本文規定，當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任，受任人依該規定請求委任人負損害賠償時，應就委任人之終止委任契約係於不利於受任人之時期為之，及受任人受有如何之損害，負舉證責任，且該條項所謂之損害，係指不於此時終止，他方即可不受該項損害而言，非指當事人間原先約定之報酬。換言之，委任契約終止時所生之損害，上開條文既有特別規定，自不包括預期所能獲得之利益在內（最高法院104年度台上字第944號判決意旨參照）。

2.系爭2契約均於106年9月30日經被告發函而終止等情，為兩造所不爭執，業如前述。惟對於原告均以民法第549條第1項請求損害賠償，被告則以前揭情詞置辯，是依前開說明，本件應探究者為，系爭2契約是否為被告於不利於原告之

時期終止，又是否屬非可歸責於被告之事由而終止。就被告所稱如附表所示之各項缺失，雖大部分事實因被告無法符合系爭約定之要件而主張罰款，惟就原告齊家管理公司確有於106年6月12日起至同年7月15日一個月期間，扣除被告要求更換秘書之情形，尚有頻繁更動4任秘書之事實，及秘書李敏鳳無法釐清月繳及半年繳情形而開立錯誤繳費單，致被告繳費情形混亂，已如前述；另原告齊家保全公司業於106年8月20日發函被告針對其所派任之保全吳南輝值勤缺失說明略以：「經查證，原夜班中控保全吳南輝確曾於值勤期間有收看影片及打瞌睡等違規情事，予以解職並遴派鄭文廣接任至今，公司亦將此案持續列為督考重點，避免再犯。」，有齊桃字第106082001號函在卷可憑（見本院卷一第89頁），原告並針對上述情事，於106年7月23日共同提出「宜誠君悅2社區人事異動事件缺失事項檢討報告與改善計畫」（見本院卷一第117至118頁），嗣原告並列席被告於106年7月召開之會議，會議紀錄明載「決議：經齊家務業與會報告說明，總公司莊課長請管委會在給予2個星期的檢討時間，並再向管委會報告。」（見本院卷一第120頁），惟原告並未提出書面報告，即逕行函催服務費乙節，業據證人王啟明證述明確（見本院卷一第194頁），嗣後兩造即持續以發函、寄發存證函等方式，針對上述情事各自表述立場，被告並於106年9月11日發函通知將於同年月30日終止系爭2契約，足認被告終止系爭2契約係基於可歸責於原告之事由，對於該等情事，業於終止契約前2個月即請原告列席會議共同討論解決方式，並給予期限提出報告，顯非突然片面終止，而參前述實務見解，原告應就委任人之終止委任契約係於不利於受任人之時期為之，及受任人受有如何之損害，負舉證責任，原告雖以被告於系爭2契約期間屆滿前終止契約，堪認係於不利原告之時期終止，然兩造既早有違規、罰款爭議，原告主張被告於106年9月30日終止系爭管理契約及系爭保全契約，是否即能證明被告係於不利於原告時期終止、

致原告有損害，即非無疑，原告尚無其他舉證證明此節，自難採憑為真。又縱被告確於不利原告之時期終止，被告執以終止系爭2 契約之理由係顯非可歸責於被告，此外原告主張所受損害顯係因被告提前終止契約而未能獲得之8 個月扣除成本後之服務費用淨利，然此約定之報酬非屬民法第549 條所指損害，原告復未舉證另受有其他損害，是以原告主張被告應分別賠償其等所失之預期營業利益8 萬4,072 元、18萬2,172 元之部分，應無理由。

五、末按「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。但約定利率較高者，仍從其約定利率」、「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5 %」，民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項、第203 條分別定有明文。查原告齊家管理公司與被告就管理服務費約定給付期限為「請款單記載服務月份之次月5 日前」，原告齊家管理公司當得就106 年6 月之管理服務費請求自106 年7 月5 日翌日起之遲延利息，惟原告齊家管理公司僅請求自起訴狀繕本送達翌日即106 年12月7 日起（見本院卷第39頁）至清償日止，按年息5 %計算之利息，基於處分權主義，自當尊重，應予准許。

六、從而，原告齊家管理公司依系爭管理契約之法律關係，請求被告給付如主文第1 項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行；併依同法第436 條第2 項、第392 條第2 項規定，依聲請宣告被告得為原告齊家管理公司預供擔保

而免為假執行，如主文第4 項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　25　　日

桃園簡易庭　法　官　陳華媚

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　石曉芸

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

【附表】

編號	扣款情事	扣款依據	扣款罰則（新臺幣）	扣款金額（新臺幣）
1	106 年6 月12日至106 年7 月15日更換5 任秘書（張惠敏、林淑華、王靖汶、李淑鳳、江明珠）	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第9 項	1萬元/次	1萬元
2	更換3 任保全（陳建文、陳志浩、吳南輝、鄭文廣）	系爭保全契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第9 項	1萬元/次	1萬元
3	清潔人員江金珠於106 年6 月14日無故未到	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第2 項	1萬元/次	1 萬元、缺勤當日服務費1,243 元
4	秘書張惠敏無社區服務經驗，不會操作電腦文書	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第6 項	1,000 元/ 次	1,000元
5	秘書張惠敏於106 年6 月15日無故未到	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第2 項	1萬元/次	1萬元
6	秘書林淑華於106 年6 月16日因無社區服務經驗，無法勝任而請辭	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第6 項	1,000 元/ 次	1,000元
7	秘書李淑鳳無社區服務經驗，住戶管理費繳費單不會做，無法勝任社區秘書乙職而請辭	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第6 項	1,000 元/ 次	1,000元

（續上頁）

8	秘書江明珠無任何職前訓練	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第1 條第6 項	1,000 元/ 次	1,000元
9	夜間保全吳南輝看平板（3 次）	系爭保全契約第5 條第4 項、系爭罰則表第3條第9 項	1,000 元/ 次	3,000元
10	夜間保全吳南輝睡覺（5 次）	系爭保全契約第5 條第4 項、系爭罰則表第3條第9 項	1,000 元/ 次	5,000元
11	秘書李淑鳳管理費資料計算錯誤、管理費繳費單逾期寄發及寄發錯誤	系爭管理契約第5 條第4 項及系爭罰則表第1 條第4 項	2,000元/ 次	2,000元
12	106 年3 月至106 年9 月皆未依系爭管理契約第19條第2 項製作財務檢核表（共7月）	系爭管理契約第5 條第4 項、系爭罰則表第3條第10項	1,000 元/ 次	7,000元
合計			6萬2,243元	