

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度橋簡字第977號

原告

即反訴被告 常安保全股份有限公司

法定代理人 涂偉華

原告

即反訴被告 常安公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 涂偉華

共同

訴訟代理人 涂平貴

被告

即反訴原告 瑞豐大第大廈管理委員會

法定代理人 蔡淑玲

訴訟代理人 李俊賢律師

複代理人 湯雅竣律師

李玉雯律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國110年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告常安保全股份有限公司新臺幣陸萬玖仟貳佰壹拾參元，及自民國一〇九年五月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告常安公寓大廈管理維護有限公司新臺幣陸萬玖仟貳佰壹拾參元，及自民國一〇九年五月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴均駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔三分之一，原告常安保全股份有限公司負擔三分之一，餘由原告常安公寓大廈管理維護有限公司負擔。

反訴被告常安保全股份有限公司應給付反訴原告新臺幣伍拾玖萬伍仟壹佰捌拾元，及自民國一一〇年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴被告常安公寓大廈管理維護有限公司應給付反訴原告新臺幣

貳拾肆萬陸仟玖佰捌拾元，及自民國一一〇年三月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告常安保全股份有限公司負擔三分之二，餘由反訴被告常安公寓大廈管理維護有限公司負擔。

本判決第一、二、五、六項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬玖仟貳佰壹拾參元為原告常安保全股份有限公司預供擔保、以新臺幣陸萬玖仟貳佰壹拾參元為原告常安公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，各得免為假執行。另反訴被告常安保全股份有限公司如以新臺幣伍拾玖萬伍仟壹佰捌拾元為反訴原告預供擔保；反訴被告常安公寓大廈管理維護有限公司如以新臺幣貳拾肆萬陸仟玖佰捌拾元為反訴原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，同法第259條亦已明定。而上揭條文依民事訴訟法第436條第2項規定均適用於簡易訴訟程序。查本件繫屬時，原僅有常安公寓大廈管理維護有限公司（下稱常安管理維護公司）擔任原告，並聲明請求：瑞豐大第大廈管理委員會（下稱瑞豐大第管委會）應給付常安管理維護公司新臺幣（下同）141,457元，及自民國109年5月起，按週年利率5%計算之利息。嗣於訴狀送達後，因與瑞豐大第管委會簽訂契約者，除常安管理維護公司外，尚有常安保全股份有限公司（下稱常安保全公司），且二者屬於不同權利主體，常安保全公司遂追加為原告，並請求瑞豐大第管委會除給付積欠之契約報酬外，應分別給付常安管理維護公司、常安保全公司有關契約之違約金，聲明因而變更為：（一）、瑞豐大第管委會應給付常安保全公司185,613元，及自109年5月6日起至清償日止，按週年利

率 5 % 計算之利息；(二)、瑞豐大第管委會應給付常安管理維護公司 127,413 元，及自 109 年 5 月 6 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息（見本院卷一第 112 頁；卷二第 340 頁、第 347 頁）。又瑞豐大第管委會在案件繫屬期間，因認常安管理維護公司所派遣之履行使用人即訴外人沈明發有侵占「瑞豐大第大廈」住戶所繳交之管理費（含車位管理費）等情形，爰提起反訴，並聲明請求：常安管理維護公司應給付瑞豐大第管委會 842,160 元，及自 110 年 3 月 17 日提起反訴翌日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息。嗣因契約簽訂者，除常安管理維護公司外，尚有常安保全公司，且沈明發應為該等公司所共同派遣之履行使用人，瑞豐大第管委會爰追加常安保全公司為反訴被告，聲明並變更為：(一)、常安保全公司應給付瑞豐大第管委會 595,180 元，及自變更反訴聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；(二)、常安管理維護公司應給付瑞豐大第管委會 246,980 元，及自 110 年 3 月 17 日提起反訴翌日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息（見本院卷二第 353 至 354 頁、第 359 至 360 頁）。經核兩造變更聲明、追加當事人暨提起反訴等部分，均係基於瑞豐大第管委會於 105 年至 108 年 5 月 31 日委託常安保全公司進行駐衛管理服務，並於 108 年 6 月 1 日起，將駐衛管理服務之合約內容，分為駐衛保全服務及建築物管理顧問兩份合約，再各自與常安保全公司、常安管理維護公司簽署，嗣於前揭履約期間所生爭議等相關情事，且訴訟上之攻防方法均相牽連，是兩造變更聲明、追加當事人暨提起反訴，依法尚無不合，爰予准許。

二、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第 427 條第 1 項及第 2 項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第 435 條定有明文。查瑞豐大第管委會提起反訴之金額共 842,160 元，

已逾簡易訴訟程序之500,000元上限，有如前述，惟因兩造均未抗辯並為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，自應視為兩造已有適用簡易程序之合意，爰由原法官依簡易程序續為審理及判決，併予敘明。

乙、實體方面

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告常安保全公司（下稱常安保全公司）於105年1月1日起，與被告瑞豐大第管委會（下稱瑞豐大第管委會）簽訂駐衛管理服務契約，負責提供「瑞豐大第大廈」社區（下稱系爭社區）之管理維護服務，嗣雙方履約至108年5月31日，因先前契約期滿須更換新約時，即約定將駐衛管理服務契約所提供之服務內容，分為駐衛保全服務契約（下稱駐衛保全契約）及建築物管理顧問合約（下稱管理顧問合約）此2份不同合約書（下合稱系爭管理服務契約），且駐衛保全契約由常安保全公司繼續與瑞豐大第管委會簽署，管理顧問合約之履約內容，則改由原告常安管理維護公司（下稱常安管理維護公司）與瑞豐大第管委會簽約，再由常安保全公司、常安管理維護公司（以下兩間公司共同出現時，統稱原告）共同派遣員工提供系爭社區之管理維護服務，瑞豐大第管委會並應按月給付每份合約之報酬各58,200元。未料，瑞豐大第管委會自109年3月起，拒絕給付系爭管理服務契約之報酬，截至原告在109年4月23日終止契約之日止，總計積欠常安保全公司109年3月1日至4月23日之服務報酬102,820元，另積欠常安管理維護公司109年3月1日至4月23日之服務報酬102,820元，此部分以瑞豐大第管委會曾代墊之原告員工薪資67,214元平均扣抵後，仍分別積欠原告各69,213元。此外，原告於109年4月23日終止契約，係因瑞豐大第管委會未按時給付服務報酬，且經原告催告仍未繳交，故依駐衛保全契約第13條第3項約定，瑞豐大第管委會應給付常安保全公司2個月服務費用即116,400元之違約金；另原告終止契約後，瑞豐大第管委會竟留駐原告先前派

01 遣之員工以繼續提供服務，此部分依管理顧問合約第10條之
02 約定，瑞豐大第管委會應賠償常安管理維護公司58,200元之
03 違約金。為此，依系爭管理服務契約之法律關係提起本訴，
04 請求瑞豐大第管委會給付常安保全公司185,613元（計算式
05 ：109年3月1日至4月23日積欠之服務報酬69,213元＋違
06 約金116,400元）、給付常安管理顧問公司127,413元（計
07 算式：109年3月1日至4月23日積欠之服務報酬69,213元
08 ＋違約金58,200元）等語。聲明：(一)、瑞豐大第管委會應給
09 付常安保全公司185,613元，及自109年5月6日起至清償
10 日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、瑞豐大第管委會應
11 給付常安管理維護公司127,413元，及自109年5月6日起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、被告則以：對瑞豐大第管委會未給付原告109年3月1日至
14 4月23日之服務報酬並不爭執，對原告以瑞豐大第管委會代
15 墊之薪資67,214元平均扣抵積欠服務報酬之計算方式亦無意
16 見。然而，常安保全公司請求給付違約金116,400元部分，
17 依照駐衛保全契約第13條第3項之約定，應先定期催告瑞豐
18 大第管委會繳交服務報酬，且經其催告而瑞豐大第管委會仍
19 未於10日內繳交者，常安保全公司始得終止駐衛保全契約並
20 請求違約金，但常安保全公司未經催告程序，即在109年4
21 月23日單方寄發存證信函表示終止契約，更在同日終止提供
22 管理維護服務，此部分顯不符合契約要件，自不得要求違約
23 金。再者，常安管理顧問公司請求違約金58,200元部分，依
24 管理顧問合約第10條約定內容觀之，係防止瑞豐大第管委會
25 挖角其所派遣之員工，但常安管理顧問公司在109年4月23
26 日終止契約後，其原本派遣之員工係由接手系爭社區管理維
27 護服務工作之訴外人亞米家保全股份有限公司僱用並派駐在
28 系爭社區，與瑞豐大第管委會並無關聯，常安管理顧問公司
29 依上開約定請求違約金58,200元亦無理由等詞置辯。聲明：
30 原告之訴駁回。

31 三、本院得心證之理由：

(一)、瑞豐大第管委會應給付常安保全公司69,213元之服務報酬，及自109年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息；瑞豐大第管委會應給付常安管理維護公司69,213元之服務報酬，及自109年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，茲分述如下：

1、按「保全服務期間：本契約之保全服務期間自108年6月1日至109年5月31日止…；駐衛保全費用：在本契約有效期間內，甲方（即瑞豐大第管委會）應按月給付乙方（即常安保全公司）58,200元（內含服務費55,290元及營業稅2,910元），當月之上述費用應於次月五日前，以下列方式之一給付之：由甲方以現金或即期支票自行繳入乙方所指定之郵政劃撥帳號或銀行之帳戶或由乙方派員前來收取…」，常安保全公司與瑞豐大第管委會簽署之駐衛保全契約第5條、第6條已有明文（見司促卷第23頁）。次按「茲立約書人瑞豐大第管委會（以下簡稱甲方）委託常安管理維護公司（以下簡稱乙方）將坐落於高雄市○○區○○路○○○號大樓（即系爭社區）之行政庶務、環境清潔、聘訓管理員等部分管理維護代管…；代管期間自108年6月1日至109年5月31日止；付款方式：以每月為計算單位，未滿1個月者，按實際工作日比例計算，乙方應於當月25日以前將請款單送達；58,200元（稅內含），甲方於次月5日前一次支付現金或現金支票給乙方」，常安管理維護公司與瑞豐大第管委會簽署之管理顧問合約第2條、第4條亦約定甚明（見司促卷第5頁）。

2、經查，原告主張瑞豐大第管委會於109年3月起，拒絕給付系爭管理服務契約之報酬，截至原告在109年4月23日終止契約之日止，瑞豐大第管委會積欠常安保全公司自109年3月1日至4月23日之服務報酬102,820元，另積欠常安管理維護公司自109年3月1日至4月23日之服務報酬102,820元，此部分以瑞豐大第管委會曾代墊之原告員工薪資67,214元平均扣抵後，仍分別積欠原告各69,213元之服務報酬等節，已為瑞豐大第管委會所不爭執（見本院卷一第112頁；卷

二第359頁），並有系爭管理服務契約存卷可參（見司促卷第5至31頁），是原告此部分之主張，自堪採信。從而，原告各自依前揭契約之約定，請求瑞豐大第管委會給付常安保全公司69,213元之服務報酬、給付常安管理維護公司69,213元之服務報酬，均屬有據，應予准許。

3、次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；應負利息之債務，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233條第1項前段、第203條分別定有明文。第查，瑞豐大第管委會應分別給付原告69,213元之服務報酬，已如前述，而該等服務報酬既包含109年3月份及4月份部分，則最遲應給付日期，依前揭駐衛保全契約第6條、管理顧問合約第4條之約定，應為次月之5日即109年5月5日以前。因此，原告併分別請求瑞豐大第管委會應給付服務報酬69,213元自清償期限屆滿翌日即109年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，同屬有據，應予准許。

(二)、常安保全公司請求瑞豐大第管委會給付116,400元之違約金，並無理由，分述如下：

1、按「因可歸責甲方（即瑞豐大第管委會）事由之終止契約：甲方違反第5條規定，未按時給付服務費用予乙方（即常安保全公司），經乙方定期催告（含以電話或函件或派員方式）仍未於十日內繳交者，以違約論。乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方賠償貳個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利息」，常安保全公司與瑞豐大第管委會簽署之駐衛保全契約第13條第3項定有明文（見司促卷第29頁）。而依上開約定可知，常安保全公司因瑞豐大第管委會未按時給付服務報酬而可終止契約並請求違約金者，須符合(1)、定期催告（含以電話或函件或派員方式）；(2)、瑞豐大第管委會經催告仍未於10日內繳交服務報酬此二要件，倘常安保全公司未定期催告或催告後未滿10日清償期

限，縱使瑞豐大第管委會有未按時給付服務報酬之情事，常安保全公司仍不得引上開約定主張終止契約並請求給付違約金。

2、查常安保全公司固主張瑞豐大第管委會未按時給付109年3月、4月之服務報酬，且經其催告仍未繳交，故依駐衛保全契約第13條第3項約定，其得終止契約並請求瑞豐大第管委會給付116,400元之違約金云云。然而，常安保全公司係於109年4月23日單方主張終止與瑞豐大第管委會之駐衛保全契約，且其終止合約，除將派駐人員全部撤離外，僅寄發1紙日期為109年4月23日之終止合約存證信函此情，為常安保全公司自承於卷（見本院卷一第112頁；卷二第54頁），又經本院傳喚證人即常安保全公司先前派駐在系爭社區之員工黃正杰到庭後，其證述：伊在合約終止前，只有接過1次常安保全公司催討109年3月份服務報酬之電話通知，就是109年4月20日，當時是問為何3月服務費還沒有撥款，且除了那次以外，也沒有聽說有其他催討情形；另常安保全公司撤離前，也沒有跟派駐員工接洽，就是109年4月23日存證信函來，就直接終止契約了等詞綦詳（見本院卷二第204至206頁）；此外，迄本院言詞辯論終結前，即未見常安保全公司提出任何其在終止駐衛保全契約以前，有定期催告瑞豐大第管委會給付109年3月、4月服務報酬之證據。因此，常安保全公司既係在109年4月23日單方主張終止駐衛保全契約，且依其舉證之內容，亦見終止契約前，僅在109年4月20日有以電話催告之情事，則以109年4月20日催告之日起算至同年4月23日常安保全公司單方終止契約之時止，常安保全公司催告暨等待清償期間，顯然不符合駐衛保全契約第13條第3項之約定期間，則常安保全公司猶依此主張其得合法終止契約並向瑞豐大第管委會請求違約金，自難認有理，應予駁回。又常安保全公司此部分請求違約金之主張既經駁回，其附帶請求遲延利息部分，同屬無據，併予駁回之。

3、至原告固以：任何一家保全公司的服務費逾期不獲者，豈有

可能不催討或置之不理，且證人黃正杰在作證過程中，亦曾有改口之情事等詞（見本院卷二第329頁），予以否認證人黃正杰之證述憑信性。惟常安保全公司欲依駐衛保全契約第13條第3項之約定予以終止契約並請求違約金，須符合(1)、定期催告（含以電話或函件或派員方式）；(2)、瑞豐大第管委會經催告仍未於10日內繳交服務報酬此二要件，已如前載，而本件除證人黃正杰之上開證詞內容外，即未見常安保全公司提出任何事證可佐其有定期催告暨等待清償期間達10日以上之情形。因此，縱使證人黃正杰證述之催告期間不實，在無其他資料佐證之情況下，本院亦無從直接反向推論常安保全公司有符合定期催告暨等待清償期間達10日以上之情事，此部分同無從改為有利常安保全公司之認定，其執以前詞主張，顯無礙本院之判斷，附此說明。

(二)、常安管理維護公司請求瑞豐大第管委會給付58,200元之違約金，並無理由，分述如下：

1、按「乙方（即常安管理維護公司）留駐之服務人員在職或已離職三個月以內（含），甲方（即瑞豐大第管委會）不應以任何理由聘任之，以促使乙方留駐人員安於工作，否則甲方應賠償乙方一個月之庶務管理服務預算作為乙方人員培訓之損失補償」，常安管理維護公司與瑞豐大第管委會簽署之管理顧問合約第10條定有明文（見司促卷第7頁）。

2、查常安管理維護公司固主張瑞豐大第管委會在109年4月23日經其單方終止契約後，竟仍留駐先前派遣之員工以繼續提供服務，其得依前述管理顧問合約第10條之約定，請求瑞豐大第管委會賠償58,200元之違約金云云。惟常安管理維護公司在109年4月23日單方終止契約並要求先前派遣之員工撤離後，瑞豐大第管委會因急需其他公司繼續提供系爭社區之管理維護服務，遂於109年4月25日與訴外人亞米家保全股份有限公司簽訂管理維護服務契約，並由該公司自行聘用、派遣員工以提供服務；且常安管理維護公司先前留駐在系爭社區之人員，如有繼續提供系爭社區管理服務之情形，應係

受僱亞米家保全股份有限公司，而與瑞豐大第管委會無涉此節，已經證人黃正杰證述明確（見本院卷二第204頁、第206頁），並有瑞豐大第管委會與亞米家保全股份有限公司簽訂之管理服務合約書存卷可查（見本院卷二第105至113頁），是以，常安管理維護公司主張瑞豐大第管委會有聘任其先前派遣之服務人員，已核與上開事證不符，致難信實。再者，常安管理維護公司迄本院言詞辯論終結前，即未見提出其他事證可佐瑞豐大第管委會有違約聘任其留駐人員之情事，則其仍執前詞主張瑞豐大第管委會應負擔違約金云云，自難認可採，應予駁回。又常安管理維護公司此部分請求違約金之主張既經駁回，其附帶請求遲延利息部分，同屬無據，當併予駁回。

四、綜上所述，原告各自依系爭管理服務契約之約定，請求瑞豐大第管委會應給付常安保全公司69,213元之服務報酬，及自109年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息；瑞豐大第管委會應給付常安管理維護公司69,213元之服務報酬，及自109年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核屬有據，應予准許；逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。

五、本判決主文第1、2項（即本訴原告勝訴部分），係適用簡易訴訟程序所為瑞豐大第管委會敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。另就判決主文第1、2項部分，依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告瑞豐大第管委會如預供擔保，免為假執行。

六、本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴原告瑞豐大第管委會（下稱瑞豐大第管委會）於105年與反訴被告常安保全公司（下稱常安保全公

司)簽訂駐衛管理服務契約後，常安保全公司於同年3月起即派遣沈明發至系爭社區擔任管理組長，負有製作系爭社區財務帳冊及將收取之管理費匯入瑞豐大第管委會銀行帳戶之責；嗣瑞豐大第管委會於108年6月1日起，與常安保全公司、反訴被告常安管理維護公司(下稱常安管理維護公司；並與常安保全公司合稱反訴被告)分別簽訂駐衛保全契約、管理顧問合約後，沈明發亦由反訴被告共同派遣至系爭社區擔任管理組長，且負責相同職務。然而，沈明發於105年5月至108年12月，竟利用職務之便，刻意將其自身及轄下管理員所收取再轉交予其收受之管理費，漏登載於管理費繳納明細表、財務收支月報表，且其匯款代收之管理費至瑞豐大第管委會之銀行帳戶，均係按照有漏報之管理費繳納明細表之數額予以匯款，致使瑞豐大第管委會審核每月份財務收支月報表、管理費繳納明細表時，無法查悉漏報部分，沈明發即以此方式在105年5月起至108年5月止，侵占如附表一所示之管理費共478,780元，另自108年6月起至同年12月12日止，侵占如附表二所示之管理費共188,780元。又因沈明發於105年5月至108年5月係單獨受常安保全公司派遣而負責收受管理費，故就附表一所示瑞豐大第管委會短少收受之管理費部分，常安保全公司依105年1月1日至108年5月31日分別簽訂之駐衛管理服務契約第10條，應負賠償之責；另自108年6月起至同年12月止，因沈明發係受常安管理維護公司派遣而負責收受管理費，故就附表二所示瑞豐大第管委會短少收受之管理費部分，常安管理維護公司依管理顧問合約第9條約定，應負賠償責任。此外，反訴被告於109年4月23日係單方任意終止系爭管理服務契約，故常安保全公司未於1個月前以書面通知即任意提前終止，依駐衛保全契約第13條第1項約定，應賠償瑞豐大第管委會2個月之服務費用即116,400元；另常安管理維護公司依管理顧問合約第2條第1項之約定，則應賠償瑞豐大第管委會1個月之服務費即58,200元。為此，依兩造契約之法律關係提起本訴，

請求反訴被告各自賠償上開應負擔之費用，即常安保全公司賠償595180元（計算式：105年5月至108年5月管理費短少數額478,780元＋2個月服務費用之賠償116,400元）、常安管理維護公司賠償246,980元（計算式：108年6月至同年12月管理費短少188,780元＋1個月服務費用之賠償58,200元）等語。聲明：（一）、常安保全公司應給付瑞豐大第管委會595,180元，及自變更反訴聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；（二）、常安管理維護公司應給付瑞豐大第管委會246,980元，及自110年3月17日提起反訴翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

二、反訴被告則以：瑞豐大第管委會指稱沈明發有侵占105年至108年之管理費，但105年至107年之歷任管理委員會委員交接、卸任時，均未提出管理費有被侵占或短少情事，且如有漏登載情況，欠繳管理費者，理應受瑞豐大第管委會公告並催討，當時即應知曉並要求反訴被告賠償，豈有事隔多年，且沈明發往生後，才要求反訴被告賠償之理，此部分顯然欠缺程序正義，瑞豐大第管委會之各屆委員亦有重大疏失。況且，沈明發既已往生，法院自不能判決沈明發有侵占管理費之情事，則此部分在沈明發未經法院判決侵占有罪確定前，應推定為無罪，反訴被告亦無須負賠償之責。此外，瑞豐大第管委會未按時給付109年3月服務報酬，造成反訴被告資金運用缺口，反訴被告自得依合約規定終止契約，瑞豐大第管委會違約事實俱在，竟理直氣壯要求反訴被告應賠償違約金，主張自非妥適等詞置辯。聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）、常安保全公司應賠償瑞豐大第管委會短少收受如附表一所示共478,780元之管理費；常安管理維護公司應賠償瑞豐大第管委會短少收受如附表二所示共188,780元之管理費，茲分述如下：

1、查瑞豐大第管委會於105年1月1日起至108年5月31日止，與常安保全公司簽訂有駐衛管理服務契約，且常安保全公

01 司於105年3月起即派遣沈明發至系爭社區擔任管理組長，
02 負有製作系爭社區財務帳冊及將收取之管理費匯入瑞豐大第
03 管委會帳戶之責；嗣瑞豐大第管委會於108年6月1日起，
04 與常安保全公司、常安管理維護公司分別簽訂駐衛保全契約
05 、管理顧問合約後，沈明發亦由反訴被告共同派遣擔任系爭
06 社區之管理組長，且負責相同職務此節，有駐衛管理服務契
07 約書、駐衛保全契約書、管理顧問合約書存卷可查（見本院
08 卷一第185至225頁；司促卷第5至31頁），且為兩造所不
09 爭執（見本院卷二第340頁、第342頁），是此部分之事實
10 ，先可認定。

11 2、其次，「工作人員經手之管理費有發生侵占短少，則乙方（
12 即常安保全公司）負全額賠償」，瑞豐大第管委會與常安保
13 全公司於105年1月1日至108年5月31日所簽訂之駐衛管
14 理服務契約第10條均已約定甚明（見本院卷一第189頁、第
15 203頁、第217頁）；另「乙方（即常安管理維護公司）對
16 代收、代付、代提存、代轉之管理費負一切責任，若發生侵
17 占短少、遺失等情事概由乙方負責賠償」，瑞豐大第管委會
18 與常安管理維護公司於108年6月1日至109年5月31日（
19 原訂契約履行期間）所簽訂之管理顧問合約書第9條業約有
20 明文。是依上規定可知，反訴被告於105年1月1日起，派
21 遣至系爭社區負責代收管理費之工作人員，如經手之管理費
22 有侵占或短少，乃至遺失等情事，則無論具體原因為何，反
23 訴被告各自依上開契約約定之內容，本應負一切賠償之責。
24 經查，瑞豐大第管委會主張系爭社區在105年5月至108年
25 12月，有短少收受住戶已繳納之如附表一、二所示管理費數
26 額，且此部分短少數額係未經沈明發匯入瑞豐大第管委會之
27 銀行帳戶等情，已提出105年5月至108年12月之管理費繳
28 交動態表、管理費繳納明細表、瑞豐大第管委會帳戶存摺內
29 頁、財務收支月報表等件附卷（見本院卷一第277至585頁
30 ；卷二第241至326頁），又經本院將上述管理費繳納明細
31 表、財務收支月報表、存摺明細資料相互對照後，已見製表

人名義均標註為沈明發之管理費繳納明細表、財務收支月報表，確實與瑞豐大第管委會之銀行帳戶經匯入之管理費數額相符，致可知該等管理費繳納明細表、財務收支月報表上載之管理費收入費用，即係沈明發受派擔任系爭社區之管理組長期間，提出並匯款予瑞豐大第管委會收執之代收管理費總數；然而，將前揭數額互核一致之管理費繳納明細表、瑞豐大第管委會帳戶存摺內頁、財務收支月報表等文件，再額外與反訴被告派遣至系爭社區之管理員（含沈明發）在收受住戶繳交之管理費後，應蓋章確認之105年5月至108年12月管理費繳交動態表二者相互核對後，卻見如附表一、二所示之各筆管理費用，均屬住戶有繳納並經管理員登載在管理費繳交動態表，但未進一步登載於管理費繳納明細表之情況（註：此部分未登載於管理費繳納明細表之數額，自不會出現在財務收支月報表上，蓋財務收支月報表之數額均與已登載之管理費繳納明細表數額相符，有如前述）。是以，如附表一、二所示各筆住戶有繳交，卻僅有記載在管理費繳交動態表上之管理費款項，確實未據匯入瑞豐大第管委會之銀行帳戶，致出現短少情事，顯屬灼然，堪以認定。

3、又瑞豐大第管委會主張如附表一、二所示之各筆款項，未據匯入其指定之銀行帳戶，即係遭沈明發侵占此節，經本院傳喚證人黃正杰到庭後，其證述：當初伊由反訴被告派遣至系爭社區時，是先擔任管理員，直到沈明發108年12月22日或23日離職後，才接續擔任管理組長，而系爭社區收取管理費方式，就是當班管理員向住戶收到錢，先在管理費繳交動態表上蓋章確認，並填寫管理費繳納明細表，另外開收費四聯單，其中兩聯給住戶，一聯放在系爭社區存檔，一聯跟管理費一起交給組長，然後組長會把單據貼在財報表上並保管收到的管理費，等到管理費繳納明細表1張空格填滿了，就會將該表金額統整再匯入瑞豐大第管委會帳戶；另瑞豐大第管委會對帳管理費之方式，就是組長每月月底時，會把當月的管理費繳納明細表總金額匯總，並結合管理費收費四聯單的

01 最後一聯收據拿回給反訴被告作帳，反訴被告就會製作當月
02 的財務收支月報表，再連同管理費繳納明細表、收費四聯單
03 等明細資料交給組長，由組長拿回去給瑞豐大第管委會核對
04 ；此外，管理員收到管理費蓋章的管理費繳交動態表是不會
05 拿給兩造看的，是管理員的內部文件，誰收到錢，誰就蓋章
06 或簽名確認，每個人都有自己的章，而且自行保管，其他人
07 拿不到，沈明發也都是把他的章跟管理費放在他自己的小包
08 包裡，下班就拿回家了；又因為管理費繳交動態表不用提供
09 給兩造對帳，所以如果管理員有收到管理費並蓋章，但沒有
10 填載在管理費繳納明細表上的話，不會有人發現，除非有日
11 期不連貫的情況，且縱使日期連貫，但其中有幾筆沒有填載
12 在管理費繳納明細表上的話，其實也沒有人會發現等詞綦詳
13 （見本院卷二第206至209頁）。又佐以如附表一、二所示
14 已向住戶收取，卻僅登載於管理費繳交動態表，而漏載於管
15 理費繳納明細表、財務收支月報表之各筆管理費款項，其中
16 僅附表一編號5、6、8、10、17、33、43、45、47至51、
17 57至58、60至62、67、175、184、195、205、214、22
18 3之記載收款人為管理員謝文石或黃正杰或空白，其餘則為
19 沈明發；復上開謝文石、黃正杰收受管理費卻漏未登載於管
20 理費繳納明細表、財務收支月報表部分，日期集中於105年
21 7月26日至31日、106年1月19日至31日，但上開期間謝文
22 石、黃正杰所代收卻短少之管理費，其等在管理員值班進行
23 交接時，已各將所收受之管理費數額移交給沈明發收受，並
24 由沈明發蓋章簽收此情，同有反訴原告提出之管理員工作日
25 誌對照可參（見本院卷二第151至191頁）。因此，引上開
26 事實證相互對照，系爭社區在105年5月至108年12月，既確
27 實有如附表一、二所示之各筆住戶繳交管理費款項後，僅記
28 載在管理費繳交動態表上，但未進一步製成管理費繳納明細
29 表、財務收支月報表之數額，更未據匯款至瑞豐大第管委會
30 之銀行帳戶；且如附表一、二所示短少之管理費數額，多數
31 為沈明發直接向住戶收受，縱有沈明發以外之管理員代收，

01 亦有在值班交接時，將款項數額移交給沈明發簽收，經本院
02 核閱前述之管理員工作日誌確認無訛；另輔以如附表一、二
03 所示管理費短少期間，整個管理費收受、保管進而匯款至瑞
04 豐大第管委會之銀行帳戶過程中，最終經手、保管費用並作
05 帳之人，均係反訴被告共同派遣之員工沈明發，業據證人黃
06 正杰證述甚詳，則瑞豐大第管委會主張如附表一、二所示之
07 各筆款項，均係由實際經手人沈明發刻意漏載並侵占此節，
08 考諸一般經驗論理法則，顯足以信實，而堪採認。至於附表
09 一編號175、184、195、205、214、223之簽收人員雖
10 無記載真實姓名，但此部分同屬已收受而短少匯款予瑞豐大
11 第管委會之款項，既如前述，則無論實際收受人員為反訴被
12 告派遣至系爭社區之何工作人員，引前揭兩造契約之約定內
13 容，該段期間之簽約人即常安保全公司亦應負賠償之責，自
14 無疑義，故此無礙本院之前述認定，附此說明。

15 4、從而，如附表一、二所示之各筆款項，經上開事證調查結果
16 已使本院得係實際經手管理之沈明發，漏未登載、匯款
17 至瑞豐大第管委會之銀行帳戶，並藉此方式侵占之優勢心證
18 ；復沈明發在兩造契約履約期間，係經反訴被告共同派遣至
19 系爭社區負責擔任管理組長，有如前載，則瑞豐大第管委會
20 主張常安保全公司依雙方在105年1月1日至108年5月31
21 日所簽訂之駐衛管理服務契約第10條約定，應就履約期間所
22 短少如附表一之管理費總數478,780元負賠償之責，另主張
23 常安管理維護公司依雙方在108年6月1日至109年5月31
24 日（原訂契約履行期間）所簽訂之管理顧問合約書第9條約
25 定，應就履約期間所短少如附表二之管理費總數188,780元
26 負賠償責任，自均屬有據，應予准許。

27 5、至反訴被告雖以105年至107年歷任管理委員會之委員交接
28 、卸任時，均未提出管理費有被侵占或短少情事，且如有漏
29 登載情況，欠繳管理費者，理應受瑞豐大第管委會公告並催
30 討，當時即應知曉並要求反訴被告賠償，豈有事隔多年，且
31 沈明發往生後，才要求反訴被告賠償之理，此部分欠缺程序

正義，瑞豐大第管委會之各屆委員亦有重大疏失；另沈明發既已往生，法院自不能判決沈明發有侵占管理費之情事，則此部分在沈明發未經法院判決侵占有罪確定前，應推定為無罪，反訴被告亦無須負賠償之責等詞置辯。然而，兩造契約履行期間，反訴被告既有協助瑞豐大第管委會收受、催討管理費，乃至代理出庭民事訴訟之職務，經本院核閱兩造契約內容確認明確（見本院卷一第185至225頁；司促卷第5至31頁），管理費收繳當係反訴被告之職責，豈可反客為主要求瑞豐大第管委會應立即發覺管理費遭侵占並向反訴被告索賠；況且，遭侵占款項者，既會賦與侵占人或經手人有可藉由職務之便侵占之機會，其等必然存有相當信任關係，故款項遭侵占期間長達一定時日始發現者，所在多有，此亦無從反推遭侵占款項之人存有重大疏失。此外，依兩造契約約定之內容，僅須反訴被告共同派遣之員工經手管理費時，有侵占、短少情事，反訴被告本各應負有賠償之責，有如前載，此自與刑事是否實質認定沈明發侵占管理費並判決有罪確定，核無任何關聯，遑論民事訴訟上之舉證責任，主張權利之人之舉證標準，僅需達到使法院得生較強固之心證，而證明發生之可能大於不發生之可能，即達優勢證據之證明程度即足，毋須如刑事訴訟須達到明確可信且無合理懷疑之標準，是反訴被告前詞抗辯，顯均非有理，自無足取。

6、末以，反訴被告雖有傳喚證人陳勤蘭到庭證述：伊與沈明發同居10幾年，沈明發沒有不良嗜好，且生前也有跟伊說沒有侵占瑞豐大第管委會之款項，是管委會的委員亂指責等詞在卷（見本院卷二第212至214頁）。然而，證人陳勤蘭並非實際參與沈明發收受管理費此事之人，且其與沈明發同居時日甚久，情感深厚，其證述有利沈明發之證詞，憑信性本堪質疑。稽以證人陳勤蘭證述沈明發無侵占管理費，但沈明發除本件涉有侵占管理費之情事外，在108年底，尚有另案侵占瑞豐大第管委會之管理費遭常安管理維護公司事先發覺而求償之情形，經本院調取該案民、刑事卷宗核閱無訛，此益

足證證人陳勤蘭有利沈明發之上開證言，明顯存有偏頗情事，本院自無從依此為反訴被告有利之認定，併予指明。

(二)、常安保全公司依雙方簽訂之駐衛保全契約第13條第1項約定，應賠償瑞豐大第管委會2個月之服務費用116,400元，茲分述如下：

1、經查，常安保全公司於109年4月23日雖有依駐衛保全合約第13條第3項主張終止契約，但依其舉證之內容，僅見終止契約前之109年4月20日有電話催告之情事，致以109年4月20日催告之日起算至同年月23日常安保全公司單方終止契約之時止，常安保全公司之催告暨等待清償期間，尚不符合駐衛保全契約第13條第3項約定之10日期間，因此，常安保全公司並不得依駐衛保全契約第13條第3項之約定主張終止契約，已經本院認定如前（詳見本判決第8至9頁）；又常安保全公司於109年4月23日單方主張終止契約後，瑞豐大第管委會雖無明確表示同意之旨，但其旋即於同年月25日與亞米家保全股份有限公司簽訂管理維護服務契約，並由該公司自行聘用、派遣員工至系爭社區以提供管理維護服務，既同如前述（見本判決第9至10頁），則引常安保全公司在109年4月23日單方要求終止契約並要求自身派駐人員撤離後，瑞豐大第管委會即另尋他公司繼續提供系爭社區之管理服務等情觀察，當可知瑞豐大第管委會至遲在109年4月25日起，應已同意常安保全公司終止契約之請求，方有改與其他公司簽約之情況。是以，常安保全公司與瑞豐大第管委會所簽訂之駐衛保全契約，因不符合該契約第13條第3項得由常安保全公司終止之約定，此際，在瑞豐大第管委會於109年4月25日與亞米家保全股份有限公司簽訂管理維護服務契約，而有同意常安保全公司終止契約之舉發生後，雙方之終止契約，自應回歸合意終止之約定予以審究，先此說明。

2、其次，「契約終止：一、任意終止：甲乙雙方於本約有效期間內，得於一個月以前以書面通知他方後，提前終止本約並應賠償他人貳個月之服務費用」，常安保全公司與瑞豐大第管

委會簽署之駐衛保全契約第13條第1項已有明文（見司促卷第27頁）。查常安保全公司與瑞豐大第管委會就駐衛保全合約之終止情形，應屬雙方之合意終止，已如前載；又常安保全公司係於109年4月23日先提出終止契約之請求，且除在同日有寄發1份存證信函予瑞豐大第管委會表明終止契約之旨外，別無其他終止契約之書面通知，業據常安保全公司自承明確（見本院卷一第112頁；卷二第54頁）。故常安保全公司既係109年4月23日先主動表明終止契約之意，並於同日將派駐人員遷離，復其提前終止契約亦未見有符合其他可得合法終止之情況，更無提前一個月以書面通知之情事，則瑞豐大第管委會請求提出終止契約之一造即常安保全公司應按駐衛保全契約第13條第1項之約定，賠償其2個月之服務費用共116,400元（計算式：每月服務費用58,200元×2個月；每月服務費用數額依據，見司促卷第23頁），自屬有憑，應予准許。

(三)、常安管理維護公司依雙方簽訂之管理顧問契約第2條第1項約定，應賠償瑞豐大第管委會1個月之服務費用58,200元，茲分述如下：

1、經查，瑞豐大第管委會於108年6月1日起與常安管理維護公司簽訂管理顧問合約後，常安管理維護公司亦係在109年4月23日向瑞豐大第管委會表明終止該合意之意，並於同日將派駐人員遷離此情，有如前述；又常安管理維護公司在109年4月23日單方主張終止雙方所簽訂之管理顧問合約後，雖瑞豐大第管委會同無明確表示同意之旨，但瑞豐大第管委會旋即於109年4月25日與亞米家保全股份有限公司簽訂管理維護服務契約，並由該公司自行聘用、派遣員工至系爭社區以提供管理維護服務，亦經本院說明如前。是以，常安管理維護公司與瑞豐大第管委會就管理顧問合約之終止情形，本諸前揭常安保全公司主張終止契約之相同法理，業應回歸合意終止之約定予以審究，先以敘明。

2、其次，「（一）、本合約有效期間非經雙方同意任何一方不

應任意片面終止本合約，否則應負責賠償對方壹個月之服務費」，常安管理維護公司與瑞豐大第管委會簽署之管理顧問合約第2條第1項已有明文（見司促卷第5頁）。第查，常安管理維護公司與瑞豐大第管委會就管理顧問合約之終止情形，應屬雙方之合意終止，有如前載；又常安管理顧問公司同樣係於109年4月23日先提出終止契約之請求，且除在同日有寄發1份存證信函予瑞豐大第管委會表明終止契約之旨外，別無其他終止契約之書面通知（見本院卷一第112頁；卷二第54頁）。故常安管理顧問公司既係109年4月23日先主動表明終止契約之意，並於同日將派駐人員遷離，復其提前終止契約亦未見符合其他可合法終止之情況，則瑞豐大第管委會請求提出終止契約之一造即常安管理顧問公司應按管理顧問合約第2條第1項之約定，賠償其1個月之服務費用共58,200元（每月服務費用數額依據，見司促卷第5頁），同屬有憑，應予准許。

3、至瑞豐大第管委會與常安管理維護公司所簽署之管理顧問合約第14條雖有約明：「任何一方不履行本契約之各項條款或不照各該約定履行時，他方得以書面通知其於10日內改正。逾期未改正者，他方得以書面通知終止本契約」等詞（見司促卷第6頁），且瑞豐大第管委會確實未按時給付109年3月份之服務報酬，有如前述。然而，常安管理維護公司如欲以上開條文主張瑞豐大第管委會未按時給付服務報酬，進而合法終止契約，依兩造約定內容，當應先以書面通知瑞豐大第管委會改正；但常安管理維護公司僅有在109年4月23日主張終止契約之日，寄發1紙存證信函予瑞豐大第管委會收受，迭經本院說明如前，復催討服務報酬部分，依常安管理顧問公司之舉證內容，亦僅有109年4月20日之電話催討，別無其他書面通知改正之情況，同如前述，故此部分常安管理維護公司當無從以兩造簽訂之管理顧問合約第14條予以合法終止契約，而僅屬任意終止之情事，為免誤會，附此說明。

四、綜上各節，瑞豐大第管委會反訴主張常安保全公司依雙方在105年1月1日至108年5月31日所簽訂之駐衛管理服務契約第10條約定，應就履約期間所短少如附表一之管理費總數478,780元負賠償之責，另主張依駐衛保全契約第13條第1項之約定，常安保全公司應賠償其2個月之服務費用116,400元，合計595,180元，及自變更反訴聲明狀送達翌日即110年10月19日起至清償日止（起算依據見本院卷二第355頁之送達證書），按週年利率5%計算之利息，均屬有據，應予准許，爰判決如主文第5項所示。又瑞豐大第管委會反訴主張常安管理維護公司依雙方在108年6月1日至109年5月31日（原訂契約履行期間）所簽訂管理顧問合約書第9條約定，應就履約期間所短少如附表二之管理費總數188,780元負賠償責任，另主張依該合約第2條第1項約定，常安管理顧問公司應賠償其1個月之服務費用58,200元，合計246,980元，及自110年3月17日提起反訴翌日即110年3月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同屬有理，應予准許，爰判決如主文第6項所示。

五、本判決主文第5、6項即瑞豐大第管委會反訴勝訴部分，係適用簡易程序分別為反訴被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應由本院職權宣告假執行。另依民事訴訟法第392條第2項規定，職權宣告反訴被告如各自預供擔保，就判決主文第5、6項部分，各得免為假執行。

六、反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
橋頭簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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）。

中華民國 110 年 12 月 17 日

書記官 程淑萍

附表一：105 年5 月至108 年5 月，由瑞豐大第管委會與常安保全公司單獨簽署駐衛管理服務契約，並由常安保全公司派遣沈明發擔任管理組長期間所短少之管理費。

編號	短少管理費之月份	有繳交並經登載於管理費繳交動態表之系爭社區住戶	住戶繳交而短少之金額	管理費繳交動態表記載簽收之管理員	管理費繳交動態表記載簽收之日期	管理費繳交動態表證據出處
1	105年5月	K棟7樓	1,730元	沈明發	7月26日	本院卷一第286頁
2	105年6月	D棟9樓	1,250元	沈明發	7月31日	本院卷一第283頁
3	105年6月	D棟10樓	1,550元	沈明發	7月31日	本院卷一第283頁
4		K棟7樓	1,730元	沈明發	7月26日	本院卷一第286頁
5		A棟10樓	1,630元	黃正杰	7月31日	本院卷一第300頁
6	105年7月	C棟8樓	1,400元	黃正杰	7月30日	本院卷一第301頁
7		E棟4樓	1,500元	沈明發	7月30日	本院卷一第302頁
8		E棟6樓	1,800元	黃正杰	7月28日	本院卷一第302頁
9		E棟10樓	1,800元	沈明發	10月12日	本院卷一第302頁
10		E棟12樓	2,140元	謝文石	7月27日	本院卷一第302頁
11		F棟8樓	1,580元	沈明發	7月31日	本院卷一第302頁
12		J棟3樓	1,570元	沈明發	7月30日	本院卷一第304頁
13		K棟6樓	2,030元	沈明發	7月30日	本院卷一第304頁
14	105年8月	D棟3樓	2,020元	沈明發	9月7日	本院卷一第301頁
15	105年8月	E棟4樓	1,500元	沈明發	7月30日	本院卷一第302頁
16		E棟10樓	1,800元	沈明發	10月12日	本院卷一第302頁
17		E棟12樓	2,140元	謝文石	7月27日	本院卷一第302頁
18	105年9月	A棟6樓	1,780元	沈明發	1月10日	本院卷一第300頁
19	105年9月	D棟3樓	2,020元	沈明發	9月7日	本院卷一第301頁
20		E棟10樓	1,800元	沈明發	10月12日	本院卷一第302頁
21		H棟10樓	1,550元	沈明發	10月7日	本院卷一第303頁

(續上頁)

22		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	9月30日	本院卷一第304頁
23	105年10月	A棟6樓	1,780元	沈明發	1月10日	本院卷一第300頁
24		H棟10樓	1,550元	沈明發	10月7日	本院卷一第303頁
25		H棟11樓	1,550元	沈明發	11月27日	本院卷一第303頁
26		I棟6樓	1,700元	沈明發	1月11日	本院卷一第303頁
27		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	10月28日	本院卷一第304頁
28	105年11月	B棟4樓	1,570元	沈明發	1月26日	本院卷一第300頁
29		H棟11樓	1,550元	沈明發	11月27日	本院卷一第303頁
30		I棟6樓	1,700元	沈明發	1月1日	本院卷一第303頁
31		K棟7樓	1,730元	沈明發	1月3日	本院卷一第304頁
32		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	11月30日	本院卷一第304頁
33	105年12月	145號店面	1,870元	謝文石	1月25日	本院卷一第299頁
34		B棟3樓	1,720元	沈明發	12月24日	本院卷一第300頁
35		B棟4樓	1,570元	沈明發	1月26日	本院卷一第300頁
36		H棟11樓	1,550元	沈明發	11月27日	本院卷一第303頁
37		I棟6樓	1,700元	沈明發	1月11日	本院卷一第303頁
38		K棟7樓	1,730元	沈明發	1月3日	本院卷一第304頁
39		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	12月30日	本院卷一第304頁
以上編號1至39號為105年5月至12月經住戶繳納管理費後，有經管理員登載在管理費繳交動態表，卻未出現在後續製作之管理費繳納明細表、財務收支月報表之管理費數額，合計71,590元，但因105年瑞豐大地管委會 有收取溢額40元，故瑞豐大地管委會僅就餘額71,550元求償。						
40	106年1月	B棟3樓	1,720元	沈明發	1月21日	本院卷一第343頁
41		B棟4樓	1,570元	沈明發	1月26日	本院卷一第343頁
42		C棟7樓	1,700元	沈明發	2月27日	本院卷一第345頁
43		C棟8樓	1,400元	謝文石	1月23日	本院卷一第345頁

(續上頁)

44		E棟4樓	1,500元	沈明發	1月21日	本院卷一第346頁
45		E棟8樓	1,800元	謝文石	1月19日	本院卷一第346頁
46		F棟3樓	1,730元	沈明發	1月23日	本院卷一第346頁
47		F棟5樓	1,580元	黃正杰	1月19日	本院卷一第346頁
48		H棟11樓	1,550元	謝文石	1月19日	本院卷一第347頁
49		I棟3樓	1,610元	謝文石	1月31日	本院卷一第347頁
50		I棟11樓	2,520元	黃正杰	1月26日	本院卷一第347頁
51		J棟6樓	1,270元	謝文石	1月31日	本院卷一第348頁
52		K棟6樓	2,030元	沈明發	1月27日	本院卷一第348頁
53		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	2月1日	本院卷一第348頁
54	106年2月	C棟7樓	1,700元	沈明發	2月27日	本院卷一第345頁
55		E棟4樓	1,500元	沈明發	1月21日	本院卷一第346頁
56		F棟3樓	1,730元	沈明發	1月23日	本院卷一第346頁
57		F棟5樓	1,580元	黃正杰	1月19日	本院卷一第346頁
58		H棟10樓	1,550元	黃正杰	1月30日	本院卷一第347頁
59		H棟11樓	1,550元	沈明發	3月16日	本院卷一第347頁
60		I棟3樓	1,610元	謝文石	1月31日	本院卷一第347頁
61		I棟11樓	2,520元	黃正杰	1月26日	本院卷一第347頁
62		J棟6樓	1,270元	謝文石	1月31日	本院卷一第348頁
63	106年3月	B棟7樓	1,570元	沈明發	4月4日	本院卷一第344頁
64		C棟7樓	1,700元	沈明發	2月27日	本院卷一第345頁
65		E棟4樓	1,500元	沈明發	1月21日	本院卷一第346頁
66		H棟11樓	1,550元	沈明發	3月16日	本院卷一第347頁
67		I棟11樓	2,520元	黃正杰	1月26日	本院卷一第347頁
68		J棟9樓	1,270元	沈明發	4月15日	本院卷一第348頁

(續上頁)

69	106年4月	B棟7樓	1,570元	沈明發	4月4日	本院卷一第344頁
70		E棟6樓	1,800元	沈明發	5月8日	本院卷一第346頁
71		J棟3樓	1,570元	沈明發	5月9日	本院卷一第348頁
72	106年5月	J棟3樓	1,570元	沈明發	5月9日	本院卷一第348頁
73		K棟6樓	2,030元	沈明發	6月4日	本院卷一第348頁
74		K棟8樓	1,730元	沈明發	6月15日	本院卷一第348頁
75		135號店面之車位 管理費	3,000元	沈明發	6月2日	本院卷一第348頁
76	106年6月	K棟8樓	1,730元	沈明發	6月15日	本院卷一第348頁
77	106年7月	141號店面	1,360元	沈明發	11月13日	本院卷一第379頁
78		D棟8樓	1,710元	沈明發	8月14日	本院卷一第381頁
79		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
80		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
81		F棟12樓	2,600元	沈明發	10月2日	本院卷一第382頁
82		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁
83		H棟10樓	1,710元	沈明發	8月19日	本院卷一第383頁
84		I棟4樓	1,880元	沈明發	6月28日	本院卷一第383頁
85	106年8月	141號店面	1,360元	沈明發	11月13日	本院卷一第379頁
86		D棟8樓	1,710元	沈明發	8月14日	本院卷一第381頁
87		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
88		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
89		F棟12樓	2,600元	沈明發	10月12日	本院卷一第382頁
90		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁
91		H棟10樓	1,710元	沈明發	8月19日	本院卷一第383頁
92		I棟4樓	1,880元	沈明發	6月28日	本院卷一第383頁
93		133號店面之車位 管理費	2,700元	沈明發	8月31日	本院卷一第384頁

(續上頁)

94	106年9月	141號店面	1,360元	沈明發	11月13日	本院卷一第379頁
95		A棟8樓	2,130元	沈明發	11月6日	本院卷一第380頁
96		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
97		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
98		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁
99		H棟10樓	1,710元	沈明發	8月19日	本院卷一第383頁
100		I棟4樓	1,880元	沈明發	6月28日	本院卷一第383頁
101		133號店面之車位 管理費	2,700元	沈明發	9月29日	本院卷一第384頁
102	106年10月	141號店面	1,360元	沈明發	1月17日	本院卷一第379頁
103		A棟8樓	2,130元	沈明發	11月6日	本院卷一第380頁
104		C棟5樓	1,880元	沈明發	12月16日	本院卷一第381頁
105		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
106		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
107		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁
108		I棟4樓	1,880元	沈明發	9月29日	本院卷一第383頁
109		135號店面之車位 管理費	2,700元	沈明發	12月1日	本院卷一第384頁
110	106年11月	141號店面	1,360元	沈明發	1月17日	本院卷一第379頁
111		B棟9樓	1,430元	沈明發	1月11日	本院卷一第380頁
112		C棟5樓	1,880元	沈明發	12月16日	本院卷一第381頁
113		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
114		F棟4樓	1,440元	沈明發	11月8日	本院卷一第382頁
115		F棟7樓	1,740元	沈明發	11月11日	本院卷一第382頁
116		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
117		H棟8樓	1,410元	沈明發	3月7日	本院卷一第383頁
118		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁

(續上頁)

119		I棟4樓	1,880元	沈明發	9月29日	本院卷一第383頁
120		J棟3樓	1,750元	沈明發	12月5日	本院卷一第384頁
121		K棟3樓	2,070元	沈明發	1月10日	本院卷一第384頁
122	106年12月	141號店面	1,360元	沈明發	1月17日	本院卷一第379頁
123		B棟9樓	1,430元	沈明發	1月11日	本院卷一第380頁
124		C棟5樓	1,880元	沈明發	12月16日	本院卷一第381頁
125		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
126		F棟4樓	1,440元	沈明發	11月8日	本院卷一第382頁
127		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月9日	本院卷一第382頁
128		H棟8樓	1,410元	沈明發	3月7日	本院卷一第383頁
129		H棟9樓	1,710元	沈明發	7月9日	本院卷一第383頁
130		I棟4樓	1,880元	沈明發	9月29日	本院卷一第383頁
131		J棟3樓	1,750元	沈明發	12月5日	本院卷一第384頁
132		K棟3樓	2,070元	沈明發	1月10日	本院卷一第384頁
以上編號40至132號為106年1月至12月經住戶繳納管理費後，有經管理員登載在管理費繳交動態表，卻未出現在後續製作之管理費繳納明細表、財務收支月報表之管理費數額，合計166,810元，但因106年7月管理費依管理費繳交動態表計算之已收總數應為193,670元，卻僅匯款178,620元，且將同月份即編號77至84之金額加總後，仍有額外短少360元之情事，故106年1月至12月，合計短缺之管理費總數應為167,170元						
133	107年1月	141號店面	1,360元	沈明發	4月18日	本院卷一第421頁
134		A棟3樓	2,430元	沈明發	1月9日	本院卷一第422頁
135		B棟7樓	1,730元	沈明發	2月3日	本院卷一第422頁
136		D棟11樓	1,710元	沈明發	2月26日	本院卷一第423頁
137		I棟10樓	1,880元	沈明發	12月29日	本院卷一第425頁
138		K棟3樓	2,070元	沈明發	2月15日	本院卷一第426頁
139		135 號店面之車位管理費	2,400元	沈明發	1月30日	本院卷一第426頁
140	107年2月	141號店面	1,360元	沈明發	4月18日	本院卷一第421頁
141		B棟7樓	1,730元	沈明發	2月3日	本院卷一第422頁

(續上頁)

142		D棟11樓	1,710元	沈明發	2月26日	本院卷一第423頁
143		E棟6樓	1,980元	沈明發	2月20日	本院卷一第424頁
144		E棟7樓	1,980元	沈明發	2月22日	本院卷一第424頁
145		F棟12樓	2,600元	沈明發	4月4日	本院卷一第424頁
146		K棟6樓	2,210元	沈明發	2月28日	本院卷一第426頁
147	107年3月	141號店面	1,360元	沈明發	4月18日	本院卷一第421頁
148		D棟11樓	1,710元	沈明發	2月26日	本院卷一第423頁
149		E棟9樓	1,980元	沈明發	3月10日	本院卷一第424頁
150		J棟7樓	1,730元	沈明發	5月10日	本院卷一第426頁
151		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	3月30日	本院卷一第426頁
152	107年4月	145號店面	2,090元	沈明發	6月3日	本院卷一第421頁
153		A棟3樓	2,430元	沈明發	4月6日	本院卷一第422頁
154		C棟4樓	1,880元	沈明發	3月22日	本院卷一第423頁
155		J棟7樓	1,730元	沈明發	5月10日	本院卷一第426頁
156	107年5月	137號店面	1,190元	沈明發	7月21日	本院卷一第421頁
157		A棟4樓	1,980元	沈明發	6月11日	本院卷一第422頁
158		A棟8樓	2,130元	沈明發	8月7日	本院卷一第422頁
159		B棟7樓	1,730元	沈明發	2月26日	本院卷一第422頁
160		C棟4樓	1,880元	沈明發	3月22日	本院卷一第423頁
161		D棟8樓	1,710元	沈明發	6月7日	本院卷一第423頁
162		J棟4樓	1,430元	沈明發	7月10日	本院卷一第426頁
163		K棟3樓	2,070元	沈明發	6月20日	本院卷一第426頁
164		K棟6樓	2,210元	沈明發	6月2日	本院卷一第426頁
165		K棟7樓	1,910元	沈明發	6月22日	本院卷一第426頁
166	107年6月	137號店面	1,190元	沈明發	7月21日	本院卷一第421頁
167		A棟8樓	2,130元	沈明發	8月7日	本院卷一第422頁

(續上頁)

168		C棟4樓	1,880元	沈明發	3月22日	本院卷一第423頁
169		D棟8樓	1,710元	沈明發	6月7日	本院卷一第423頁
170		J棟4樓	1,430元	沈明發	7月10日	本院卷一第426頁
171		K棟3樓	2,070元	沈明發	6月20日	本院卷一第426頁
172	107年7月	A棟3樓	2,430元	沈明發	7月3日	本院卷一第464頁
173		A棟4樓	1,980元	沈明發	8月19日	本院卷一第464頁
174		A棟6樓	1,980元	沈明發	11月20日	本院卷一第464頁
175		B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
176		C棟11樓	2,760元	沈明發	8月22日	本院卷一第465頁
177		D棟11樓	1,710元	沈明發	9月18日	本院卷一第465頁
178		E棟8樓	1,980元	沈明發	9月2日	本院卷一第466頁
179		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
180		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
181		F棟12樓	2,600元	沈明發	9月13日	本院卷一第466頁
182		K棟5樓	1,610元	沈明發	7月29日	本院卷一第468頁
183	107年8月	A棟6樓	1,980元	沈明發	11月20日	本院卷一第464頁
184		B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
185		C棟11樓	2,760元	沈明發	8月22日	本院卷一第465頁
186		D棟11樓	1,710元	沈明發	9月18日	本院卷一第465頁
187		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
188		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
189		F棟12樓	2,600元	沈明發	9月13日	本院卷一第466頁
190		K棟5樓	1,610元	沈明發	7月29日	本院卷一第468頁
191		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	8月31日	本院卷一第468頁

(續上頁)

192	107年9月	145號店面	2,090元	沈明發	11月7日	本院卷一第463頁
193		A棟4樓	1,980元	沈明發	10月1日	本院卷一第464頁
194		A棟6樓	1,980元	沈明發	11月20日	本院卷一第464頁
195		B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
196		C棟5樓	1,880元	沈明發	10月24日	本院卷一第465頁
197		D棟11樓	1,710元	沈明發	9月18日	本院卷一第465頁
198		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
199		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
200		H棟11樓	1,710元	沈明發	10月25日	本院卷一第467頁
201		K棟3樓	2,070元	沈明發	9月25日	本院卷一第468頁
202		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	10月2日	本院卷一第468頁
203	107年10月	145號店面	2,090元	沈明發	11月7日	本院卷一第463頁
204		A棟3樓	2,430元	沈明發	10月19日	本院卷一第464頁
205		B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
206		C棟4樓	1,880元	沈明發	12月26日	本院卷一第465頁
207		C棟5樓	1,880元	沈明發	10月24日	本院卷一第465頁
208		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
209		F棟3樓	1,910元	沈明發	11月23日	本院卷一第466頁
210		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
211		H棟11樓	1,710元	沈明發	10月25日	本院卷一第467頁
212		K棟3樓	2,070元	沈明發	10月15日	本院卷一第468頁
213		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	10月30日	本院卷一第468頁
214	107年11月	B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
215		C棟4樓	1,880元	沈明發	12月26日	本院卷一第465頁

(續上頁)

216		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
217		F棟3樓	1,910元	沈明發	11月23日	本院卷一第466頁
218		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
219		H棟11樓	1,710元	沈明發	10月25日	本院卷一第467頁
220		I棟3樓	1,810元	沈明發	12月9日	本院卷一第467頁
221		J棟6樓	1,430元	沈明發	12月9日	本院卷一第468頁
222			135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	11月30日
223	107年12月	B棟6樓	1,730元	蓋「已繳」章 未註記何人	5月21日	本院卷一第464頁
224		C棟4樓	1,880元	沈明發	12月26日	本院卷一第465頁
225		E棟7樓	1,980元	沈明發	12月19日	本院卷一第466頁
226		E棟11樓	2,280元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
227		F棟3樓	1,910元	沈明發	11月23日	本院卷一第466頁
228		F棟11樓	1,440元	沈明發	7月17日	本院卷一第466頁
229		I棟3樓	1,810元	沈明發	12月9日	本院卷一第467頁
230		J棟6樓	1,430元	沈明發	12月9日	本院卷一第468頁
231		K棟6樓	2,210元	沈明發	12月27日	本院卷一第468頁
以上編號133 至231 號為107 年1 月至12月經住戶繳納管理費後，有經管理員登載在管理費繳交動態表，卻未出現在後續製作之管理費繳納明細表、財務收支月報表之管理費數額，合計190,470 元，但因107 年12月管理費，依管理費繳交動態表計算之已收總數應為191,960 元，卻僅匯款175,260 元，且將同月份即編號223 至231 之金額加總後，仍有額外短少30元之情事，故107 年1 月至12月，合計短缺之管理費總數應為190,500 。另因107 年瑞豐大地管委會有收取溢額1,020 元，爰僅就餘額189,480 元求償。						
232	108年1月	C棟4樓	1,880元	沈明發	3月19日	本院卷一第515頁
233	108年2月	C棟4樓	1,880元	沈明發	3月19日	本院卷一第515頁
234		I棟7樓	1,880元	沈明發	2月28日	本院卷一第517頁
235		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	2月23日	本院卷一第518頁
236	108年3月	C棟4樓	1,880元	沈明發	3月19日	本院卷一第515頁

(續上頁)

237		I棟7樓	1,880元	沈明發	2月28日	本院卷一第517頁
238	108年4月	131號店面	2,280元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
239		145號店面	2,090元	沈明發	5月31日	本院卷一第513頁
240		147號店面	1,180元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
241		149號店面	910元	沈明發	5月31日	本院卷一第513頁
242		A棟3樓	2,430元	沈明發	4月16日	本院卷一第514頁
243		F棟7樓	1,740元	沈明發	5月5日	本院卷一第516頁
244		K棟3樓	2,070元	沈明發	4月18日	本院卷一第518頁
245		K棟7樓	1,910元	沈明發	4月16日	本院卷一第518頁
246	108年5月	131號店面	2,280元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
247		147號店面	1,180元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
248		149號店面	910元	沈明發	5月31日	本院卷一第513頁
249		A棟3樓	2,430元	沈明發	5月31日	本院卷一第514頁
250		C棟4樓	1,880元	沈明發	4月5日	本院卷一第515頁
251		F棟5樓	1,740元	沈明發	5月24日	本院卷一第516頁
252		F棟7樓	1,740元	沈明發	5月5日	本院卷一第516頁
253		H棟3樓	1,900元	沈明發	5月12日	本院卷一第517頁
254		K棟3樓	2,070元	沈明發	5月18日	本院卷一第518頁
255		K棟4樓	1,910元	沈明發	5月6日	本院卷一第518頁
256		K棟9樓	1,910元	沈明發	5月31日	本院卷一第518頁
257		135 號店面之車位 管理費	2,400元	沈明發	5月31日	本院卷一第518頁

以上編號232 至257 號為108 年1 月至5 月經住戶繳納管理費後，有經管理員登載在管理費繳交動態表，卻未出現在後續製作之管理費繳納明細表、財務收支月報表之管理費數額，合計48,760元，但因108 年5 月管理費，依管理費繳交動態表計算之已收總數應為128,960 元，卻僅匯款104,790 元，且將同月份即編號246 至257 之金額加總後，仍有額外短少1,820 元之情事，故108 年1 月至5 月，合計短缺管理費總數為50,580 。

附表一小結：

- 1、105年5月至12月短少之管理費總數為71,590元，扣除瑞豐大地管委會帳戶溢額40元後，短少71,550元。
- 2、106 年1 月至12月有經管理員收受並登載在管理費繳交動態表，卻未接續登載在管理費繳納明細表等文

(續上頁)

件之管理費數額共166,810 元，另因106 年7 月瑞豐大地管委會帳戶有短少匯款360 元之情況，故合計短缺之管理費總數為167,170 元。

3、107年1 月至12月有經管理員收受並登載在管理費繳交動態表，卻未接續登載在管理費繳納明細表等文件之管理費數額共190,470 元，另因107 年12月瑞豐大地管委會帳戶有短少匯款30元之情況，且全年度帳戶溢額1,020元，故合計短缺之管理費總數為189,480 元。

4、108 年1 月至5月有經管理員收受並登載在管理費繳交動態表，卻未接續登載在管理費繳納明細表等文件之管理費數額共48,760元，另因108 年5 月瑞豐大地管委會帳戶有短少匯款1,820 元之情況，故合計短缺之管理費總數為50,580 元。

5、綜上，105年5月至108年5月，瑞豐大地管委會總計短缺之管理費為478,780元。

附表二：108 年6 月至108 年12月，由瑞豐大第管委會與常安保全公司、常安管理維護公司各別簽署駐衛保全契約、管理維護合約，並由常安保全、管理維護公司共同派遣沈明發擔任管理組長期間所短少之管理費（註：收受管理費之職務，兩造係約定於管理維護合約中，故此部分依契約應負賠償責任者為常安管理維護公司）。

編號	短少管理費之月份	有繳交並經登載於管理費繳交動態表之系爭社區住戶	住戶繳交而短少之金額	管理費繳交動態表記載簽收之管理員	管理費繳交動態表記載簽收之日期	管理費繳交動態表證據出處
1	108年6月	131號店面	2,280元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
2		147號店面	1,180元	沈明發	6月11日	本院卷一第513頁
3		C棟4樓	1,880元	沈明發	4月5日	本院卷一第515頁
4		E棟4樓	1,680元	沈明發	8月10日	本院卷一第516頁
5		F棟5樓	1,740元	沈明發	5月24日	本院卷一第516頁
6	108年7月	131號店面	2,280元	沈明發	9月21日	本院卷一第553頁
7		147號店面	1,180元	沈明發	9月21日	本院卷一第553頁
8		149號店面	910 元	沈明發	9 月8 日	本院卷一第553頁
9		C棟3樓	2,110元	沈明發	9 月16日	本院卷一第555頁
10		C棟4樓	1,880元	沈明發	4 月5日	本院卷一第555頁
11		D棟11樓	1,710 元	沈明發	9 月7日	本院卷一第555頁
12		E棟4樓	1,680 元	沈明發	8 月10 日	本院卷一第556頁
13		F棟6樓	1,740元	沈明發	10月28日	本院卷一第556頁
14		J棟4樓	1,430 元	沈明發	9 月9日	本院卷一第558頁
15		J棟9樓	1,430 元	沈明發	9 月9日	本院卷一第558頁
16		K棟9樓	1,910元	沈明發	9 月8日	本院卷一第558頁
17		K棟10樓	1,610元	沈明發	9 月9日	本院卷一第558頁

(續上頁)

18	108年8月	131號店面	2,280元	沈明發	9月21日	本院卷一第553頁
19		133號店面	770元	沈明發	12月6日	本院卷一第553頁
20		135號店面	800元	沈明發	12月6日	本院卷一第553頁
21		145號店面	2,090元	沈明發	9月19日	本院卷一第553頁
22		147號店面	1,180元	沈明發	9月21日	本院卷一第553頁
23		149號店面	910元	沈明發	9月8日	本院卷一第553頁
24		C棟3樓	2,110元	沈明發	9月16日	本院卷一第555頁
25		C棟4樓	1,880元	沈明發	4月5日	本院卷一第555頁
26		D棟11樓	1,710元	沈明發	9月7日	本院卷一第555頁
27		E棟4樓	1,680元	沈明發	8月10日	本院卷一第556頁
28		F棟6樓	1,740元	沈明發	10月28日	本院卷一第556頁
29		H棟11樓	1,710元	沈明發	9月16日	本院卷一第557頁
30		J棟4樓	1,430元	沈明發	9月9日	本院卷一第558頁
31		J棟9樓	1,430元	沈明發	9月9日	本院卷一第558頁
32		K棟9樓	1,910元	沈明發	9月8日	本院卷一第558頁
33		K棟10樓	1,610元	沈明發	9月19日	本院卷一第558頁
34	108年9月	131號店面	2,280元	沈明發	9月21日	本院卷一第553頁
35		133號店面	770元	沈明發	12月6日	本院卷一第553頁
36		135號店面	800元	沈明發	12月6日	本院卷一第553頁
37		137號店面	1,190元	沈明發	10月26日	本院卷一第553頁
38		149號店面	910元	沈明發	9月8日	本院卷一第553頁
39		B棟7樓	1,730元	沈明發	9月7日	本院卷一第554頁
40		C棟3樓	2,110元	沈明發	9月16日	本院卷一第555頁
41		C棟4樓	1,880元	沈明發	4月5日	本院卷一第555頁
42		D棟5樓	1,410元	沈明發	9月13日	本院卷一第555頁
43		D棟11樓	1,710元	沈明發	9月7日	本院卷一第555頁

(續上頁)

44		E棟3樓	1,890元	沈明發	11月6日	本院卷一第556頁
45		E棟4樓	1,680元	沈明發	11月2日	本院卷一第556頁
46		F棟3樓	1,910元	沈明發	10月14日	本院卷一第556頁
47		F棟6樓	1,740 元	沈明發	10月28日	本院卷一第556頁
48		F棟8樓	1,740元	沈明發	10月7日	本院卷一第556頁
49		H棟3樓	1,900元	沈明發	9 月16日	本院卷一第557頁
50		H棟11樓	1,710 元	沈明發	9 月16 日	本院卷一第557 頁
51		I棟7樓	1,880元	沈明發	9月21日	本院卷一第557頁
52		I棟8樓	1,880 元	沈明發	9 月16日	本院卷一第557頁
53		J棟3樓	1,750元	沈明發	11月6日	本院卷一第558頁
54		J棟9樓	1,430 元	沈明發	11月13日	本院卷一第558頁
55		K棟4樓	1,910 元	沈明發	9 月7日	本院卷一第558頁
56		K棟7樓	1,910 元	沈明發	11月14日	本院卷一第558頁
57		K棟9樓	1,910 元	沈明發	9 月5 日	本院卷一第558頁
58		K棟10樓	1,610元	沈明發	9月19日	本院卷一第558頁
59		135 號店面之單位 管理費	2,400 元	沈明發	10月2日	本院卷一第558頁
60	108年10月	131號店面	2,280 元	沈明發	12月3 日	本院卷一第553頁
61		137號店面	1,190 元	沈明發	10月26日	本院卷一第553頁
62		145號店面	2,090 元	沈明發	11月18日	本院卷一第553頁
63		147號店面	1,180 元	沈明發	12月3日	本院卷一第553頁
64		A棟4樓	1,980 元	沈明發	11月3日	本院卷一第554頁
65		C棟4樓	1,880 元	沈明發	4 月5日	本院卷一第555頁
66		E棟4樓	1,680 元	沈明發	11月2日	本院卷一第556頁
67		E棟8樓	1,980 元	沈明發	11月19日	本院卷一第556頁
68		F棟3樓	1,910 元	沈明發	10月14日	本院卷一第556頁
69		F棟8樓	1,740元	沈明發	10月7日	本院卷一第556頁

(續上頁)

70		I棟3樓	1,810元	沈明發	11月30日	本院卷一第557頁
71		J棟3樓	1,750元	沈明發	11月6日	本院卷一第558頁
72		J棟6樓	1,430 元	沈明發	11月30日	本院卷一第558 頁
73		J棟9樓	1,430元	沈明發	11月13日	本院卷一第558 頁
74		K棟6樓	2,210元	沈明發	11月3日	本院卷一第558 頁
75		K棟7樓	1,910 元	沈明發	11月14日	本院卷一第558頁
76		K棟9樓	1,910 元	沈明發	11月26日	本院卷一第558 頁
77		K棟10樓	1,610元	沈明發	9 月19日	本院卷一第558頁
78	108年11月	135 號店面之車位 管理費	2,400 元	沈明發	10月25日	本院卷一第558頁
79		131號店面	2,280元	沈明發	12月3日	本院卷一第553頁
80		137號店面	1,190 元	沈明發	10月26日	本院卷一第553頁
81		147號店面	1,180 元	沈明發	12月3日	本院卷一第553頁
82		A棟3樓	2,430 元	沈明發	11月18日	本院卷一第554頁
83		A棟4樓	1,980 元	沈明發	12月1 日	本院卷一第554頁
84		B棟8樓	1,730 元	沈明發	12月9日	本院卷一第554頁
85		C棟4樓	1,880 元	沈明發	4 月5日	本院卷一第555頁
86		C棟9樓	1,880 元	沈明發	11月1 日	本院卷一第555頁
87		E棟8樓	1,980元	沈明發	11月19日	本院卷一第556頁
88		F棟3樓	1,910 元	沈明發	11月27日	本院卷一第556頁
89		F棟5樓	1,740 元	沈明發	11月26日	本院卷一第556頁
90		F棟10樓	1,740元	沈明發	11月2日	本院卷一第556頁
91		H棟3樓	1,900 元	沈明發	11月12日	本院卷一第557頁
92		H棟6樓	1,710 元	沈明發	11月3日	本院卷一第557頁
93		I棟3樓	1,810 元	沈明發	11月30 日	本院卷一第557頁
94		I棟10樓	1,880 元	沈明發	11月26日	本院卷一第557頁

(續上頁)

95		I棟11樓	2,760 元	沈明發	12月6 日	本院卷一第557頁
96		J棟3樓	1,750 元	沈明發	12月14日	本院卷一第558頁
97		J棟6樓	1,430元	沈明發	11月30日	本院卷一第558頁
98		K棟3樓	2,070 元	沈明發	12月2日	本院卷一第558頁
99		K棟4樓	1,910元	沈明發	11月12日	本院卷一第558頁
100		K棟5樓	1,610元	沈明發	11月26日	本院卷一第558頁
101		K棟9樓	1,910元	沈明發	11月26日	本院卷一第558頁
102	108 年12月	137號店面	1,190 元	沈明發	10月26日	本院卷一第553頁
103		C棟4樓	1,880 元	沈明發	4 月5日	本院卷一第555頁
104		F棟3樓	1,910 元	沈明發	11月27日	本院卷一第556頁
105		F棟5樓	1,740 元	沈明發	11月26日	本院卷一第556頁
106		H棟6樓	1,710 元	沈明發	11月3日	本院卷一第557頁
107		I棟10樓	1,880 元	沈明發	11月26日	本院卷一第557頁
108		K棟5樓	1,610 元	沈明發	11月26日	本院卷一第558頁
109		K棟9樓	1,910 元	沈明發	11月26日	本院卷一第558頁
以上編號1 至109 號為108 年6 月至12月經住戶繳納管理費後，有經管理員登載在管理費繳交動態表，卻未出現在後續製作之管理費繳納明細表、財務收支月報表之管理費數額，合計188,770 元，但因108 年6 月管理費，依管理費繳交動態表計算之已收總數應為155,240 元，卻僅匯款146,470 元，且將同月份即編號1 至5 之金額加總後，仍有額外短少10元之情事，故108 年6 月至12月，合計短缺管理費總數為188,780 元。						