臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1647號

原　　告　良福保全股份有限公司
法定代理人　郭永宗
訴訟代理人　林旻成
　　楊貴森律師
被　　告　遠雄文青社區管理委員會
法定代理人　汪文雄
訴訟代理人　廖年盛律師

上列當事人間請求返還支票事件，本院於民國109 年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖拾捌萬肆仟陸佰柒拾元及自民國一〇九年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

其餘之訴駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款定有明文。原告起訴原聲明被告應將由合作金庫商業銀行中山分行於民國108 年3 月21日所簽發，支票號碼AZ0000000 號，面額新臺幣（下同）1,000,000 元，受款人為被告之支票乙紙（下稱系爭支票）返還與原告。嗣變更聲明為被告應給付原告1,000,000 元，及自109 年5 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告於108 年3 月21日簽發系爭支票作為參與被告招標108 年度保全、物業管理採購等押標金，該支票於得標後轉為履約保證金，依該採購案投標須知第五點，簽約後押標金轉履約保證金。原告得標後，於108 年3 月26日與被告簽訂駐衛保全服務契約書（含保全罰則），約定保全服務期間一年，自108 年3 月31日起至109 年3 月31日止，前三

個月為試用期（自108 年3 月31日起至108 年6 月30日），試用期滿不合格則契約自動終止，期滿合格契約延續至109 年3 月31日止。與原告隸屬於同一集團及同一負責人之良福公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱良福管理公司）於同日與被告簽訂管理維護契約書（含物業管理人員罰則），約定契約有效期間一年，自108 年4 月1 日起至109 年3 月31日止，前三個月為試用期（自108 年4 月1 日起至108 年6 月30日），試用期滿不合格則契約自動終止，期滿合格契約延續至109 年3 月31日止。嗣被告於108 年5 月28日寄發龜山文化郵局存證號碼000231號存證信函予原告及良福管理公司，以原告等在服務期內未依被告要求改善缺疏為由，認違反合約精神及誠信原則，依上開合約第三條及第五條於試用期間內，終止上開合約。被告既已向原告為終止上開合約之意思表示，原告亦同意終止，兩造間合約既已終止，被告應將先前交付被告作為押標金而後轉為履約保證金之系爭支票返還原告，原告曾於108 年7 月11日以台北長春路郵局1038號存證信函請求被告返還，被告迄未返還，原告於109 年4 月30日言詞辯論期日始知被告已於108 年6 月26日向銀行提示系爭支票領得票款1,000,000 元，爰依民法第263 條準用同法第259 條第1 款規定，請求被告返還，並聲明：被告應給付原告1,000,000 元，及自109 年5 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息等語。

三、被告則以：原告押標金1,000,000 元轉為履約保證金為招標須知及合約明訂事項，履約保證金是擔保原告按照合約履行，若有違約充作賠償損失之用，然依兩造管理維護契約第四條第三項約定，本契約終止，原告於辦理移交作業時，應經被告點交確認，然原告於契約終止後，辦理移交給富通保全（富通物業）時，未經被告監交確認，移交手續不完整，尚不得請求被告返還履約保證金。若認被告應返還履約保證金，因被告得請求下列原告違約之賠償，主張相互抵銷：（一）原告於108 年4 月1 日至108 年5 月16日派任之姜惟精、

傅詠銘認可證均已過期，其等資格與合約約定不符，勞務費用應比照一般行政人員以每月45,000元計算，原告報價之社區經理勞務費用每月68,000元，應退還溢收勞務費用2個半月差額57,500元。（二）原告於108年5月17日至108年6月30日派任之社區副理廖翊妁於108年6月23日始取得執照，於108年5月17日至108年6月22日間資格與合約約定不符，勞務費用應比照一般行政人員以每月45,000元計算，原告報價之社區副理勞務費用每月55,000元，應退還溢收勞務費用1個月又6日之差額12,000元。（三）原告於108年4月1日至108年4月2日未派社區秘書長到任，原告報價之社區秘書長勞務費用每月45,000元，應退還被告已支付之2日秘書長勞務費用3,000元。（四）被告社區警報器發報95次，原告之值班保全員於解除警報器發報時未巡檢、查證發報地點，依罰則規定每次罰款500元，計47,500元。（五）原告應支付被告108年6月份由超商代收管理費之手續費計892筆，每單15元，共13,380元。（六）原告派駐之財務秘書於108年4、5、6月之每月財報都遲延提交，每次罰款500元，計1,500元。（七）原告之保全員遺失或未登入住戶之郵件共9次，每次罰款500元，計4,500元。（八）原告保全員分別對3位住戶言語不禮貌，每次罰款1,000元，計3,000元，及累犯3次應依契約金額633,000元之3％支付罰款18,900元。（九）因可歸責於原告之事由而終止合約，致被告須另與富通公司簽約，因而受有管理維護契約費用每月須多支出27,750元之損失，一年計333,000元，應由原告賠償被告等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項

（一）原告於108年3月21日簽發系爭支票作為參與被告招標之108年度保全、物業管理採購等押標金，該支票於得標後轉為履約保證金，被告於108年6月26日向銀行提示領得票款1,000,000元。

（二）被告與原告於108年3月26日簽訂駐衛保全服務契約書（

含保全罰則），約定保全服務期間一年，自108 年3 月31日起至109 年3 月31日止，前三個月為試用期（自108 年3 月31日起至108 年6 月30日），試用期滿不合格則契約自動終止，期滿合格契約延續至109 年3 月31日止。

（三）被告與良福公寓大廈管理維護股份有公司（下稱良福管理公司）於108 年3 月26日簽訂管理維護契約書（含物業管理人員罰則），約定契約有效期間一年，自108 年4 月1 日起至109 年3 月31日止，前三個月為試用期（自108 年4 月1 日起至108 年6 月30日），試用期滿不合格則契約自動終止，期滿合格契約延續至109 年3 月31日止。

（四）依遠雄文青社區108 年度保全、物業管理契約委任採購案附件四之基本人力需求表，派駐之社區經理、社區副理均應具備領得內政部公寓大廈管理服務人員認可證，該表特別需求1.記載：「管委會對於順位公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，保全、物業管理公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論處新台幣：壹萬元整。」。

（五）原告派駐的第一任社區經理姜惟精，任職日為108 年4 月1 日至108 年4 月15日，領有公寓大廈管理服務人員認可證，認可日期為98年2 月11日，有效期限為108 年2 月10日。

（六）原告派駐的第二任社區經理傅詠銘，任職日為108 年4 月16日至108 年5 月16日，領有公寓大廈管理服務人員認可證，認可日期為97年5 月29日，有效期限為107 年5 月28日。

（七）洪健智為原告派駐之第一任社區副理（任職日為108 年4 月1 日至108 年5 月16日）及第三任社區經理（任職日為108 年6 月7 日至108 年6 月30日），領有公寓大廈管理服務人員認可證及防火管理人證照二張證照，被告認定符合資格

（八）原告派駐之第二任社區副理廖翊妁，任職日為108 年5 月

17日至108年6月30日，領有公寓大廈管理服務人員結業證書，講習日期為108年6月15日，結訓日期為108年6月23日。

（九）兩造簽訂之駐衛保全服務契約書第八條第四款約定原告派駐人員須經安全查核合格送審後，經管理委員會（即被告）人員核定方可派駐，且不得任意調任；不適任人員，被告有權更換，原告必須在15日內更換完成。被告與良福管理公司簽訂之管理維護契約書就原告派駐人員僅有於第七條約定派駐人員之紀律，於第八條約定原告人員即經理、副理、秘書之工作時間及休假，對於原告派駐提供管理維護服務人員未有類似上開駐衛保全服務契約書第八條須經安全查核合格送審後由被告人員核定方可派駐之規定。

（十）依原告提出之遠雄文青社區保全名冊，原告派駐之保全人員皆符合基本人力需求表之規定，領有保全人員訓練護照，均經臺北市政府警察局中山分局審查無保全業法第10條之1消極資格限制。

（十一）被告與良福管理公司簽訂之管理維護契約書第五條第二項第4款約定被告社區管理費之超商代收手續費由良福管理公司支付。兩造對於超商代收手續費為每單15元均不爭執。

（十二）被告寄發108年4月4日文青（林）管字第10800014200號函，主旨謂：「良福保全物業公司請依合約及允諾之事項，循序逐項完成。」，辦法謂：「請貴公司重視合約之精神，速將人員之派令送到委員會備查，依資信守。最後期限為四月十日，否則依違約辦理，送管委會論處。」。

（十三）被告於108年5月28日寄發龜山文化郵局存證號碼000000號存證信函予原告及良福管理公司，其主旨謂：「為終止台端等承攬本社區管理維護及保全之服務關係，並於108年6月30日19時辦理點交完畢……」，並於說明欄略謂：「……本社區管委會於108年4月4日曾以文

青（林）管字第10800014200號函告台端等就依合約所規定之缺疏要求改善而台端等至今在服務期內乃尚未改善，造成社區住戶不便，本管委會為以維社區住戶之權益，台端等已違合約精神及誠信原則，故本會以合約第三條及第五條試用期間內，終止台端等承攬保全樓管等服務關係，請台端等依照主旨點交完畢……。」等語。

（十四）依被告提出之交接清冊資料，顯示良福物業與富通物業於108年6月30日分別由良福管理公司經理洪健智、副理廖翊妁，富通公寓大廈股份有限公司協理廖日存、經理楊漢雄辦理移交簽名，同日並由周堉倢、廖日存分別於遠雄文青社區108年度管理中心行政秘書交接清冊（良福物業－＞富通物業）上簽名，惟上開移交簽名表、交接清冊上之監交人欄位無人簽章。

五、契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。上開規定依民法第263條規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

六、經查：

（一）原告前揭主張其於108年3月21日簽發系爭支票作為參與被告招標108年度保全、物業管理採購等押標金，系爭支票於得標後轉為履約保證金，被告並與原告、良福管理公司於108年3月26日分別簽訂駐衛保全服務契約書（含保全罰則）、管理維護契約書（含物業管理人員罰則），約定前三個月為試用期，被告於試用期間之108年5月28日寄發存證信函予原告及良福管理公司終止合約，被告已於

108 年6 月26日向銀行提示系爭支票領得票款1,000,000 元等情，為被告所不爭執【見前揭兩造不爭執事項（一）、（二）、（三）、（十三）】，並據原告提出系爭支票、遠雄文青社區108 年度保全、物業管理契約委任採購案招標須知、駐衛保全服務契約書、管理維護契約書、存證信函等影本為證，堪信兩造合約業已終止。

（二）原告前揭主張兩造合約已終止，被告應將先前交付被告作為押標金而後轉為履約保證金並經被告提示領得之系爭支票款1,000,000 元返還而未返還等情，被告雖不爭執兩造合約已終止並已領得系爭票款，惟以前詞辯稱原告辦理移交給富通公司時，未經被告監交確認，移交手續不完整，尚不得請求被告返還履約保證金等語，且提出遠雄文青社區108 年度管理中心行政秘書交接清冊（良福物業－> 富通物業）影本為證。原告對於被告提出之交接清冊雖不爭執，惟主張被告早已確認原告與富通公司完成點交乙事，否則無從提出交接清冊等語。查被告於108 年5 月28日寄發予原告及良福管理公司之存證信函，除表示終止合約外，一併通知原告等於108 年6 月30日19時辦理點交完畢【見前揭兩造不爭執事項（十三）】，被告提出之交接清冊資料，亦載明良福物業與富通物業於108 年6 月30日分別由良福管理公司經理洪健智、副理廖翊姁，富通公寓大廈股份有限公司協理廖日存、經理楊漢雄辦理移交簽名，同日並由周堉倢、廖日存分別於遠雄文青社區108 年度管理中心行政秘書交接清冊（良福物業--> 富通物業）上簽名【見前揭兩造不爭執事項（十四）】，顯見原告已依被告上開存證信函通知時間到場辦理點交，上開移交簽名表、交接清冊上之監交人欄位雖無人簽章，惟上開交接清冊資料為被告持有多時，對其所載交接事項及內容知之甚詳，被告未能具體指明原告有何事項移交不完整，其辯稱原告移交手續不完整，尚不得請求返還履約保證金云云，難認有理。原告主張兩造合約既已終止，依民法第263 條準用

同法第259 條第1 款規定請求被告返還1,000,000 元，自屬有據。

（三）被告主張抵銷所稱原告於108 年4 月1 日至108 年5 月16日派任之姜惟精、傅詠銘認可證均已過期，其等資格與合約約定不符，勞務費用應比照一般行政人員以每月45,000元計算，原告報價之社區經理勞務費用每月68,000元，應退還溢收勞務費用2 個半月差額57,500元部分，固據提出姜惟精、傅詠銘之公寓大廈管理服務人員認可證影本為證。原告對於其派駐第一任社區經理姜惟精，任職日為108 年4 月1 日至108 年4 月15日，領有公寓大廈管理服務人員認可證，認可日期為98年2 月11日，有效期限為108 年2 月10日，派駐第二任社區經理傅詠銘，任職日為108 年4 月16日至108 年5 月16日，領有公寓大廈管理服務人員認可證，認可日期為97年5 月29日，有效期限為107 年5 月28日等情雖不爭執【見前揭兩造不爭執事項（五）、（六）】，惟主張被告未於契約期間內依招標須知基本人力需求表下欄之特別需求第1 項約定，向原告提出異議或要求汰換或依民法第493 條規定行使修補瑕疵請求權，於契約終止後才於本件主張，不僅違反誠信原則，亦有悖於民法所揭示之瑕疵修補請求權先行原則，且上開2 人均已恪忠職守完成職務，並無任何怠慢疏失，被告事後主張原告應返還此部分勞務費用差額57,000元並無理由等語。查被告所指原告派任之姜惟精、傅詠銘原均領有公寓大廈管理服務人員認可證，具有擔任公寓大廈管理服務人員之能力，且實際派駐至被告擔任社區經理提供勞務，被告依兩造約定，對於原告派駐人員有異議權，並具有汰換服務品質不佳人員之主動權【見前揭兩造不爭執事項（四）】，被告於上開二人派駐擔任社區經理提供勞務期間不提出異議，又未舉證證明上開二人擔任社區經理實際提供之勞務有何不適任之具體情事，於完成社區經理之勞務後以其二人認可證逾有效期限主張改按一般行政人員計算勞務費用請

求退還差額，難認有理由。

（四）被告主張抵銷所辯原告於108年5月17日至108年6月30日派任之社區副理廖翊妁於108年6月23日始取得執照，於108年5月17日至108年6月22日間其資格與合約約定不符，勞務費用應比照一般行政人員以每月45,000元計算，原告報價之社區副理勞務費用每月55,000元，應退還溢收勞務費用1個月又6日之差額12,000元部分，固據提出廖翊妁之公寓大廈管理服務人員結業證書影本為證。原告對於其派駐之第二任社區副理廖翊妁，任職日為108年5月17日至108年6月30日，領有公寓大廈管理服務人員結業證書，講習日期為108年6月15日，結訓日期為108年6月23日雖不爭執【見前揭兩造不爭執事項（八）】，惟主張被告未於契約期間內依招標須知基本人力需求表下欄之特別需求第1項約定，向原告提出異議或要求汰換或依民法第493條規定行使修補瑕疵請求權，於契約終止後才於本件主張，不僅違反誠信原則，亦有悖於民法所揭示之瑕疵修補請求權先行原則，且其已恪忠職守完成工作，並無任何怠慢疏失，被告事後主張原告應返還此部分勞務費用差額12,000元並無理由等語。查被告依兩造約定，對於原告派駐人員有異議權，並具有汰換服務品質不佳人員之主動權，被告對於原告派駐擔任社區副理之廖翊妁擔任社區副理提供勞務期間不提出異議，又未舉證證明其擔任社區副理實際提供之勞務有何不適任之具體情事，於完成社區副理之勞務後以其上任後始取得領有公寓大廈管理服務人員結業證書主張改按一般行政人員計算勞務費用請求退還差額，難認有理。

（五）被告主張抵銷所辯原告於108年4月1日至108年4月2日未派社區秘書長到任，原告報價之社區秘書長勞務費用每月45,000元，應退還被告已支付之2日秘書長勞務費用3,000元部分，原告固不爭執108年4月1日、2日未派社區秘書長到班，惟主張上開2日係秘書長排休等語。查

原告於108年4月1日至108年4月2日既未派社區秘書長至被告社區執行業務，被告辯稱已支付該2日之秘書長勞務費用3,000元應予退還，主張抵銷，為有理由。

（六）被告前揭主張抵銷所辯被告社區警報器發報95次，原告之值班保全員於解除警報器發報時未巡檢、查證發報地點，依罰則規定每次罰款500元，計47,500元部分，固據提出保全人員消防故障檢查表影本為證，原告不爭執被告提出之上開檢查表，惟主張被告社區消防警報器確實於原告3個月服務期間發報多達95次，平均每日發報1至2次，顯然係因社區設備問題所致誤報，被告無力改善，竟究責於原告派駐之管理人員並施以罰責，實不可取等語。查被告提出之上開檢查表，業已載明發報時間、解除時間、發報樓層戶號、異常位置及處理、檢查者與中控之姓名，並附有控制中心聯單、照片等，顯見警報器發報時均有人員前往處理，並無被告所主張原告之值班保全員未巡檢、查證發報地點之情事，被告主張罰款，並無理由。

（七）被告主張抵銷所辯原告應支付被告108年6月份由超商代收管理費之手續費計892筆，每單15元，共13,380元部分，固據提出土地銀行存款交易明細表查詢資料影本為證。惟原告主張其核對其中70筆非屬108年6月份，屬108年6月份822筆，金額共12,330元部分非不願給付，係因被告不願將系爭支票返還予原告所致，並曾於108年11月8日函知被告，且提出108年11月8日函影本為證。被告則以兩造約定社區管理費超商代收手續費由原告支付，係指由超商代收管理費之手續費即由原告支付，並非僅以住戶6月已繳納之戶數為計算，在6月尚未繳納的戶數也應一併計入等詞置辯。查被告與良福管理公司簽訂之管理維護契約書第五條第二項第4款約定被告社區管理費之超商代收手續費由良福管理公司支付，超商代收手續費為每單15元，為兩造所不爭執【見前揭兩造不爭執事項（十一）】，依上開約定，良福管理公司支付部分，應限於實際上已

發生之超商代收手續費，被告辯稱尚未繳納之戶數應一併計入，與上開約定不符，自難採信。原告對於其中822筆計12,330元部分既不爭執，被告於此範圍內主張抵銷為有理由。

（八）被告主張抵銷所辯原告派駐之財務秘書於108年4、5、6月之每月財報遲延提交，每次罰款500元，計1,500元部分，原告否認有遲延提交情形，並主張其於每月25日前均依照規定完成上一月份之收支明細，並送交相關人員查核，原告送交社區財務委員後，社區財務委員、監察委員、副主任委員、主任委員以財報內容屬社區機密（涉及個資外洩）不得外洩為由，不願簽核、公佈，以致社區財報未能如期簽核完畢並公告，不得究責於原告等語。原告既否認有被告所指遲延提交之情事，被告又未舉證證明，自難採信，被告辯稱原告應給付罰款1,500元並主張抵銷，自無理由。

（九）被告主張抵銷所辯原告之保全員遺失或未登入住戶之郵件共9次，每次罰款500元，計4,500元部分，原告否認有被告所稱遺失或未登入住戶郵件之情事，被告復未舉證證明，尚難採信，被告辯稱原告應給付罰款4,500元並主張抵銷，亦無理由。

（十）被告主張抵銷所辯原告保全員分別對3位住戶言語不禮貌，每次罰款1,000元，計3,000元，及累犯3次應依契約金額633,000元之3％支付罰款18,900元部分，原告則謂上述保全員與住戶之衝突，實為住戶至大廳叫囂以致紛爭，不可歸責於保全，且被告事後未依約，據實發函要求改善與事發經過處理與勤務檢討，其罰款於法無據，縱認應予罰款，因該辱罵僅係一次糾紛下之一行為，並非3次行為，僅能罰1,000元，不能重複處罰，且不能依照累犯條款加以罰款契約金額之3％即18,900元等語。查「警衛對甲方（按指被告，下同）、訪客言語不禮貌、行為不端正」，固為兩造契約附件保全人員罰則第1項所定，惟該罰

則說明欄載明「乙方（按指原告，下同）未依合約各項內容履行責任義務或有任何不當、違法、失職或怠勤之情事者，經甲乙雙方確認後，甲方得視實際情節依上述罰款之，並於當月扣款給社區，所扣款金額，應於當月服務費折減之，其折減憑證由乙方出具折讓單送交甲方加蓋社區大章擲回乙方具結銷帳。」，依上開說明所定，被告如視實際情節罰款，應先經兩造確認後，並於當月扣款。被告主張之此部分罰款，與上開兩造約定程序不符，難認有據。

（十一）被告主張抵銷所辯因可歸責於原告之事由而終止合約，致被告須另與富通公司簽約，因而受有管理維護契約費用每月須多支出27,750元之損失，一年計333,000 元，應由原告賠償被告部分，固據提出富通公司公寓大廈管理維護契約書及駐衛保全服務契約書影本為證。原告否認兩造契約因可歸責於原告之事由而終止，主張被告存證信函係以試用期之約定而任意終止，兩造契約既為試用期間之約定，即同意予雙方磨合期，於試用期間內被告認為原告有諸多不足，但原告無不虛心檢討、盡力改善，以期達成被告之期待，雖然原告因受被告任意終止契約未能順利完成試用期，但在無任何證據足以證明原告有具體、重大之缺失，致影響合約精神與效力之前提下，難以空泛之詞指兩造間合作關係之終止可歸責於原告等語。查被告於108 年5 月28日寄發存證信函予原告及良福管理公司，係以合約試用期間內終止契約，惟上開合約對於試用期間內終止契約並未以有可歸責之事由為要件，被告辯稱其於試用期間內終止合約係因可歸責於原告之事由所致，已難採信，其主張終止合約後另與富通公司簽約致每月多支出管理維護契約費用受有損失，應由原告賠償，並無理由。

（十二）綜上，原告固得請求被告返還履約保證金1,000,000 元，惟被告主張抵銷15,330元（計算式：3,000 ＋12,330 ＝15,330）部分為有理由，已如前述。從而，原告得請

求被告返還之金額為984,670 元。

七、綜上所述，原告請求被告給付984,670 元，及自109 年5 月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之遲延利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　謝宜伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　110　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　李佳芮