臺灣新竹地方法院民事簡易判決

110年度竹北簡字第53號

原　　告　格登公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　孫振宗

000000000000000000

訴訟代理人　閻鳳娟

被　　告　夏目漱石管理委員會

000000000000000000

法定代理人　孟憲玟

訴訟代理人　莊耀鴻

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、被告於民國108年3月26日分別與原告、訴外人格登保全股份有限公司(下稱格登保全公司)簽訂「公寓大廈管理維護服務契約」(下稱物業契約)及「駐衛保全服務契約」(下稱保全契約)，將夏目漱石社區之管理維護事項、駐衛保全事項各別委託原告及訴外人格登保全公司處理，服務期間均自108年4月1日起至109年3月31日止，每月之物業服務費為新臺幣(下同)60,900元、保全費用為252,000元。

二、上開契約屆滿前，因雙方未以書面表示不再續約，依據契約之約定，視為展期1年。且兩造口頭協議自109年4月1日起至合約期滿止，增派1名駐衛保全人員，並將保全費用調整為每月330,750元。

三、被告自109年4月起至同年6月止，均有依約給付費用，惟之

後即開始藉故拖延，遲至109年9月15日、109年10月13日，始支付109年7、8月份之部分款項312,870元及76,620元，迄今仍積欠380,520元未付，迭經催討，未獲置理。

四、綜上，爰依兩造間簽訂之契約，提起本件訴訟，請求被告給付服務費。並聲明：被告應賠償原告380,520元；訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、兩造於物業契約109年3月31日屆期後，並未簽訂新約，依據民法及物業契約之約定，應按舊合約內容延續1年。且兩造並未達成增派人員及調整費用之合意，復未按保全契約第17條所約定之方式以書面同意，則被告僅需支付原契約約定之金額即可。

二、原告於109年6月1日通知將於同年8月底解除契約，使被告不及委託其他物業公司接手處理，依據民法第226條第1項、第250條第1項規定，原告應賠償損害及支付違約金。

三、退步言之，縱認原告之主張為有理由，惟原告派駐之社區經理未善盡監督、保管之責，於109年4至6月期間，每月溢付費用78,750元予原告，致伊遭受損害，應按民法第334條第1項之規定予以抵銷。

四、綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、原告主張被告曾將夏目漱石社區之管理維護事項、駐衛保全事項，分別委託原告、訴外人格登保全公司處理，並於108年3月26日與之各別簽訂物業契約及保全契約，約定服務期間均自108年4月1日起至109年3月31日止，被告每月應支付物業服務費60,900元、保全費用252,000元。嗣因契約雙方未於合約屆期前以書面通知不再續納，上開契約自109年4月1日起展期1年等情，業據其提出物業契約、保全契約等件為證（見本院卷第21-39頁），且為被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張兩造有口頭協議自109年4月1日起至合約期

滿止，增派1名駐衛保全人員，並將保全費用調整為每月330,750元乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：兩造是否有就保全人員增減、保全費用等項達成新合意？原告請求被告支付380,520元，有無理由？茲論述如下。

二、按兩造簽訂之管理契約第5條第6項約定：「本項服務費用，自乙方（即原告）提供服務契約到期後，遇有基本工資、勞工保險及全民健康保險費率調整、物價重大變動、服務內容變更或人員增減時，得經雙方同意後隨時作適當之調整。」（見本院卷第23頁）。次按，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條前段規定甚明，是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（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。準此，原告主張兩造有就保全人員增減、保全費用等項，達成自109年4月1日起調整之合意乙節，既為被告所否認，則揆諸前揭說明，原告自應就其上開主張，負舉證之責。

三、惟查，細觀原告提出其與訴外人格登保全公司聯名出具予被告之109年3月29日報價單所示（見本院卷第41頁），其上固記載提供安全維護服務之人員多增1人，並將保全費用調整為330,750元（含稅），然該份報價單並未經兩造或訴外人格登保全公司簽名蓋章，已難作為兩造有就單據上所載內容達成意思表示合致之證明。且查，觀諸被告提出其於109年3月29日召開之第十屆第五次會議記錄所示（見本院卷第105-111頁），其中針對保全契約續約議題，係達成「經與會委員討論後，請〔格登保全公司〕送草約後呈報委員會討論簽訂。」之決議內容，而非決議同意逕就原告提出之上開報價單與原告簽訂合約；加以被告提出服務期間自109年4月1日起至110年3月31日止之「駐衛保全服務契約（草約）」（見

本院卷第151-167頁），亦未經契約當事人簽章，所列之受任人亦非原告，益徵被告應尚無同意原告增派1名駐衛保全人員及調整保全費用之事實存在。此外，原告並未提出其他積極事證，足以證明兩造有就保全人員增減、保全費用達成新合意，自難信為真實。更何況，與被告簽訂保全契約者為訴外人格登保全公司，「駐衛保全服務契約（草約）」所列之受任人亦係該公司，均非原告，則原告亦無向被告請求支付保全費用之權利，蓋原告與訴外人格登公司在法律上係屬不同之法人格，乃不同之權利、義務主體。

四、是以，原告既未舉證證明兩造有就夏目漱石社區自109年4月1日起之保全人數、保全費用等項達成新合意，則依兩造間原合約第4條之約定，即應依原合約內容續約，被告按其與原告簽訂之物業契約、與訴外人格登保全公司簽訂之保全契約原合約所約定之金額，分別支付109年4月1日起至同年8月31日止之物業服務費及保全費用，即無違誤。

五、綜上，原告依據兩造間簽訂之契約，提起本件訴訟，請求被告給付短付之服務費380,520元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

竹北簡易庭　　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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　　7　　月　　27　　日

書記官　陳麗麗