臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

110年度板簡字第1473號

原　　告　國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　周信福

訴訟代理人　張衛文

　　吳筱勻

被　　告　中悅彼得堡社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　鄭青武

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　侯雪芬律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年12月15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

一、原告主張：

（一）緣被告前於民國109年7月31日與原告本簽訂有「綜合管理委託契約書」（下稱系爭契約），約明由原告提供被告所屬中悅彼得堡社區公寓大廈一般事務管理服務事項之服務；而被告應每月給付原告服務費新臺幣(下同)382,200元，被告並應於服務次月10日前給付之，先予敘明。又系爭契約第4條原約明契約之有效期間為自109年8月1日8時至110年8月1日8時止，惟被告以109年12月31日(109)彼得堡管字第1091231001號函知原告欲提前於110年1月15日終止原告與被告間之系爭契約，被告為維情誼，遂以110年1月5日(110)國際維和保寓字第111000105002號函覆表明同

意之意。據此，系爭契約即於110年1月15日經雙方合意而告終止。然系爭契約雖於110年1月15日經雙方合意而告終止，惟被告當仍應依約於110年2月10日前給付110年1月1日至同年月15日之服務費用191,100元予原告。詎經出具110年1月1日至同年月15日服務費用191,100元之請款單及發票以向被告請款後，迄今已逾110年2月10日，被告竟仍未依約給付上開服務費用合計191,100元予原告。據此，經原告屢與被告溝通並請求給付積欠之服務費用，被告均置之不理而未予給付，迄仍未獲被告清償。爰依系爭契約之約定，提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告191,100元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（二）對被告抗辯之陳述

1、原告於被告社區服務已逾三年，每月財務報表均經主任委員、監察委員及財務委員會等權責委員核章後公告，有關管理費收(欠)繳情形及現金帳目於每月管理委員會例行會議中提報，期間管理委員會從未有質疑帳務不清情形。

2、原告於110年1月15日於被告執行交接時從未獲告知有帳務不清之訊息，事後獲知時亦派員至被告社區協助查核後被告亦未提出帳務具體差異。

3、110年1月15日交接時，已將系爭財物交接完成，被告要求我們再去補正，我們也在110年1月19日、20日又去補正，僅是損益表未達平衡，收入、支出的金額是符合的，並未短少，且原告在被告社區也服務三年多了，每個月都會向管委會報告管理費收支狀況，及住戶欠繳狀況，管委會也都沒有異議，109年12月的財務報表我們也完成了，本件只是報表的損益未達平衡而已並沒有其他的問題，被告並不能因此扣住系爭管理費。

二、被告則以：

（一）兩造於110年1月15日辦理移交，但當日尚有移交不完整之誤，因此兩造合意「限110年1月22日（星期五）下午五點

前補行交接無訛後，中悅彼得堡管理委員會始於7日內匯付110年1月15日止之服務費」。原告未依前開期日與被告再次進行交接。被告尚未支付原告110年元月1日至15日之服務費，金額計191,100元。

（二）查兩造於110年1月15日進行交接時，被告發現原告財務交接事項有下列疑義：

1、其中第5、6項管理費部分：

(1) 按社區管理費繳交方式有4種：超商、ATM、銀行匯款（或銀行臨櫃）及由原告在社區收受現金或票據，原告於收受後，依規定應將款項按區分所有權人的編號於次日存入社區管委會公帳帳戶內，再藉由往來銀行對帳單，讓社區管委會及管理公司得以輕易對出各戶區分所有權人有無繳交管理費、欠繳月份。因此銀行對帳單即為主要對帳依據。

(2)經事後耗時超過1月以上比對，疑有78筆管理費未入社區公帳存摺，亦未列於管理費現金中。

(3)僅舉其中一位區分所有權人為例說明：比對區分所有人楊雅和於聯邦銀行對帳單上，列記欠繳109年2至4月份管理費，惟經被告比對原告所開列管理費收據留存聯，發覺該三筆均已繳納，再比對原告手寫製作的管理費收受總註記，亦係註記並無欠繳，而被告比對公帳帳戶在該段期間內並無不明現金存入，均已對應至其他區分所有權人，是以該三筆管理費現金之帳務記載，即有疑義。

2、其中第7項財報電子檔不完整：

因兩造係自106年7月起簽訂「綜合管理委託契約書」簽訂，每年續約，故交接時要求移交簽約期間所有財報電子檔，經比對欠缺106年8至9月及107年8至11月。

3、原告交接事項之財務報表明顯錯誤：原告於109年12月30日平衡表（帳戶式）財務報表中，明列資產項下有「裝潢保證金530,000」、又於負債項下列有「存入保證金—裝

潢300,000」，惟保證金係將來要返還予裝潢公司，本來應列借記現金或票據、貸記負債，其記載欠缺會計專業。且對照其交接附件8（109年12月份裝潢保證金明細表【註：前開裝潢保證金之明細】），比對後，其金額合計為51萬元，內含6萬清潔費，亦即裝潢保證金僅有45萬元，與前開平衡表（帳戶式）財務報表金額對不起來。

（三）被告支付服務費用之條件未成就：查兩造於110年1月15日已達成完成交接後7日付款之約定，原告尚未完成財務交接，並有被證3號可憑，是被告尚無給付110年1月1日至15日之服務費用義務至明。退步言，容原告得請求服務費，就上開管理費金額未移交部分，被告亦得主張抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1 項定有明文。又法律行為之附停止條件，係指該法律行為效力之發生，繫於將來、客觀、不確定的事實之成就（最高法院96年度台上字第848 號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條有明文規定；又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。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號判例要旨參照）。

（二）經查，原告主張兩造間簽訂系爭契約，約定契約有效期間係自109年8月1日起至110年8月1日止，嗣合意於110年1月15日前合意終止契約，被告尚未支付原告110年1月1日至15日之服務費，共計191,100元等情，固據其提出綜合管理委託契約書、被告函文、請款單暨發票為證，且為被告所不爭執，然被告以前揭情詞置辯。觀以中悅彼得堡社區財

務移交清冊第8條記載：「未盡財務交接部份，限110年1月22日（星期五）下午五點前補行交接無訛後，中悅彼得堡管理委員會始於7日內匯付110年1月15日止之服務費」，且經兩造之負責人簽名其上，堪認兩造於合意終止系爭契約後即成立和解契約，並附有停止條件，亦即原告需於110年1月22日下午五點前完成財務交接，被告始有給付自110年1月1日起至110年1月15日止之服務費之義務，又被告既抗辯原告財務交接事項不完整，揆諸前開說明，原告就此有利於己之事實，自應舉證證明。原告就其主張之事實，迄今未提出任何證據足以證明其已於110年1月22日下午五點前完成財務交接之情事，是依法自難為有利於原告之認定，條件既尚未成就，則原告請求被告給付自110年1月1日起至110年1月15日止之服務費191,100元，洵屬無據。

四、從而，原告依系爭契約之約定，請求被告給付原告191,100元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

六、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　5　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

以上為正本係照原本作成。

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　　111　　年　　1　　月　　5　　日

書記官　陳佩瑩