

宣 示 判 決 筆 錄

111年度板簡字第2309號

原 告 維鷹國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 彭偉定

訴訟代理人 林彥呈

被 告 四季會館管理委員會

法定代理人 蔡建成

訴訟代理人 陳俊智

上列當事人間111年度板簡字第2309號給付合約價金等事件於中華民國111年11月8日辯論終結，於中華民國111年12月13日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 張芸瑄

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准被告之聲請，由其一造辯論而為判決，併予敘明。

二、原告起訴主張：

(一)兩造於110年4月26日簽立物業管理契約書(下稱系爭契約)，由原告為四季會館社區(下稱系爭社區)提供物業管理服務，詎系爭社區管委會即被告於110年9月13日來函要求原告於11

01 0年9月30日前撤離系爭社區並完成交接，嗣於110年11月19
02 日復來函要求原告於文到7日商談缺失暨扣款事宜，以利被
03 告後續支付服務費，末於110年12月7日來函要求原告參加系
04 爭社區於110年12月19日之夜間例會。

05 (二)依兩造所簽立之系爭契約，被告每月應給付原告598000元，
06 惟被告迄至110年12月僅支付清潔費用146000元，後於111年
07 1月26日僅支付381000元，尚餘差額71000元未給付。又依系
08 爭契約被告本應於110年9月給付原告當月服務費用，惟直至
09 111年1月26日始支付卻未足額支付，此由被告來函內容可
10 知，原告對此併請求延遲支付期間按年息百分之5計算之利
11 息。

12 (三)另被告來函向原告主張解除契約，惟此僅有被告單方面主
13 張，原告迄今未與被告就系爭契約存續達成協議，被告所為
14 已違反民法第184條第1項前段規定，應對原告負損害賠償責
15 任。

16 (四)按民法第216條規定，兩造間系爭契約之截止日為111年1月3
17 1日，被告逕行片面解除系爭契約，致使原告自110年10月起
18 至111年1月31日止之營利所得化為烏有，經計算原告此段期
19 間營利所得為30萬元，此部分亦應由被告負擔賠償責任暨遲
20 延利息。

21 (五)為此，爰依契約之法律關係提起本訴，求為判決：(一)被告應
22 給付110年9月份服務費未支付之7萬元，及前述應給付之7萬
23 元自111年3月份起至給付日按年息百分之5計算之利息。(二)
24 被告於110年9月起應支付而未支付之59萬8000元之年息5%
25 計算之利息迄111年2月止。(三)被告負擔本司未能履約所受損
26 害及所失利益30萬元整及自起訴狀繕本翌日起，按年息5%
27 計算之利息等語。

28 三、經查：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原
31 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72年台上字第4225號判決可資參照。本件依原告所提出之被告110年9月13日四季會館函字第1100913001號函、110年11月19日四季會館函字第1101119001號函、110年12月7日四季會館函字第1101207001號函、存摺內頁影本、系爭契約書、桃園市政府函文、經濟部函文、股份有限公司變更登記表、桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會會員證、國泰世紀產物保險股份有限公司保險單及內政部函等件，均尚無從遽認被告確有短付合約價金及違約致原告受損害等事實。此外，原告就所主張之事實並未能提舉證以實其說，揆諸首開說明，原告之主張，難認有據，委無足取。

(二)從而，原告依契約之法律關係訴請(一)被告應給付110年9月份服務費未支付之7萬元，及前述應給付之7萬元自111年3月份起至給付日按年息百分之5計算之利息。(二)被告於110年9月起應支付而未支付之59萬8000元之年息5% 計算之利息迄111年2月止。(三)被告負擔本司未能履約所受損害及所失利益30萬元整及自起訴狀繕本翌日起，按年息5% 計算之利息，為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 111 年 12 月 13 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列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 12 月 13 日

書 記 官 葉子榕