

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第790號

原告 峰匯國際物業股份有限公司

法定代理人 彭紹談

被告 豐邑文心匯社區管理委員會

法定代理人 孫佩豪

訴訟代理人 蘇明宏

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年3月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟元及自民國一一一年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；而前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。又公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項亦定有明文。查本件被告豐邑文心匯社區管理委員會於訴訟進行中改選管理委員，其主任委員由林俊逸更易為孫佩豪，並經主任委員孫佩豪於民國112年3月1日具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第159

頁），核與法律規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項亦有明文。查，本件原告起訴時原以峰匯國際保全股份有限公司（下稱峰匯保全公司）、峰匯國際物業股份有限公司（下稱峰匯物業公司）、峰匯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱峰匯管理維護公司）、品峰環保企業社即彭黃嬌妹（下稱品峰企業社）等4人為原告，並聲明請求：(一)被告應給付原告峰匯保全公司新臺幣（下同）396,900元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告峰匯物業公司97,800元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告峰匯管理維護公司66,150元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告應給付原告品峰企業社178,000元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於111年9月2日具狀撤回原告峰匯保全公司、峰匯管理維護公司、品峰企業社對被告之起訴，並變更訴之聲明為：被告應給付原告峰匯物業公司（以下逕稱原告）26,000元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第53至59頁、第67至71頁）。經核原告所為上開訴之變更，均係基於兩造間所訂「文心匯社區管理維護契約」之同一事實，且係減縮應受判決事項之聲明；又原告撤回峰匯保全公司、峰匯管理維護公司、品峰企業社對被告之起訴部分，被告於撤回書狀繕本送達後10日內並未提出異議，視為同意撤回，揆諸前揭規定，均無不合，自應准許。

01 三、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
02 訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 乙、實體方面

05 一、原告主張：兩造間前訂有「文心匯社區管理維護契約」（下
06 稱系爭契約），由原告及峰匯保全公司、峰匯管理維護公
07 司、品峰企業社在110年7月1日起至111年6月30日晚間19時
08 止之期間內，共同提供被告社區一般事務、周圍環境安全防
09 災、環境清潔等管理維護服務。而依系爭契約第5條之約
10 定：被告應於每月原告服務完畢後，次月5日以前以匯款轉
11 帳方式，給付物業管理類費用97,800元予原告；又依系爭契
12 約第13條第5項之約定：契約終止時，被告應依合約一次給
13 付原告於服務期間內尚未給付之委託管理服務費用。又兩造
14 間之系爭契約已於111年6月30日止期滿終止，原告亦已依約
15 提供111年6月之管理維護服務，是被告本應於111年7月5日
16 前向原告給付111年6月份之物業管理費用97,800元，然被告
17 迄今僅給付71,770元之物業管理費用予原告，尚餘26,000元
18 並未給付予原告。為此，爰依系爭契約第5條、第13條第5項
19 之約定及民法第229條第1項、第233條第1項之規定，請求被
20 告給付物業管理費用及法定遲延利息，並聲明：如主文所
21 示。

22 二、被告則以：第三人竹國霖股份有限公司（下稱竹國霖公司）
23 為與被告簽約之機電保養廠商，竹國霖公司於111年4月6日
24 至被告社區進行發電機電力轉換（ATS）檢測時，原告已知
25 被告社區之弱電系統異常，卻未當場制止竹國霖公司之測試
26 人員勿再繼續進行ATS測試，導致被告社區內之設備損壞，
27 被告並因此支出設備修繕費用共計26,000元，原告顯然並未
28 善盡監督管理之責，而應就被告社區內之設備損壞負損害賠
29 償責任，被告自得請求原告賠償設備修繕費用26,000元。又
30 關於原告起訴請求之111年6月服務費部分，扣除前述原告應
31 賠償之修繕費用26,000元後，被告業已全數匯付予原告，是

01 原告起訴請求被告給付服務費，實屬無據。並聲明：原告之
02 訴及假執行之聲請均駁回；訴訟費用由原告負擔。

03 三、本院之判斷：

04 （一）原告與被告簽訂系爭契約，約定由原告提供被告社區管理
05 維護服務，契約期間為110年7月1日至111年6月30日，被
06 告每月應給付物業管理費用97,800元予原告；系爭契約於
07 111年6月30日期滿終止後，被告就111年6月份之物業管理
08 費用，尚有26,000元未支付予原告等情，業據原告提出系
09 爭契約及存證信函為證（見本院卷第19至34頁），且為被
10 告所不爭執，堪信為真。

11 （二）被告抗辯原告未善盡監督管理之責，致被告社區內之設備
12 於111年4月6日因ATS測試而損壞，原告應就被告所支出之
13 設備修繕費用負損害賠償責任，是否可採？

14 1.按系爭契約第8條第1款及第11條第1款分別約定：「乙方
15 （即原告，以下同）對於本約所訂應提供之管理維護服務
16 （含治安維護及緊急事故處理），應善盡善良管理人之注
17 意義務。」、「乙方違反第9條留駐人員之紀律條例、未
18 能善盡善良管理人之注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲
19 方（即被告，以下同）權益受侵害或甲方共用部份、約定
20 共用部份內各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責
21 任。」是以，原告依系爭契約之約定，就其所提供之管理
22 維護服務，需善盡善良管理人之注意義務，若原告因未善
23 良管理人之注意義務致被告社區之共用設施損壞，原告應
24 負損害賠償責任。

25 2.被告抗辯原告派駐於被告社區之總幹事於竹國霖公司人員
26 於111年4月6日至被告社區進行ATS測試時，已知被告社區
27 之弱電系統異常，卻未阻止竹國霖公司人員進行ATS測
28 試，致被告社區內若干設備因此受損云云。惟查，被告自
29 承竹國霖公司係與被告簽約之機電保養廠商（見本院卷第
30 152頁），則竹國霖公司本於其機電專業及與被告間之契
31 約約定，在進行ATS測試前，本應自行注意當日之測試條

01 件是否均已滿足而可直接進行測試。再者，依竹國霖公司
02 111年6月10日（111）竹國霖字第1110601號函附件所示，
03 竹國霖公司人員於111年4月6日至被告社區進行ATS測試
04 時，原告公司之物業管理人員業已告知竹國霖公司人員當
05 天早上社區弱電系統已經有問題，並向竹國霖公司人員反
06 應發電機啟動時，社區內部分電梯無法使用，其後原告派
07 駐於被告社區之總幹事遂詢問竹國霖公司人員：因社區弱
08 電系統有問題、可否另擇他日再做測試等語，竹國霖公司
09 人員則答稱會回去確認弱電是否會影響到測試等語，嗣經
10 竹國霖公司人員確認後回報：不影響電梯設備使用，進行
11 ATS測試等語（見本院卷第109頁），堪認原告派駐於被告
12 社區之總幹事於竹國霖公司人員進行測試前，業已本於其
13 物業管理人員之職責，告知竹國霖公司人員社區弱電系統
14 異常，並請竹國霖公司人員改日再行測試，惟竹國霖公司
15 人員卻稱其已確認不會影響電梯設備使用而直接進行ATS
16 測試，據此以觀，被告社區內之設備損壞，係因竹國霖公
17 司人員未盡機電保養廠商之善良管理人注意義務，在弱電
18 系統異常之情況下仍直接進行ATS測試之行為所致，與原
19 告公司派駐被告社區之總幹事之行為無關，是被告抗辯原
20 告未善盡監督管理之責，致被告社區之設備因ATS測試而
21 受損，應負損害賠償責任云云，要屬無據。

22 （三）綜上所述，被告社區內設備於111年4月6日發生損壞乙
23 事，既非原告違反善良管理人之注意義務所致，被告抗辯
24 原告應賠償被告所支出之設備修繕費用26,000元，而不得
25 向被告請求給付111年6月份之服務費26,000元，並無可
26 採。從而，原告依系爭契約之約定，請求被告給付26,000
27 元，及自111年7月6日起至清償日止，按年息5%計算之遲
28 延利息，為有理由，應予准許。

29 四、未按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
30 權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。
31 本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，揆諸前開規定，本

01 院應依職權宣告假執行，是原告雖陳明願供擔保聲請宣告假
02 執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執
03 行准駁之諭知。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
05 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
08 民事第一庭 法 官 張詠晶

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
13 書記官 陳佩瑩