

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第385號

原告 和平賞社區管理委員會

法定代理人 繆富生

訴訟代理人 蔡德楸

被告 齊家公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 高敏瀨

訴訟代理人 廖牧武

孟昭翰

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,430元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年11月16日簽訂委任管理維護業務契約，約定被告為和平賞社區（下稱原告社區）提供行政管理及維護環境服務，期間自111年1月1日至111年12月31日（下稱系爭契約）。嗣因兩造不再續約，於111年12月1日召開交接會議，決議被告應於111年12月15日前，依系爭契約第2條約定，將原告社區地下1樓至地下3樓機房內雜物（含地下1樓車道下雜物，下稱地下室雜物）清理完畢。惟被告迄未履行，原告乃自行僱請訴外人立達實業社清運地下室雜物，支出清運費新臺幣(下同)201,600元及訴外人中華公寓大廈管理維護有限公司服務費20,160元，合計221,760元。爰擇一依系爭契約、債務不履行、不當得利法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告221,760元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：系爭契約第2條約定之管理維護服務內容為「標
02 的物一般事務管理服務事項」及「標的物清潔及環境衛生之
03 維持事項」，不包含原告主張清除地下室雜物在內。被告依
04 系爭契約約定，僅協助執行區分所有權人會議決議事項及公
05 寓大廈維護事項，原告於被告服務期間均未為處理地下室雜
06 物之指示或決議，被告自無清除地下室雜物之義務。又被告
07 管理原告社區前，已有其他物業管理公司在原告社區提供服
08 務長達10餘年，被告否認地下室雜物係於被告服務期間所產
09 生。原告請求被告負擔清運費，尚屬無據等語，資為抗
10 辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、經查，原告主張兩造於110年11月16日簽訂委任管理維護業
12 務契約，約定被告為原告社區提供行政管理及維護環境服
13 務，期間自111年1月1日至111年12月31日（即系爭契約）；
14 原告社區地下1樓至地下3樓機房（含地下1樓車道下）於被
15 告交接予中華公寓大廈管理維護有限公司時堆置大量雜物
16 （即地下室雜物），被告未清除地下室雜物；原告僱請立達
17 實業社清運地下室雜物，支出清運費201,600元等事實，業
18 據其提出委任管理維護業務契約（見司促卷第101頁至第115
19 頁）、請款單（支出傳票）、匯款收執聯、統一發票、簽呈
20 （見司促卷第31頁至第35頁）、清運說明及照片（見司促卷
21 第47頁至第83頁）為證，復為被告所不爭執，自堪信為真
22 實。原告主張被告依約應清除地下室雜物乙節，則為被告所
23 否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：被告是否有清除地
24 下室雜物之義務？茲論述如下。

25 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
27 訴訟法第277條定有明文。本件原告主張被告有清除地下室
28 雜物之義務，即應由原告就此要件事實，負舉證責任。經
29 查，依兩造簽訂委任管理維護業務契約，被告關於原告社區
30 清潔及環境衛生之維持事項，係約定在該契約第2條第1款第
31 1目及附件2，而該契約附件2之服務事項僅臚列公共走道、

01 樓梯、大樓外圍、頂樓平臺及中庭、大樓門廳及服務台、垃
02 圾集中場所、公用洗手間、停車空間、升降機間及機廂等處
03 所（見司促卷第101頁、第113頁），尚不及於原告所主張地
04 下室機房及車道下方空間。次查，原告雖提出兩造於111年1
05 2月1日、111年12月22日、112年12月30日交接會議紀錄，載
06 有被告清理地下室雜物等文字，惟上開交接會議紀錄形式上
07 觀之，僅有原告訴訟代理人即時任管理委員會主任委員蔡德
08 楸之簽名，未經被告簽名確認，自難認以此原告單方提出之
09 會議紀錄，遽認被告同意清除地下室雜物。此外，原告未提
10 出其他足資證明被告有清除地下室雜物之證據，其上開主
11 張，即難採信。

12 五、綜上所述，原告依系爭契約、債務不履行、不當得利法律關
13 係，請求被告給付221,760元，及自支付命令送達翌日起至
14 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為原
19 告敗訴判決，爰依職權確定訴訟費用額為2,430元（第一審
20 裁判費），應由原告負擔。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
22 士林簡易庭 法 官 歐家佑

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
25 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
26 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
28 書記官 王若羽