

01 臺灣臺中地方法院民事判決

02 113年度訴字第508號

03 原告 伯克銳公寓大廈管理維護股份有限公司

06 法定代理人 柯淯丰

07 原告 伯克銳保全股份有限公司

09 法定代理人 柯淯丰

10 共同

11 訴訟代理人 陳昭宜律師

12 被告 夢幻誠社區管理委員會

14 法定代理人 陳嘉宏

15 訴訟代理人 蔡明宏律師

16 上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國113年9月20日  
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主文

19 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 訴訟費用由原告負擔。

21 事實及理由

22 一、原告主張：

- 23 (一) 1.原告伯克銳公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱伯克銳  
24 管公司）及伯克銳保全股份有限公司（下稱伯克銳保全公  
25 司）於民國111年3月1日分別與興富發建設股份有限公司  
26 （下稱興富發公司）簽立「夢幻誠（下稱系爭社區）管理服  
27 務契約書」、「夢幻誠保全服務契約書」（下稱系爭管理及  
28 保全服務契約），由原告對系爭社區提供管理及保全服務。  
29 2.其後，系爭社區於112年2月19日成立被告管理委員會，原  
30 告與興富發公司所訂之系爭管理及保全契約並於112年2月20  
31 日終止，系爭社區則沿用系爭管理服務及保全契約，委由原

告於112年2月20日至28日（下稱系爭期間）繼續提供管理及保全服務，並於112年2月22日召開管理委員會臨時會議（下稱系爭會議），經被告決議通過（下稱系爭決議），被告依照系爭決議及系爭管理及保全服務契約應就系爭期間給付管理服務及保全服務費。3.然幾經原告催款，被告並未置理，為此，爰依兩造系爭協決議及系爭管理及保全服務契約求被告給付系爭期間之管理及保全服務費用。

(二)並聲明：1.被告應給付原告伯克鍊管理公司新台幣（下同）345,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告應給付原告伯克鍊保全公司155,925元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.並願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以

(一)原告乃與興富發公司訂立系爭管理及保全服務契約，被告並未就系爭期間另與原告訂立管理及保全服務契約，被告係經興富發公司派駐系爭社區提供管理及保全服務，依照債之相對性，原告應向興富發公司請求系爭管理及保全服務費用。

(二)並聲明：1.原告之訴駁回，2.願供擔保，請准宣告免予假執行。

## 三、兩造爭執與不爭執事項：

### (一)不爭執事項

1. 系爭管理及保全契約由原告與興富發公司訂約，依約該約應於被告成立後一個月終止。
2. 系爭社區於112年2月19日成立被告管理委員會。
3. 原告有於112年2月22日有參與系爭會議（本院卷第33頁）
4. 原告負責系爭社區管理組織報備事宜（本院卷第85頁）。

### (二)兩造爭執事項

1. 兩造於系爭會議是否達成由原告就系爭期間依照系爭管理及保全服務契約繼續為被告提供管理及保全服務之系爭協議？
2. 原告請求被告給付系爭期間之管理及保全服務費用是否合

01 理？金額應為何？

02 四、本院之判斷：

03 (一)兩造於系爭會議是否達成由原告就系爭期間依照系爭管理及  
04 保全服務契約繼續為被告提供管理及保全服務之系爭協議？

05 1. (1)原告主張：(2)興富發公司提前於112年2月19日起終止系爭  
06 管理及保全服務契約並拒絕繼續僱用原告（本院卷第115  
07 頁），系爭社區因此與原告商量由原告就系爭期間繼續提供  
08 管理及保全服務，並於系爭會議決議通過，並經系爭社區公  
09 告。(2)被告則抗辯：兩造並未於系爭會議達成系爭協議，原  
10 告與興富發公司契約尚未到期，原告應向興富發公司請求給  
11 付管理及保全服務費用等語。揆諸上說明，應由原告就兩造  
12 就系爭期間合意依照由原告依據系爭管理及保全服務契約為  
13 被告提供管理及保全服務為證明。

14 2. 經查：「說明二：延續興富發合約112/2/20-112/2/28聘僱  
15 原告伯克鍊短期合約」系爭會議之會議紀錄議題欄固載有明  
16 文（本院卷第33頁），然就此項說明之決議為何，則未見前  
17 開會議紀錄登載，則原告主張：兩造於系爭會議達成委由原  
18 告繼續提供管理及保全服務之協議，即非無疑。此外：(1)證  
19 人張薰雅於本院審理時證稱：系爭社區管委會是在2月19日  
20 成立，我是管委會第一屆主委，當時與興富發公司間有許多  
21 交接事項，例如公設瑕疵，當時興富發公司告訴我關於系爭  
22 期間之管理及保全服務費可以在公設點交時一起談，所以我  
23 沒有很認真去處理和原告間之契約。…系爭社區新的物業公  
24 司於112年3月簽約，因此112年2月底前需要原告繼續提供管  
25 理及保全服務，故系爭會議中沒有人反對原告繼續提供管理  
26 及保全服務。…112年2月19日系爭社區與興富發公司沒有完  
27 成點交等語（本院卷第137至142頁）。(2)證人林鴻濱於本院  
28 審理時證稱：我經原告伯克鍊管理公司派駐系爭社區擔任社  
29 區經理…兩造均有叫我就系爭期間繼續在社區提供服務…沒  
30 有人叫我離開，系爭會議中沒有人反對原告繼續就系爭期間  
31 提供管理及保全服務等語（本院卷第143至147頁）。則依證

人前開證述，堪認系爭會議中雖無人反對由原告繼續提供管理及保全服務，然證人就被告是否決議由何人負擔系爭期間之費用則未有證述或說明，則原告主張：兩造於系爭會議中合意由原告繼續依照系爭管理及保全服務契約對被告提供管理及保全服務，即尚非有據。

3. 次查，(1)證人姚宏鈞於本院審理時固證稱：112年2月間任職興富發公司擔任副理，負責銷售、管理、面交及各社區區權會成立。一般興富發與物業公司成立之管理及保全服務會在社區管委會成立後立即終止等語（本院卷第154至155頁）。然興富發公司與原告簽立之系爭管理服務契約第4條：「本契約自民國113年3月1日8時起至夢幻誠管理委員會成立後一個月止，合約期間因管委會成立，乙方自行與管理委員會協商，是否繼續於社區駐點服務」。另系爭保全服務契約第5條：「本契約之保全服務期間自113年3月1日7時起至夢幻誠管理委員會成立後一個月止，合約期間若因管委會成立，乙方自行與管理委員會協商，是否繼續於社區駐點服務」。則依據系爭管理及保全服務契約約定，該契約之契約期間係至系爭社區管委會成立後之一個月為止，則證人姚宏鈞前開所證內容，即與系爭管理及保全服務契約規定並不相符。(2)佐以證人姚宏鈞另證稱：系爭社區尚未點交完畢等語（本院卷第155頁），既然興富發公司與系爭社區尚未完成點交，系爭社區實無於管委會成立當日即同意負擔系爭期間管理及服務費用之理；(3)再參以證人姚宏鈞證稱：興富發公司於系爭社區112年2月19日成立管委會當日即與原告終止原系爭管理及保全服務契約，當時沒有約定系爭期間之管理及保全服務費用由興富發公司或系爭社區負擔，一般來說管委會成立後，原先提供管理及保全服務之公司還會幫社區繼續服務幾天或幾週，後續承接由系爭社區管委會決定，我已經忘記由何人向被告說明，我印象中沒有去參與系爭會議，是由興富發公司銷售部同事向系爭社區說明等語（本院卷第153至157頁），則證人姚宏鈞並未參與系爭會議，並無見聞興富發公

司與系爭社區間是否業已協議由系爭社區繼續沿用系爭管理及保全服務契約及負擔系爭期間之管理及保全費用，(4)況興富發公司為本案利害關係人，所為前開證述既尚屬有疑，而關於興富發公司業已向被告為終止系爭管理及保全服務契約之意思，又乏其他事證以為相輔，(5)則證人姚宏鈞證述：系爭社區同意依照系爭管理及保全服務契約負擔系爭期間管理及保全服務費用等語，即無從據為有利於原告之認定。(6)至證人林鴻濱固證稱：就我的認知付錢的人即系爭社區應該是續聘的人（本院卷第147頁），然此為證人主觀臆測，尚乏客觀之依據，仍難認可採。

4. 再查，原告另舉系爭社區公告主張被告亦已公告委由原告就系爭期間提供管理及保全服務事宜等語，然經被告否認前開公告為真。按私文書應由舉證人證其真正。民事訴訟法第357條前段定有明文。準此，應由原告就前該公告之真正負舉證之責。查「112/2/20-112/2/2/期間委員會由伯克鍊物業管理…」固有被告112年11月3日公告在卷可參（本院卷第119頁），然證人張薰雅於本院審理時則證稱：我沒有看過該公告…我沒有持續住系爭社區，故公告何時張貼及貼在哪裡我不清楚等語（本院卷第140至141頁），此外，原告並未另舉其他事證以為其佐，則被告是否張貼系爭公告尚屬有疑，揆諸上開說明，原告據以主張被告業已承認委由原告就系爭期間提供管理及保全服務事宜，舉證即有未足，並非可採。  
(二)原告請求被告給付系爭期間之管理及保全服務費用是否合理？金額應為何？

原告未能舉證證明兩造於系爭會議協議達成系爭決議，則原告依據系爭管理及保全服務契約請求被告給付保全及服務費用，尚非有據，並非可採。

五、綜上，原告依據系爭管理及保全服務契約請求被告給付保全及服務費用，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，因本訴經敗訴駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果  
不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

勞動法庭 法 官 陳航代

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 113 年 10 月 23 日

書記官 江沛涵