臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第3927號

原　　告　麗池保全股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

麗池公寓大廈管理維護股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

法定代理人　李杰修

訴訟代理人　楊明德

被　　告　榮耀敦南大廈管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳士綱

000000000000000000

訴訟代理人　林郡雩

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告麗池保全股份有限公司新臺幣陸拾壹萬伍仟參佰零伍元、原告麗池公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣伍拾伍萬玖仟壹佰壹拾元，及均自民國一百一十五年八月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由告負擔。

本判決於原告麗池保全股份有限公司以新臺幣貳拾壹萬元、原告麗池公寓大廈管理維護股份有限公司以新臺幣壹拾捌萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣陸拾壹萬伍仟參佰零伍元為原告麗池保全股份有限公司預供擔保、以新臺幣伍拾伍萬玖仟壹佰壹拾元為原告麗池公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠被告與原告麗池保全股份有限公司（下稱麗池保全公司）簽訂「安全管理服務契約書」（下稱系爭保全契約），約定由原告麗池保全公司為被告提供保全服務，保全服務期間自民國114年1月1日起至114年12月31日止，每月服務費新臺幣（下同）24萬5,050元（含稅）；被告與原告麗池公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱麗池公寓公司）簽訂「綜合管理服務契約書」（下稱系爭物業契約），約定由原告麗池公寓公司為被告提供管理服務，委託管理服務期間自114年1月1日起至114年12月31日止，每月服務費15萬9,950元（含稅）。上揭契約於114年12月31日屆期，因被告就續約事宜尚需整合內部意見，兩造後於115年1月15日終止契約，原告隨即於當日與悅氏物業公司完成所有交接手續，被告應給付原告麗池保全公司自114年11月至115年1月15日期間保全服務費用61萬5,305元、原告麗池公寓公司自114年10月至115年1月15日期間管理服務費用55萬9,110元（各該費用計算公式詳如附表所示），並同意於115年1月22日以前支付上揭款項，然迄今仍未給付，迭經原告催討未果；為此，原告麗池保全公司、麗池公寓公司依系爭保全契約、系爭物業契約之約定提起本訴等語。

㈡為此聲明：

1.被告應給付原告麗池保全公司61萬5,305元、麗池公寓公司55萬9,110元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

㈠被告對積欠原告之保全、管理服務費用之事實不予爭執，然原告所指派總幹事於提供管理服務期間不法侵占榮耀敦南大廈（下稱系爭大廈）住戶繳納之管理費總計金額為18萬0,210元，原告應返還上揭侵占款項，被告依法主張抵銷等語置

辯。

㈡答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第180頁）

㈠被告榮耀敦南大廈管理委員會係榮耀敦南大廈住戶依公寓大廈管理條例之規定成立並申請備核之管理委員會。

㈡被告榮耀敦南大廈管理委員會法定代理人於115年1月11日變更為陳士綱。

㈢被告與原告麗池保全公司簽訂系爭保全契約（見本院卷第13至22頁），服務期間自114年1月1日起至114年12月31日止，每月服務費為24萬5,050元（含稅）。

㈣被告與原告麗池公寓公司簽訂系爭物業契約（見本院卷第23至32頁），服務期間自114年1月1日起至114年12月31日止，每月服務費15萬9,950元（含稅）。

㈤系爭保全契約、系爭物業契約期滿後，被告並未與原告麗池保全公司、麗池公寓公司續約，原告麗池保全公司、麗池公寓公司繼續提供服務至115年1月15日，後於115年1月15日與悅氏物業公司辦理交接（見本院卷第35頁）。

㈥被告尚積欠原告麗池保全公司114年11月至115年1月15日服務費61萬5,305元未清償（見本院卷第149至150頁）。

㈦被告尚積欠原告麗池公寓公司114年10月至115年1月15日服務費55萬9,110元未清償（見本院卷第149至150頁）。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

㈠兩造就被告與原告麗池保全公司簽訂系爭保全契約，與原告麗池公寓公司簽訂系爭物業契約，系爭保全契約、系爭物業契約期滿後，被告並未與原告麗池保全公司、麗池公寓公司續約，原告麗池保全公司、麗池公寓公司繼續提供服務至115年1月15日，後於115年1月15日與悅氏物業公司辦理交接，被告積欠原告麗池保全公司114年11月至115年1月15日服務費61萬5,305元（見本院卷第149至150頁），積欠原告麗池

公寓公司114年10月至115年1月15日服務費55萬9,110元未清償一節並無爭執，已如前述，準此，原告麗池保全公司依系爭保全契約之約定，請求被告給付61萬5,305元，原告麗池公寓公司依系爭物業契約之約定，請求被告給付55萬9,110元，及均自115年8月21日（見本院卷第179頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

㈡被告固抗辯稱原告應返還其指派總幹事侵占系爭大廈住戶管理費18萬0,210元，並依法主張抵銷云云；然按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文，且按「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」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判可資參照，原告否認其指派總幹事侵占系爭大廈住戶管理費18萬0,210元，被告復未就其主張上揭有利於己之事實提出任何證據，依前揭說明，其所為上揭抵銷抗辯即無所據，顯不足採。

五、綜上所述，原告麗池保全公司依系爭保全契約之約定，請求被告給付61萬5,305元，原告麗池公寓公司依系爭物業契約之約定，請求被告給付55萬9,110元，及均自115年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　15　　日

民事第一庭　　法　官　李家慧

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　鍾雯芳

附表：

年/月（民國）	應支付時間（新臺幣）	公司別	應給金額（新臺幣）	已支付（新臺幣）
114/10月	114/11/10	麗池保全	245,050元	245,050元
	114/11/10	麗池公寓	159,950元	0元
114/11月	114/12/10	麗池保全	245,050元	0元
	114/12/10	麗池公寓	159,950元	0元
114/12月	115/01/10	麗池保全	245,050元	0元
	115/01/10	麗池公寓	159,950元	0元
115/01月	115/01/22	麗池保全	125,205元	0元
	115/01/22	麗池公寓	79,260元	0元
以上合計請求金額為新臺幣1,174,415元				