臺灣士林地方法院簡易民事判決

108年度士簡字第498號

原　　告　翔賀物業管理顧問有限公司
　　翔賀保全股份有限公司
上開原告二人
法定代理人　林憶菁　　住同上
上開原告二人共同
訴訟代理人　呂泰和　　住新北市○○區○市○路○段○○○巷○○弄○號9樓
被　　告　日若山莊管理委員會
　　住新北市○○區○○00巷00號B1F
法定代理人　羊梅茹　　住同上
訴訟代理人　王永欽　　住新北市○○區○○00巷00號12樓

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國108 年7 月8 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文：

被告應給付原告翔賀物業管理顧問有限公司新台幣壹拾捌萬叁仟柒佰伍拾元及自民國一０八年一月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告翔賀保全股份有限公司新台幣貳拾貳萬零伍佰元及自民國一０八年一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。

本判決主文第一項得假執行，但被告如以新台幣壹拾捌萬叁仟柒佰伍拾元為原告翔賀物業管理顧問有限公司供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項得假執行，但被告如以新台幣新台幣貳拾貳萬零伍佰元為原告翔賀保全股份有限公司供擔保，得免為假執行。

事實及理由：

一、原告起訴意旨略以：

（一）原告翔賀物業管理顧問有限公司（下稱翔賀物業公司）、翔賀保全股份有限公司（下稱翔賀保全公司）於民國107

年4月20日分別與被告管委會簽立綜合管理服務合約（下稱系爭管理合約）及駐衛保全服務合約（下稱系爭保全合約），約定系爭管理合約期間為107年5月1日起至同年12月31日止，另系爭保全合約期間自107年4月30日18時起迄同年12月31日18時止，被告依系爭管理合約第5條，每月應給付原告翔賀物業公司服務費用新台幣（下同）175,000元（不含營業稅5％），另依系爭保全合約第6條，每月給付原告翔賀保全公司駐衛服務費用210,000元（不含營業稅5％），並均應於次月5日前給付，惟系爭管理合約及保全合約業已到期後終止，被告未依合約給付，迄今分別積欠原告翔賀物業公司、原告翔賀保全公司107年12月份系爭管理合約服務費183,750元（即175000+8750《5％營業稅》＝183750）、系爭保全合約駐衛服務費220,500元（即210000+10500《5％營業稅》＝220500），經原告於108年1月24日發函通知被告給付均未獲清償，乃依兩造系爭管理合約及系爭保全合約之約定，請求被告分別給付原告翔賀物業公司及原告翔賀保全公司183,750元及220,500元。

（二）訴之聲明：（一）被告應給付原告翔賀物業公司183,750元及自108年1月6日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並聲明願供擔保請准宣告假執行。（二）被告應給付原告翔賀保全公司220,500元及自108年1月6日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，並聲請願供擔保請准宣告假執行。

（三）對被告答辯之陳述：

（1）查兩造系爭管理合約及保全合約屆期終止時，被告社區因諸多因素尚無法產生24屆管理委會會，原告乃將交接資料交付被告第23屆管理委員會，並有移交紀錄可稽，原告於合約到期後，亦依該屆管委會要求撤離，至於該屆管委會如何與被告現任管委會交接，原告無權干涉，亦與本案無關。

(2)被告對原告翔賀物業公司抗辯部分：被告對原告派駐被告社區總幹事及會計之種種指控均為不實指控，原告依該屆管委會委員要求，經該委員會簽收移交完成，原告當時只對該屆委員會負責，並依該屆委員指示處理，被告指控應向上屆管委會委員釐清，以之藉故拒絕給付系爭管理合約及保全合約服務費並無理由。

(3)被告對原告翔賀保全公司抗辯部分：被告辯以被告社區於106年初失竊大公電纜，原告未依約報警造成被告損失，然查被告社區於104年8月初「蘇迪勒颱風」期間，因20屆委員會裁減夜間保全1人，僅剩1人在大門值勤，無法巡邏3項重要裝備電纜遭竊，3項失竊電纜線如下：1.G、H、I棟發電機電源纜線（賈關榆擔任委員之104年第20屆委員會復原計支135,945元）2.消防自動灑水系統電纜線（105年第21屆併消防安檢缺失改善案復原）、3.G、H、I棟公共照明電源纜線（105年11月第21屆於台電停電始發現，發電機雖有啟動，但G、H、I棟B1F、B2F地下室等處公共照明不亮，委廠商「大陳消防」檢查始知「開關箱」至「H棟B1F大供電盤」發現無電纜線，106年初第22屆委員將380伏特、220伏特之電纜接續復原，計支320,000元）。於108年1月25日由當時施作廠商「大陳消防」工程師阿豪會同被告108年第24屆管委會委員郭上源、羊梅茹等人廠勘查證，被告不查經確實發生時間，在毫無證據情形，指稱竊案發生時間為106年年初，而抗辯原告未依約報警，實則上開大公電纜線失竊發生於000年第20屆管委會期間，原告尚未進駐被告社區，被告以之抗辯原告不給付服務費，並無理由。

(4)被告抗辯前期繳付服務費均未加計營業稅部分，業經被告檢舉原告未依法開立統一發票，原告業經國稅局裁罰，本件原告係依合約向被告請求含稅金額。

(5)被告提出合約因未經兩造合意，故重訂本案原告提出之合約，被告所提出之合約書未蓋有被告社區大小章，並非有

效之合約。

二、被告答辯意旨略以：

（一）被告否認原告提出系爭管理合約及系爭保全合約之效力，請原告提出正本以明。又上開合約之簽立是否有經該年度管理委員會1/2人數出席，經過半數出席委員會議所簽，原告應提出該會議紀錄，原告稱該會議紀錄已移交107年被告前任管理委員會，然被告前任管理委員會拒絕將該會議紀錄移交給被告現任108年度管理委員會，故請原告提出以證明合約之合法性。且依置放於被告管委會之合約，合約時間並不相同，故原告提出之合約係未經被告管委會通過。

（二）原告翔賀物業公司請求部分：被告認為原告翔賀物業公司所派總幹事未完成交接，未依職責辦理24屆管委會籌備工作及向區公所報備，損及被告社區權益，另原告派駐社區總幹事傅旭宏，遺失被告社區相關工程招標、開標資校、各廠商合約書、保養紀錄、會議出席委託書、催繳管理費資料及區權人聯絡資料等，包庇第23屆管委會，違反系爭管理合約第7條第1、2、3規定，未盡善良管理人義務，依該合約第10條，應對被告負損害賠償責任。

（三）原告翔賀保全公司請求部分：被告社區於106年3月停電發現大公電纜失竊，支付修復費用32萬元，然該失竊發生時間為106年初，依系爭保全合約第10條，原告派駐總幹事需於24小時報警，因原告保全公司未報警，歸責於104年被告社區失竊物品，致被告無法向保險公司申請理賠，造成被告社區損失32萬元。

（四）原告翔賀保全公司與翔賀物業公司於107年11月前，向被告請領之服務費，均未含營業稅5％之金額，為原告本案請求之服務費，均加計5％營業稅，是否前涉逃漏稅未開發票？另原告人員涉淘空被告社區資金，業經另案提出刑事告訴，若經檢察官之偵查後起訴，被告將提出刑事附帶民事訴訟向原告請求民事賠償。

（五）答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張被告與原告翔賀物業公司、翔賀保全公司於107年4月20日分別簽立系爭管理合約）及系爭保全合約，合約期間為107年5月1日起至同年12月31日止，上開合約屆期終止後，被告未依系爭管理合約第5條及系爭保全合約第6條於108年1月5日前給付原告翔賀物業公司107年12月份服務費183,750元（即175000+8750《5％營業稅》＝183750）及原告翔賀保全公司107年12月服務費220,500元（即210000+10500《5％營業稅》＝220500），被告就其未給付原告服務費不爭執，然以上情置辯，經查：

（1）被告雖辯稱系爭管理合約與系爭保全合約非有效成立之合約，並主張兩造合約期間應於108年4月30日屆期，但查，系爭管理合約與系爭保全合約確為原告分別與被告前任管委會簽立，且蓋有被告管委會大章及前任管委會主委黃勝教小章一節，業有原告當庭提出系爭管理合約及系爭保全合約正本各1份，核與卷附影本相符各1份在卷可稽，至被告雖提出簽約日期記載107年4月20日，契約期間為107年5月1日起至108年4月30日止之翔賀物業公司綜合管理服務合約書影本1份，但查，該合約影本立契約書人欄甲方「日若山莊管理委員會」並未蓋有大小章，故上開合約形式上已未有被告簽蓋大小章確認，難認該合約有成立生效，自無從據以證明原告所提系爭管理合約及系爭保全合約無效，故被告此部份所辯，難認有據，自不足採。至被告雖以系爭管理合約及系爭保全合約未經管理委員會會議通過而爭執效力，並未提出相關證據以明，亦無可採。

（2）被告就原告翔賀物業公司請求抗辯部分：被告辯以翔賀物業公司於系爭管理合約終止時，未移交被告社區相關財務報表等資料，未盡善良管理人注意義務，違反系爭管理合

約第7條、第10條而拒絕給付，惟查，原告主張系爭管理合約屆期時，被告下屆管委會尚未選出，其乃將被告社區所有管理事務及財務等清冊移交予被告23屆主委黃勝教等情，有提出107年12月31日日若山莊管理委員會移交紀錄及交接清冊點收文件在卷可稽，另被告社區第24屆管委會，係於兩造系爭合約屆期後之108年1月6日，經被告召開107年臨時區分所有權人會議始選任成立，有新北市政府工務局108年4月24日檢送被告社區最新報備資料在卷可參，故原告於被告社區尚未選任第24屆管委會時，將被告社區管理事務移交被告前任主委黃勝教點收，難認有被告主張違反系爭管理合約第7條之就管理被告事務未盡善良管理人注意義務之情事，至被告另以被告前任管委會未將原告管理事務移交資料移交被告現任管委會，係屬被告內部前後任管委會移交糾紛，難認原告有違反系爭管理合約所載之相關管理事務注意義務，故被告以上情置辯，拒絕給付服務費，舉證不足，難認有據，自無可採。

(3)被告對原告翔賀保全公司抗辯部分：被告辯稱被告社區於106年初失竊大公電纜原告翔賀保全公司未依約定報警，致被告無法申請保險理賠受有損害，僅提出被告社區第20屆管委會104年8月22日管委會開會紀錄、訴外人立揚消防實業有限公司出具之104年8月16日報價單、發票各1份、被告104年11月16日匯款單1份、尚未完成事項單（000-000交接）1份、訴外人大陳消防安全有限公司105年3月16日、106年3月6日報價單2份、被告105年4月15日及106年4月10日匯款單2份等資料為據，然查，上開報價單及匯款單等資料，均無法證明被告所指稱106年3月6日委請訴外人大陳消防安全有線公司修復GHI棟公共照明電纜之物品，係被告社區於106年初遭竊一事，再者，原告主張被告上開106年3月6日修復之大公電纜設施係與被告社區104年8月初「蘇迪勒颱風」所失竊，僅係於105年間因停電才發現等情，亦與被告提出上開訴

外人大陳消防安全有限公司106 年3 月6 日請款單上所載品名：「104GHI棟公共照明電纜遭竊復原工程」相符，並非無據，故被告指稱被告社區支出修復上開GHI 棟公共照明電纜係於106 年初始遭竊，已難認屬實。況查，依系爭保全合約第10條第二項「前項損害賠償請求權人應於損害事故發生（發現）起24小時內報警處理，並於7 日內以書面向乙方提出警察機關受理案件證明文件」等約定，失竊報警義務人為損害賠償請求權人，亦即該公共照明電纜線失竊應由管理之被告管委會負責報警，而非被告翔賀保全公司之義務，乃被告上開所辯，舉證不足，亦難認有據，故被告以之抗辯原告不給付服務費，並無理由。

（4）另被告抗辯以原告請求系爭管理合約及系爭保全合約之前期服務費，均未加計營業稅，而有逃漏稅等情，縱令屬實，係屬原告方違反行政法規之行為，然不影響被告依約應給付原告系爭管理合約及系爭保全合約服務費（外加營業稅5 ％）之義務，故被告此部份所辯，拒絕付款，亦屬無據。

（二）綜上，原告翔賀物業管理公司及翔賀保全公司依系爭管理合約及系爭保全合約之約定，請求被告給付原告翔賀物業管理公司107 年12月份服務費183,750 元（即175000+8750 《5 ％營業稅》＝183750）及給付原告翔賀保全公司107 年12月份服務費220,500 元（即210000+10500《5 ％營業稅》＝220500），以及均於108 年1 月6 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，均非無據，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427 條第2 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、至兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之

必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

臺灣士林地方法院士林簡易庭

法　官　張嘉芬

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　高郁婷