

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

109年度板簡更一字第9號

原告 群揚公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 黃國哲

訴訟代理人 謝孟馨律師

複代理人 黃宗哲律師

被告 天京大廈管理委員會

法定代理人 林嘉慧

訴訟代理人 陳添信律師

複代理人 何盈蓁律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國110年3月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬貳仟元，及自民國一百零八年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告自105年起即接受被告委任處理被告社區之物業管理，雙方簽訂有物業管理服務契約書（下稱系爭契約）契約時間自108年5月1日起至109年4月30日，約定被告每月應給付原告服務費新臺幣（下同）152,000元。詎被告於108年8月31日依系爭契約第14條第1項之規定，提前終止系爭契約，並以原告財務報表有錯拒絕給付該月之服務費，經原告屢次自行發函及委任律師發函催討，被告仍未給付上開服務費。

(二) 原告均有按時製作相關財報並交付予被告：

1、依原證1：天京大廈管理委員物業管理服務契約書第18條約定：「社區財務報表一、每月社區財務報表社區經理（按即為總幹事）製作完成，須經乙方會計審核簽認，並於

01 每月5日前送交社區財務委員審核，財務報表如有誤應於
02 收到資料後4日內更正完成，當月財務報表未全部完成(管
03 委會)暫緩支付本月物業管理費用。二、提供財務報表時
04 需一併提供管理費與停車費欠繳住戶明細。」

05 2、查，原告公司歷年來派駐於被告社區之總幹事均有依約製
06 作上開約定之財報及管理費與停車費欠繳住戶明細予被告
07 且被告社區會計亦有用印審核，僅被告社區財委認為原
08 告所製作之108年8月財報格式、內容有誤，但其又不依約
09 提供資料並指出何處有誤。是以，原告暫時否認財報有誤
10 又上開抗辯事由屬權利障礙事由應由被告舉證。

11 3、又倘如被告所述，原告從未交付相關帳冊予被告，試問：
12 原告怎麼從105年2月1日起即擔任被告社區之管理維護工
13 作，直至108年8月31日被告終止系爭管理維護契約，長達
14 3年多，除了108年8月外皆有領到服務費？再者，如果原
15 告未製作並交付相關財報或者相關財務報表格式有誤，試
16 問怎能擔任被告社區管理維護工作長達三年？前前後後更
17 換了那麼多管理委員難道都沒有要求原告提供？又如果原
18 告除了108年8月份以外的財報，其餘月份的財報都有製作
19 並交付予被告，試問：為何原告偏偏不製作108年8月份之
20 財報？按財報具有連續性，如果原告沒有製作並交付相關
21 財報予被告，則後續接手的被告之社區管理維護業者，其
22 財報是要如何繼續製作呢？又倘原告已製作完成相關之財
23 報怎會不交付予被告？原告若不交付已製作完成的財報予
24 被告，則原告製作相關之財報有何意義？難道是要自行觀
25 賞嗎？再退一步言，縱使原告所製作之財報有錯誤(按此
26 僅為假設語氣)，亦為難免之事，財會報表之更正會計課
27 目之調整亦屬時常發生之事，試問：原告有何理由不願配
28 合被告之指示更正？

29 4、事實上，本件根本係被告刻意找理由不給付服務費，提前
30 終止兩造間之管理維護契約，其假藉原告製作之財報有錯
31 誤，格式也不對，但卻不一一指出並糾正錯誤，不斷地退

01 回要原告拿回去重新製作，事實上依上開約定，倘財報有
02 誤，被告係要提供資料協助原告更正，但原告十分懷疑，
03 如果被告自己都說不出來系爭財報有何錯誤，是要如何讓
04 原告更正呢？

05 5、承前所述、被告歷年來與原告所簽契約，均無上開相類之
06 條款，而僅有某屆財委於108年5月20日強力要求，始於原
07 證1：天京大廈管理委員會物業管理服務契約書被迫加入
08 「…當月財報未完成…暫緩支付…」之條文，司馬昭之心
09 ，已昭然若揭。

10 （三）為此，爰依系爭契約之法律關係，提起本訴，並聲明：
11 被告應給付原告152,000元，及自108年9月11日起至清償
12 日止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利
14 判決，願供擔保請求免為假執行。

15 （一）按「每月社區財務報表社區經理製作完成，須經乙方會計
16 審核，並於每月5日前送交社區財務委員審核，財務報表
17 如有誤應於收到資料後4日內更正完成，當月財務報表未
18 全部完成（管委會）暫緩支付本月物業管理費，直到財務
19 報表完成再支付物業管理費。提供財務報表時，需一併提
20 供管理費與停車費欠繳住戶明細。」，此有雙方管理服務
21 契約書第18條約定甚明。次按附停止條件之法律行為，於
22 條件成就時，發生效力。亦有民法第99條第一項規定可參
23 。

24 （二）查，雙方於108年8月31日終止雙方管理服務合約，因原告
25 長期均未依約提供被告財務報表、歷年欠繳管理費及停車
26 費住戶明細，雖經被告多次要求改善，原告卻仍未依約辦
27 理改善，甚至以係被告財務委員要求財務報表格式與原告
28 原本製作格式不同、財務報表可以看出欠款住戶等詞一再
29 推諉卸責，遲遲不願改善，無視財務報表僅能看出幾戶欠
30 繳管理費及停車費，未有住戶資料明細，且與前述約定方
31 式不符，原告迄今仍拒絕提供108年8月財務報表與歷年欠

款住戶明細，此亦為原告所自認不爭執，導致被告無從確認欠費住戶及進行後續處理。被告依前述約定本得暫緩給付原告物業管理費，原告請求付款之停止條件尚未成就，待原告重新提供正確之財務報表與歷年欠款住戶明細資料完成交接，被告亦樂意付款，孰知原告一再藉詞推託，例如以需核對被告社區先前資料，卻又未事先約定時間，卻想逕自調取資料，更何況這些資料若先前有落實執行約定工作，依約製作欠費住戶明細，何需重新核對資料，因原告遲遲未完成上述約定工作，僅不斷索求服務費並恫嚇被告若不付款將以法律行動追討，不思檢討與改善，不知僅要完成提供財務報表與歷年欠費住戶明細，雙方即可平和了結本件爭議，卻執意耗費寶貴司法資源提起本案訴訟，然查原告既然違反前述約定，被告本得暫緩付款，原告請求，顯無理由，自應駁回。

(三) 原告確實不符合約約定請款條件：

- 1、查，原告迄今僅提出至107年12月31日之住戶欠繳管理費用明細，除了108年1月至8月31日之住戶欠繳管理費用明細並未提出外，顯然在合約期間，原告確實未善盡受託之責，未遵守合約約定提供正確財報及核對住戶欠繳明細服務，尤其原告派駐被告社區之總幹事，多次未滿3個月即更換，故多次未按時提出附上正確欠繳費用住戶明細之財報，雖原告曾負服務被告社區數年，但因為108年間前述狀況一再發生，又遲遲未能改善，被告不得不於108年8月底與原告終止服務合約，並依前述約定暫緩給付服務費用，要求原告整理好正確之住戶欠費明細再來請款，因原告遲遲未完成，被告自得依前開約定暫緩給付服務費用。
- 2、次查，原告先前提出之財報所附住戶欠費明細，因經被告財務委員僅核對數張，即有諸多錯誤，可想而知其餘部分之正確性令人質疑，更彰顯原告人員之輕忽與怠惰，加上依原告提出之住戶欠繳管理費明細，對於欠費之住戶如何處理，有無催繳？後續有那些住戶補繳、補繳日期、補繳

01 金額等帳務資料同樣均未詳實記載更正，導致被告多次尚
02 須自行核對或確認，才能稍微釐清，向原告反映改善，原
03 告人員居然以傳電子檔請被告自行核對訂正後回傳，原告
04 再來印出用印請款，至為離譜，若上開本屬原告依約應落
05 實之工作仍須由被告委員處理，被告何需每月花大筆費用
06 委託原告公司，原告公司以先前服務被告數年，被告都有
07 給付服務費等語辯稱其有依約履行義務，對於自身未確實
08 核對帳目，辯稱被告僅指出有錯誤，卻不明白指出等語主
09 張被告藉詞拒付服務費，然查原告多年來積是成非，資料
10 常有錯誤又遲遲不更正，被告前述訊息已請原告發函來核
11 對資料重新製作正確之報表，原告一再推諉，迄今未提出
12 正確之財報與住戶欠款明細，不思檢討自身錯誤反出言恫
13 嚇要提告，態度強硬並一再污蔑指摘被告，實顛倒是非，
14 難令人認同。

15 三、原告主張之事實，業據提出系爭契約書、群揚公寓大廈管理
16 維護股份有限公司109年2月15日群保字第1090215001號函、
17 存證信函及被告社區財務報表為證，然為被告所否認，並以
18 前詞置辯，是本件所應審酌者為被告所辯是否足採？

19 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
20 ，民事訴訟法第277條前段亦有明文規定。末按原告對於
21 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯
22 其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦
23 應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。（最高法院18
24 年上字第2855號判例意旨參照）。被告所辯上情，為原告
25 所否認，依前開規定及判例意旨，自應由被告就原告所交
26 付之財務報表具體有何錯誤等有利於己之事實負舉證責任
27 。

28 (二) 經查，原告主張業已交付108年度8月份財務報表予被告，
29 此有被告所提之LINE通訊軟體對話截圖「(原告：財委我
30 先電子檔給你煩請核對確認後我在將紙本印出來送至管理
31 中心給你謝謝你)被告答：資料錯誤，很多用戶已繳，但

貴公司未銷帳，請再詳細比對，謝謝」在卷可參，可證原告確已提出被告要求之社區財務報表，惟被告先辯以原告從未交付財務報表，復辯稱原告交付之財務報表有錯誤，其辯詞前後矛盾，已難憑採。又被告辯稱原告所交付之財務報表有錯誤之依據，無非係以106及107年度管理費繳費明細有誤而逕以推斷108年8月份原告所交付之財務報表亦有違誤，既被告並無具體指明108年度8月份之財務報表有何違誤之處，自難謂已盡適法之舉證責任，依法自難為有利於被告之認定，是其空言辯稱原告所交付財務報表有誤云云，尚無可採。

四、從而，原告基於系爭契約之法律關係，請求被告給付152,000元，及自108年9月11日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 呂 安 樂

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
書記官 陳 佩 瑩