臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2535號

原　　告　漢揚保全股份有限公司
法定代理人　陳豪
訴訟代理人　楊順富
被　　告　鴻澧ART社區管理委員會
法定代理人　蔡秉峰

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國109 年4 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第175 條定有明文。查本件起訴時被告之法定代理人原為劉宗昆，嗣於訴訟繫屬中變更為蔡秉峰，並據其當庭聲明承受訴訟等情，有桃園市桃園區公所民國109 年1 月22日桃市桃工字第1090004707號函、本院109 年4 月20日言詞辯論筆錄等件可參（見本院卷第123 頁、第139 頁），揆諸前揭規定，其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告服務之鴻澧ART 社區於108 年6 月30日建商託管期限結束，故自同年7 月1 日起，由被告漢揚保全股份有限公司（下稱漢揚公司）及訴外人驪京公寓大廈管理維護公司繼續提供澧ART 社區之各項綜合物業管理服務，至同年10月31日原告交接離場止，此期間所產生之管理服務費用每月新臺幣（下同）25萬950 元，合計4 個月為100 萬3,800 元（下稱系爭服務費）。原告分別於同年9 月6 日、同年10月9 日發函被告請求給付系爭服務費，惟迄未給付。被告係於同年7 月

1日成立，依公寓大廈管理條例第28、36、42條規定，被告於成立後理當負給付系爭服務費之責，況嗣後被告要求原告進行移交下一家物業公司，等於認同原告這4個月所提供之物業服務。為此，爰依兩造間之契約，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告100萬3,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

鴻澧ART社區係自建商鴻澧建設股份有限公司（下稱鴻澧公司）取得使用執照，自有住戶入住以來，均由鴻澧公司聘用物業保全公司來管理，本社區至今尚未進行點交。原告曾多次要求鴻澧公司提供其與物業公司合約，但鴻澧公司皆以公司機密為由拒絕提供，至鴻澧公司與原告間契約關係，被告從未被告知，亦從未與原告有契約關係，被告接獲原告前揭函文始知鴻澧公司自108年7月即未給付費用予原告。原告固提出前主任委員劉宗昆於108年10月31日簽名之確認書，惟劉宗昆已於108年10月25日辭去主委職務，無法代表被告等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第130頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）

㈠、自108年7月1日起至同年10月31日止由原告、驪京公司於鴻澧ART社區提供綜合物業管理服務。

㈡、原告及驪京公司於108年9月6日、同年10月9日分別發函請求被告給付系爭服務費。

㈢、被告於108年9月9日函請鴻澧公司先行支付管理公司服務費。

㈣、劉宗昆於108年10月31日有簽立附件六確認書（見本院卷第51頁）。

四、得心證之理由：

原告另主張依公寓大廈管理條例規定，被告於成立後，應就

系爭服務費負給付之責等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠、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 條第1 項前段定有明文。而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，亦應駁回原告之訴。次按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明。是本件原告主張被告應給付系爭服務費，既為被告所否認，則原告自應就兩造間有由被告給付系爭服務費之約定，且被告尚未給付之事實，負舉證責任。

㈡、原告固提出綜合物業管理維護契約書、駐衛保全服務契約書等件為證（見本院卷第15至30頁、第33至49頁），惟原告自承兩造並未簽訂各該契約（見本院卷第125 頁），且觀諸前揭各契約內容，均未經被告簽署，則被告自不受各該契約內容之拘束，是原告不得依各該契約書之內容，請求被告支付系爭服務費。

㈢、原告又提出給付服務費同意函1 紙為證（見本院卷第31頁），欲證明被告同意支付系爭服務費，惟觀諸該函立同意書人欄位，並無被告及其法定代理人之簽章，是原告此部分之主張，亦非可取。

㈣、原告復提出劉宗昆於108 年10月31日簽署之確認書1 紙為證（見本院卷第51頁），惟劉宗昆業因個人事務繁忙，無瑕服務鴻澧ART 社區而辭去主任委員一職等情，有108 年10月25日委員辭職書1 份在卷可查（見本院卷第117 頁），可知劉宗昆已於108 年10月25日辭去主任委員職務，則其於同年月31日所簽立之前揭確認書，已難認係代表被告而為。再前揭確認書之立書人欄位，僅有「劉宗昆」之簽名，並未蓋用被告之印章，亦難認被告有同意該確認書內容之意思表示，參

酌原告自承：簽系爭確認書時已經晚上7時，當時只有劉宗昆出席，被告其他委員都沒有出席，被告大章在監委身上，就我們認知，被告是不願意蓋大章，因社區不願支付系爭服務費等語（見本院卷第128頁），益徵被告並無簽署系爭確認書之意。況細繹系爭確認書之內容略以：「……茲因社區管理費尚未收繳及各項公共設施尚未與建設公司完成點交作業，故社區管理基金尚未撥入社區管理委員會帳戶，期間保全及物業服務費用由鴻澧建設公司代為提撥，並由管委會行文鴻澧建設公司應允，如未獲建設公司應允，則累計之服務費進行訴訟程序。」可見原告就系爭服務費亦認應由鴻澧公司提撥，而鴻澧公司如未提撥，兩造得就系爭服務費進行訴訟，無法證明被告有同意支付系爭服務費之事實，亦不得解為兩造在前述期間存在系爭契約關係。

㈤、原告自承：被告於108年7月1日以前未聘原告，而是鴻澧公司，是因為該日之前，被告尚未成立，我們跟鴻澧公司的約從被告成立後就截止等語（見本院卷第128、130頁），惟原告並未提出其與鴻澧公司間之相關契約以實其說，亦無法證明鴻澧公司與原告締約時，約明待被告成立後，由被告支付系爭服務費。原告復自承：我們是從鴻澧ART社區挖土興建就開始服務，所以我們才從被告成立後4個月部分加以主張請求支付等語（見本院卷第129頁），顯見原告於提供服務時已明知鴻澧ART社區尚未成立管理委員會，斯時有管理社區事務之需求，須與其締約而由其提供管理服務之相對人，應為鴻澧ART社區之建商即鴻澧公司甚明，益徵系爭管理維護契約應係由鴻澧公司以自己名義與原告所締結。

㈥、綜上，本件依原告所舉事證，尚無從證明兩造在108年7至10月間有管理維護契約存在，則原告請求被告依約給付前開期間之系爭服務費，非有理由。

五、綜上所述，原告依兩造間之契約法律關係，請求被告給付100萬3,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既

經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

民事第五庭　　法　官　謝志偉

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　　109　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　蘇玉玫