

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第815號

原告

即反訴被告 非凡保全股份有限公司

法定代理人 陳茂森

原告

即反訴被告 非凡公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 陳茂森

上二人共同

訴訟代理人 蕭至良

劉文正

被告

即反訴原告 市中星公寓大廈管理委員會

法定代理人 廖啟東

訴訟代理人 林明賢律師

蔡文彬律師

複代理人 楊培煜律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年10月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告非凡保全股份有限公司新臺幣壹拾貳萬玖仟壹佰伍拾元，及自民國一百一十一年七月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告非凡公寓大廈管理維護有限公司新臺幣貳萬捌仟參佰伍拾元，及自民國一百一十一年七月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告如各以新臺幣壹拾貳萬

01 玖仟壹佰伍拾元、貳萬捌仟參佰伍拾元為原告非凡保全股份有限
02 公司、非凡公寓大廈管理維護有限公司預供擔保，得各就本判決
03 第一項、第二項免為假執行。

04 反訴原告之訴駁回。

05 反訴訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元由反訴原告負擔。

06 事實及理由

07 壹、本訴部分：

08 一、本件原告為請求被告給付服務費，前聲請本院對被告核發支
09 付命令，因被告於法定期間內對原告聲請本院核發之民國11
10 1年度司促字第4029號支付命令聲明異議，是依民事訴訟法
11 第519條第1項規定，上開支付命令即因被告異議而失效力，
12 並應以原告所為核發支付命令之聲請視為起訴。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，民事訴訟
14 法第255條第1項前段固有明文；惟不變更訴訟標的，而補充
15 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民
16 事訴訟法第256條亦有明定。查原告本係起訴請求被告賠償
17 新臺幣（下同）157,500元，及自支付命令送達之翌日起至
18 清償日止，按週年利率5%計算之利息（參見本院卷第15
19 頁）。嗣則於本院111年9月14日調解程序期日，援其先前主
20 張之相同事實，更正本件應受判決事項之聲明，求為判命被
21 告給付原告非凡保全股份有限公司129,150元，及自支付命
22 令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨
23 判命被告給付原告非凡公寓大廈管理維護有限公司28,350
24 元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息（參見本院卷第127頁至第128頁）。核其所為更
26 異，尚不變更訴訟標的，僅止補充或更正事實上或法律上之
27 陳述，而無不可。

28 三、原告主張：

29 (一)被告乃市中星公寓大廈社區（下稱系爭社區）依法成立並向
30 主管機關報備之管理委員會，代表系爭社區全體區分所有權
31 人，將系爭社區之安全駐衛服務（下稱系爭保全服務），委

01 由原告非凡保全股份有限公司（下稱非凡保全公司）承攬施
02 作，兩造為此簽訂保全委任服務契約書（下稱系爭保全契
03 約），約由原告非凡保全公司自110年5月1日（提前於110年
04 4月30日下午7時進駐）起至111年6月30日下午7時止，於系
05 爭社區提供系爭保全服務，而被告則應按月給付保全服務費
06 129,150元。後原告非凡保全公司依約為系爭社區派駐保
07 全，然被告則未依約給付111年4月之服務報酬129,150元。

08 (二)被告代表系爭社區全體區分所有權人，將系爭社區之環境維
09 護與設備保養服務（下稱系爭管維服務），委由原告非凡公
10 寓大廈管理維護有限公司（下稱非凡管維公司）承攬施作，
11 兩造為此簽訂公寓委任服務契約書（下稱系爭管維契約），
12 約由原告非凡管維公司自110年5月1日起至111年6月30日
13 止，於系爭社區提供系爭管維服務，而被告則應按月給付管
14 理服務費28,350元。後原告非凡管維公司依約為系爭社區派
15 駐行政及清潔人員，然被告則未依約給付111年4月之服務報
16 酬28,350元。

17 (三)因被告積欠服務報酬如前揭(一)(二)所述，原告乃本於系爭保
18 全、管維契約，請求被告給付非凡保全公司129,150元，暨
19 請求被告給付非凡管維公司28,350元。基上，爰聲明：

- 20 1.被告應給付原告非凡保全公司129,150元，及自支付命令送
21 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
22 2.被告應給付原告非凡管維公司28,350元，及自支付命令送達
23 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

24 四、被告答辯：

25 原告非凡保全公司、非凡管維公司提前於111年4月30日，終
26 止兩造間之系爭保全、管維契約，且其主張之終止事由，亦
27 與系爭保全契約第14條第1項第1、2、4、5款及系爭管維契
28 約第12條第1項第1、2、4、5款之規定不符；因原告提前終
29 止並「無正當理由」，應依系爭保全契約第14條第1項第3款
30 及系爭管維契約第12條第1項第3款之規定，賠償被告二個月
31 之服務費，故被告自可依兩造間之上開約定，以其中一個月

之賠償金額，與原告111年4月之服務報酬互為抵銷。基上，爰聲明：原告之訴駁回。

五、本院判斷：

(一)兩造前已簽訂系爭保全、管維契約，約由原告非凡保全公司、非凡管維公司進駐系爭社區提供系爭保全、管維服務直至111年6月30日為止，後原告雖依約提供保全、管維服務至111年4月30日為止，然被告則未給付111年4月之服務報酬（非凡保全公司129,150元、非凡管維公司28,350元）。此除有原告提出之系爭保全契約、系爭管維契約、委託物業管理（社區/商廠辦/倉庫/工地）服務報價單等證據資料在卷可參（本院卷第17頁至第45頁），並經本院當庭向兩造確認無誤（本院卷第129頁至第130頁），乃兩造俱無爭執之前提事實。

(二)被告雖辯稱：原告提前於111年4月30日終止契約，且其所稱事由亦與系爭保全契約第14條第1項第1、2、4、5款及系爭管維契約第12條第1項第1、2、4、5款之規定不符，因原告提前終止並「無正當理由」，應依系爭保全契約第14條第1項第3款及系爭管維契約第12條第1項第3款之規定，賠償被告二個月之服務費，故被告自可依兩造間之上開約定，以其中一個月之賠償金額，與原告111年4月之服務報酬互為抵銷云云（本院卷第81頁至第83頁、第300頁至第304頁），並執原告製發之非凡公寓大廈管理維護/保全（股）公司111年4月1日非凡管字第00000-00號函為證（本院卷第85頁至第88頁）。然查：

- 1.有關「單方終止契約」之要件，業經兩造合意以系爭保全契約第14條、系爭管維契約第12條明訂：「有下列情事之一者，乙方（意指原告）得以書面通知甲方（意指被告）終止契約：一因天災、地變、颱風、洪水、空襲、爆炸、戰爭等不可抗力之事由致乙方不能對甲方繼續提供防護服務者。二甲方積欠第五條應繳之費用，經乙方以書面通知催收，無正當理由而仍未於三十日內撥款者以違約論，乙方得隨時以書

面通知甲方終止本契約，停止服務。三本契約期間內雙方『無正當理由』而終止本契約者，得『於三個前書面通知他方』，且應賠償他方二個月服務費之金額，但因甲方財務拮据或變更服務項目條件時於提前一個月書面告知終止本契約者，不在此限。四乙方有其他正當事由者。五乙方派駐之現場服務人員，虧空、挪用社區管理費、零用金費或臨停費等其他費用，乙方負責歸還虧空金額並對行為人提起告訴。」

「乙方依前項第一、二款終止契約時，於通知到達甲方後生效。依前項第三款終止契約時，於通知到達甲方後十四日生效。（契約紙本誤將本項內容繕打於前項第4款規定之下）」（參見本院卷第23頁至第24頁、第37頁至第38頁），是「原告單方終止」之意思表示，若「不符」系爭保全契約第14條第1項各款與系爭管維契約第12條第1項各款所訂行使要件（即兩造意定之終止權行使要件），回歸兩造間之契約約定，即難發生單方終止契約之法律效果。而原告雖曾於111年4月1日，以非凡公寓大廈管理維護/保全（股）公司111年4月1日非凡管字第00000-00號函，就被告主張系爭保全契約第14條第1項「第4款」、系爭管維契約第12條第1項「第4款」之終止事由，並就被告為「111年4月30日終止契約之意思表示」（參見本院卷第85頁至第88頁、第197頁至第203頁；下稱系爭通知），然被告接獲系爭通知以後，認原告未備系爭保全契約第14條第1項第1、2、4、5款或系爭管維契約第12條第1項第1、2、4、5款之終止事由，乃即委由廣和兩岸法律事務所行文覆稱「原告係『無正當理由』終止契約，應依系爭保全契約第14條第1項第3款及系爭管維契約第12條第1項第3款予以賠償」之旨，此除有廣和兩岸法律事務所111年4月8日廣律字第111040801號函在卷足佐（本院卷第89頁至第93頁、205頁至第209頁；下稱系爭回覆），並經本院當庭兩造確認無誤（本院卷第130頁至第131頁）；因原告接獲系爭回覆，旋於111年4月13日行文被告，表明其願遵契約繼續提供服務直至111年6月30日為止，而可認「原告承認

自己未備第4款之終止事由」（參見本院卷第211頁、第130頁至第131頁），是自客觀以言，原告於111年4月1日製發系爭通知之舉，形同「無正當理由」而欲提前終止系爭保全、管維契約。然而，兩造業以系爭保全契約第14條第1項第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款規定，明白約定「原告『無正當理由』而欲終止契約，必須於『三個月前』以書面通知被告」，是原告若欲「於111年4月30日終止契約且無正當理由」，則其理應於「111年1月30日即三個月以前」提出書面通知，否則，就令終止權乃「形成權」之一種，僅須權利人（形成權人）一方之意思表示，即可直接使法律關係發生、變更或消滅，然回歸兩造意定之終止權行使要件，原告「未於三個月前以書面通知」之意思表示，依約當然「不生」單方終止契約之法律效果；承此前提，原告雖於111年4月1日製發系爭通知，「就被告表示系爭契約於111年4月30日終止」，然其顯「未」合致兩造意定之終止權行使要件，自始即不發生「契約終止」之法律效果。

2.承前，系爭通知「不生」單方終止契約之法律效力，原告亦曾於111年4月13日再度發函，表明其願遵契約繼續提供服務至111年6月30日為止；然因被告接獲系爭通知，旋即另洽合宜之後手承接系爭保全、管維服務，兩造遂於111年4月14日協商（被告係由斯時主委翁國華代表），「由原告提供服務至111年4月30日為止」，後協商期限屆至，原告遂與承接廠商於111年4月30日，在被告主任委員翁國華之監交下，完竣系爭社區保全與管維服務之交接手續。此亦有兩造各自提出之非凡公寓大廈管理維護/保全（股）公司111年4月13日非凡管字第00000-00號函、兩造LINE對話記錄、111年4月14日16：00協調會議逐字稿暨其錄音光碟、111年4月30日交接清冊、被告與怡誠公司LINE對話記錄、證明書等證據資料可供勾稽（本院卷第211頁至第247頁、第317頁至第321頁）。因系爭通知「不生」單方終止契約之法律效果，是兩造於111年4月14日協商「原告提供服務至111年4月30日為止」，形

同「兩造合意系爭契約於111年4月30日終止」；且此要屬「曾以系爭回覆宣稱『原告終止契約無正當理由』，仍於111年4月14日應允『原告提供服務至111年4月30日為止』」之被告所明知。至被告固辯稱：原告終止雖不合法，然其憂慮原告堅持撤離，故其乃另洽合宜後手承接服務，是其最終祇能「被迫」同意原告提供服務至111年4月30日云云（本院卷第131頁至第132頁、第302頁至第303頁）；惟被告既知並認「原告終止契約欠缺正當理由」，則回歸系爭保全契約第14條第1項第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款之規定，被告原可函覆「原告無正當理由且未於三個月以前提出書面通知」，依約不生111年4月30日終止契約之法律效果，從而敦促原告依約履行並預告違約（堅持撤離）可能衍生之債務不履行賠償責任，俟原告屆期違約再為相適應之請求主張（事實上，原告接獲系爭回覆，亦自認其未備第4款之終止事由，並於111年4月13日行文被告，表明其願遵契約繼續提供服務直至111年6月30日為止，此悉經本院論述如前）。是被告接獲系爭通知，明知「原告單方終止『不符』兩造間之約定條件」，猶捨兩造間之保全、管維契約而改洽第三人續為接手，嗣復為圖「解免自己就第三人（後手）陷於債務不履行之賠償責任」，選擇與前手即原告協商於111年4月30日終止契約，則自客觀以言，被告顯係權衡利弊得失，本其自主決定，選擇與前手即原告終止契約，藉以周全「自己與後手間之契約履行」，而無所謂「被迫」同意云云之可言。按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範，縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效（最高法院104年度台上第2192號判決意旨參照），本件被告權衡利弊得失，既認「捨棄兩造間之保全、管維契約而改由第三人續為接手」，更為符合其自身之最佳（最大）利益，乃於主觀認定「原告終止契約欠缺正當

理由」之前提下，猶本於自主決定，「與原告合意於111年4月30日終止契約」，則無論被告此舉之動機、目的，亦不問被告最終是否已然獲得其所謀求之最佳（最大）利益，於「兩造議定內容（111年4月30日終止契約）」不違反法律強制規定或公序良俗之情形下，兩造本於私法自治、契約自由之原則，合意於111年4月30日終止契約，當然具有足可拘束兩造之法律效力，而不容被告於事後藉詞「被迫」云云予以反口，否則無以維護法律之安定以及交易之安全，蓋形成表意人內心效果意思之原因，簡稱「動機」，不僅十分繁雜，亦祇存在於表意人之內心，而未顯現於意思表示外部，難為相對人所查悉，是其本非審認當事人意思表示究否一致而已生法效拘束之因素，從而，被告一再執前詞，謬稱其「被迫」合意終止云云，要屬其個人誤解之詞而非可採。

3. 本院當庭闡明本件乃「合意終止」，「無」系爭保全契約第14條與系爭管維契約第12條規定之適用（本院卷第131頁至第132頁），被告遂又強詞奪理攀附宣稱：原告以系爭通知行使其單方終止權，無待被告承諾，契約即告終止，是兩造於111年4月14日協商當時，已然無從合意終止「已由原告單方終止之契約」云云（本院卷第300頁至第304頁）。惟承前1.所述，兩造業以系爭保全契約第14條第1項第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款規定，明白約定「原告『無正當理由』而欲終止契約，必須於『三個月前』以書面通知被告」（下稱系爭合意），是基於契約嚴守以及契約神聖之法理原則，系爭合意同有拘束兩造之法律效力，是不僅「未於三個月前提出書面通知」之原告，無從主張其業以系爭通知終止契約，即令受此意思表示之被告，亦不得反於兩造間之系爭合意，謬指「系爭契約已經原告單方終止」；又系爭通知既「不生」單方終止契約之法律效果，則兩造當然可於111年4月14日協商並合意「於111年4月30日終止契約」，是被告明知「原告以系爭通知所為之意思表示，尚與兩造間之系爭合意不牟」，猶攀附最高法院法63年台上字第1989號判例意旨，

01 牽強謬指兩造無從合意終止「已由原告單方終止之契約」云
02 云，尤屬臨訟故為曲解之詞而非可取。

03 (三)綜上，系爭保全、管維契約業經兩造合意於111年4月30日終
04 止，然而原告提供111年4月之保全、管維服務以後，迄今未
05 獲被告給付111年4月之服務報酬（非凡保全公司129,150
06 元、非凡管維公司28,350元），是原告依系爭保全、管維契
07 約，請求被告給付原告非凡保全公司129,150元，及自支付
08 命令送達之翌日即111年7月20日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息，暨給付原告非凡管維公司28,350元，及自支
10 付命令送達之翌日即111年7月20日起至清償日止，按週年利
11 率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

12 六、本訴部分，事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判
13 決結果不生影響，爰不一一論述。

14 七、本訴訴訟費用即第一審裁判費1,660元，由敗訴之被告負
15 擔。

16 八、本件係因訴訟標的金額未逾500,000元，適用簡易程序所為
17 被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款，應依
18 職權宣告假執行，併酌情宣告被告預供相當之擔保金額後，
19 得免為假執行。

20 貳、反訴部分：

21 一、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
22 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」「反訴之標
23 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
24 牽連者，不得提起。」民事訴訟法第259條、第260條第1項
25 定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有
26 牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關
27 係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方
28 法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本
29 訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反
30 訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同
31 一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反

訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查反訴被告主張反訴原告迄未依約給付111年4月之服務報酬，乃本於兩造間之系爭保全、管維契約，請求反訴原告給付非凡保全公司、非凡管維公司各129,150元、28,350元；而反訴原告則抗辯反訴被告提前於111年4月30日終止服務，應依系爭保全契約第14條第1項第3款及系爭管維契約第12條第1項第3款規定，賠償反訴原告二個月之服務報酬，故反訴原告乃以其中一個月金額，與反訴被告111年4月之服務報酬互為抵銷，並於本件言詞辯論終結前提起反訴，本於上開相同之抗辯內容，請求反訴被告給付抵銷後所餘之一個月金額，是本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係顯為同一，而可認反訴與本訴之標的及其防禦方法互相牽連，是本件反訴尚與旨揭規定相符，應予准許。

二、反訴原告主張：

反訴被告提前於111年4月30日，終止兩造間之系爭保全與管維契約，且其所執事由俱與系爭保全契約第14條第1項第1、2、4、5款及系爭管維契約第12條第1項第1、2、4、5款之規定不符；因反訴被告提前終止契約卻無正當理由，應依系爭保全契約第14條第1項第3款及系爭管維契約第12條第1項第3款規定，賠償反訴原告二個月服務費之金額，故反訴原告自得以其中一個月之金額，與反訴被告111年4月之服務報酬互為抵銷，並依系爭保全契約第14條第1項第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款規定，請求反訴被告給付抵銷後所餘之一個月金額。基上，爰聲明：

- (一)反訴被告非凡保全股份有限公司應給付反訴原告129,150元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。
- (二)反訴被告非凡公寓大廈管理維護有限公司應給付反訴原告28,350元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

01 三、反訴被告答辯：

02 系爭保全、管維契約乃兩造合意於111年4月30日終止，故本
03 件應無系爭保全契約第14條第1項第3款、系爭管維契約第12
04 條第1項第3款規定之適用。

05 四、本院判斷：

06 承前本訴之本院判斷，兩造業以系爭保全契約第14條第1項
07 第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款規定，就「原告
08 『無正當理由』而欲終止契約，須於『三個月前』以書面通
09 知」乙事達成合意，是基於契約嚴守以及契約神聖之法理原
10 則，系爭合意同有拘束兩造之法律效力，故不僅「未於三個
11 月前提出書面通知」之反訴被告，無從主張其業以系爭通知
12 終止契約，即令受此意思表示之反訴原告，亦不得反於兩造
13 間之系爭合意，謬指「系爭契約已經反訴被告單方終止」；
14 因兩造於「系爭通知『不生』單方終止契約法律效力」之前
15 提下，已於111年4月14日協商並合意「系爭契約於111年4月
16 30日終止」（詳如本訴部分之本院判斷，於茲不贅），是本
17 件原「無」系爭保全契約第14條、系爭管維契約第12條「單
18 方終止契約」規定之適用，從而，反訴原告於「兩造合意終
19 止契約」之前提下，強邀反訴被告依系爭保全契約第14條第
20 1項第3款、系爭管維契約第12條第1項第3款規定，賠償一個
21 月服務費之金額，顯乏適據，為無理由，應予駁回。

22 五、反訴部分，事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判
23 決結果不生影響，爰不一一論述。

24 六、反訴訴訟費用即第一審裁判費1,660元，由敗訴之反訴原告
25 負擔。

26 參、據上論結，原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理由，依
27 民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第78條、
28 第87條第1項，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日

30 基隆簡易庭法 官 王慧惠

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
05 書記官 張景欣