

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度簡上字第79號

上訴人

即原審本訴

被告

及反訴原告 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 蔡文彬律師

林明賢律師

楊培煜律師

被上訴人

即原審本訴

原告

及反訴被告 非凡保全股份有限公司

法定代理人 陳茂森

被上訴人

即原審本訴

原告

及反訴被告 非凡公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 陳茂森

共同

訴訟代理人 蕭至良

劉文正

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於民國111年10月12日本院基隆簡易庭111年度基簡字第815號第一審判決之本訴及反訴均提起上訴，本院於民國112年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 上訴駁回。

03 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、本訴部分

06 一、被上訴人於原審主張：

07 (一)上訴人為市中星公寓大廈社區依法成立並向主管機關報備之
08 管理委員會，代表系爭社區全體區分所有權人，將系爭社區
09 之安全駐衛服務（下稱系爭保全服務），委由被上訴人非凡
10 保全股份有限公司（下稱非凡保全公司）承攬施作，兩造為
11 此簽訂保全委任服務契約書（下稱系爭保全契約），約由被
12 上訴人非凡保全公司自民國110年5月1日（提前於110年4月3
13 0日下午7時進駐）起至111年6月30日下午7時止，於系爭社
14 區提供系爭保全服務，而上訴人則應按月給付保全服務費新
15 臺幣（下同）12萬9,150元。後被上訴人非凡保全公司依約
16 為系爭社區派駐保全，然上訴人則未依約給付111年4月之服
17 務報酬12萬9,150元。

18 (二)上訴人代表系爭社區全體區分所有權人，將系爭社區之環境
19 維護與設備保養服務（下稱系爭管維服務），委由被上訴人
20 非凡公寓大廈管理維護有限公司（下稱非凡管維公司）承攬
21 施作，兩造為此簽訂公寓委任服務契約書（下稱系爭管維契
22 約），約由被上訴人非凡管維公司自110年5月1日起至111年
23 6月30日止，於系爭社區提供系爭管維服務，而上訴人則應
24 按月給付管理服務費2萬8,350元。後被上訴人非凡管維公司
25 依約為系爭社區派駐行政及清潔人員，然上訴人則未依約給
26 付111年4月之服務報酬2萬8,350元。

27 (三)被上訴人乃本於系爭保全、管維契約（以下合稱系爭契約）
28 請求上訴人給付被上訴人非凡保全公司、非凡管維公司上開
29 服務報酬。

30 (四)基於上述，於原審聲明：

31 1、上訴人應給付被上訴人非凡保全公司12萬9,150元，及自支

01 付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
02 之利息。

03 2、上訴人應給付被上訴人非凡管維公司2萬8,350元，及自支付
04 命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
05 利息。

06 二、上訴人於原審答辯意旨略以：

07 (一)被上訴人非凡保全公司、非凡管維公司提前於111年4月30
08 日，終止兩造間之系爭保全、管維契約，且其主張之終止事
09 由，亦與系爭保全契約第14條第1項第1、2、4、5款及系爭
10 管維契約第12條第1項第1、2、4、5款之規定不符；因被上
11 訴人提前終止並「無正當理由」，應依系爭保全契約第14條
12 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（以下
13 合稱無正當事由終止契約條款），賠償上訴人2個月服務費
14 金額之賠償金，故上訴人自可依兩造間之上開約定，以其中
15 1個月之賠償金，與被上訴人111年4月之服務報酬互為抵銷
16 等語。

17 (二)基於前述，於原審聲明：被上訴人於第一審之訴均駁回。

18 三、上訴意旨略以：

19 (一)原審判決認上訴人應分別給付被上訴人非凡保全公司12萬9,
20 150元，被上訴人非凡管維公司2萬8,350元，及均自111年7
21 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。上
22 訴人不服因此提起上訴。

23 (二)被上訴人於111年4月1日所為終止系爭契約之通知，屬無正
24 當事由終止系爭契約，合於系爭保全契約第14條第3款、系
25 爭管維契約第12條第1項第3款之規定，於通知到達上訴人後
26 14日發生終止契約之效力

27 1、系爭契約無正當事由終止契約條款中，就行使終止權之一方
28 係約定「『得』於3個月前通知他方」，與同為條款內容就
29 賠償義務係規定「『應』賠償他方2個月服務費」，有其用
30 語上之差異，且無正當事由終止契約條款關於通知他方之約
31 定，係為被終止方之利益而設，非不得由被終止方拋棄此利

01 益，又系爭保全、管維契約亦明定被上訴人如行使無正當事
02 由終止條款之「無正當理由」終止權，於通知到達上訴人後
03 14日即生契約終止之效，基於前述之原因，應認為無正當事
04 由終止契約條款就通知期限3個月之約定，並不具強制性而
05 非契約終止權之行使要件。易言之，行使無正當事由終止條
06 款終止權之一方，縱未於3個月前通知被終止方，仍得在負
07 擔2個月服務費之賠償義務下，終止系爭保全、管維契約。
08 本件被上訴人111年4月1日所為終止權通知，既與系爭保全
09 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
10 項第1、2、4、5款之規定不符，自屬無正當事由終止契約條
11 款所定無正當理由終止契約之情形，又被上訴人雖未於3個
12 月前通知上訴人欲行使終止權之意思，惟依前揭說明，該期
13 限規定並非終止權之行使要件，故系爭保全、管維契約仍於
14 系爭通知到達上訴人後14日，即發生終止契約之效力，被上
15 訴人亦應依無正當事由終止條款之規定，對上訴人負擔2個
16 月服務費金額之賠償義務。

17 2、退而言之，縱認3個月前屬終止權之行使要件（假設語
18 氣），此亦屬保護被終止方之利益，上訴人拋棄此3個月期
19 間利益，被上訴人不得反執其未於3個月前通知提前終止而
20 謂其終止無效。

21 (三)兩造並未於111年4月14日合意終止系爭契約

22 111年4月14日兩造協商時被上訴人提出之錄音檔非完整對話
23 內容。上訴人為因應被上訴人提前終止契約、預示拒絕履
24 行，而於111年4月7日通知其他業者，委外物業及保全招
25 標，並於111年4月9日經訴外人怡誠公司得標，銜接被上訴
26 人提前終止服務，以免中斷。此乃應變措施，並非合意終
27 止。上訴人未拋棄被上訴人應負擔2個月服務費金額之賠償
28 責任，111年4月14日協商時，兩造並無合意被上訴人無須負
29 擔賠償責任即可提前終止之意思合致，故於111年4月14日協
30 商時，上訴人拒絕於協議書上用印，可為證明。

31 (四)被上訴人違反誠信原則

被上訴人無正當理由提前終止，但未於3個月前，僅於1個月間通知上訴人此為不爭之事實。倘認被上訴人無須依系爭契約無正當事由終止契約之約款，負賠償2個月服務費金額之責，將使原保障被終止方之期間利益，扭曲被上訴人得以操弄之空間，任憑被上訴人宰制。

(五)被上訴人終止系爭契約雖係依據契約約定之其他正當事由之約款，上訴人否認有正當事由，則被上訴人自應舉證證明該正當事由存在之事實，被上訴人未能舉證證明，則其終止當屬無正當事由之終止，應適用無正當事由終止之要件及效果。

(六)上訴人固不否認積欠被上訴人111年4月之服務報酬未清償，惟承前所述，被上訴人既對上訴人負有2個月服務費之賠償義務，自得以其中1個月之服務費用與被上訴人之服務報酬債權抵銷，則被上訴人對其服務報酬之債權已經消滅，請求廢棄原判決，駁回被上訴人之請求等語。

(七)基於上述，聲明：

1、原判決關於本訴部分。

2、被上訴人等在第一審之訴均駁回。

四、被上訴人等答辯略以：

(一)被上訴人等自始不曾以無正當事由終止條款終止兩造間契約，蓋被上訴人111年4月1日發函向上訴人表達欲終止系爭保全、管維契約之日（即111年4月30日），距系爭保全、管維契約原定服務期間屆滿之111年6月30日，不過2個月期間，被上訴人大可繼續履約完畢，實無理由平白承擔2個月服務費之賠償義務，執意在111年4月30日終止兩造契約等語。

(二)基於前述，聲明：上訴駁回。

貳、反訴部分

一、上訴人於原審主張：

(一)被上訴人於111年4月1日發函提前於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；因被上訴人提前終止契約卻無正當理由，應依無正當事由終止條款之規定，賠償上訴人2個月服務費之金額，故上訴人自得以其中1個月之金額，與被上訴人111年4月之服務報酬互為抵銷，並依無正當事由終止條款之規定，請求被上訴人給付抵銷後所餘之1個月金額。

(二)基於前述，於原審聲明：

1、被上訴人非凡保全公司應給付上訴人12萬9,150元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

2、被上訴人非凡管維公司應給付上訴人2萬8,350元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人於原審之答辯意旨略以：

(一)系爭保全、管維契約乃經兩造合意於111年4月30日終止，非屬適用無正當事由終止條款之終止。

(二)基於前述，於原審聲明：上訴人於第一審之反訴駁回。

三、上訴意旨略以：

(一)原審判決駁回上訴人之反訴，上訴人不服提起上訴。

(二)同上訴人於本訴之上訴理由，被上訴人終止契約既屬無正當事由終止條款所定無正當理由終止契約之情形，上訴人自依無正當事由終止條款取得對被上訴人2個月服務費賠償債權，故向被上訴人請求其中1個月服務費之金額。

(三)基於前述，聲明：

1、原判決關於反訴部分廢棄。

2、被上訴人非凡保全公司應給付上訴人12萬9,150元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

3、被上訴人非凡管維有限公司應給付上訴人2萬8,350元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

四、被上訴人答辯意旨略以：

(一)承被上訴人於本訴之答辯理由，被上訴人自始不曾以無正當事由終止條款終止兩造間契約，原審既已認定兩造合意提早

01 於111年4月30日終止契約，自無上訴人所稱2個月服務費之
02 賠償義務可言。

03 (二)基於前述，聲明：上訴駁回。

04 參、本院之判斷：

05 一、本訴部分

06 (一)兩造前已簽訂系爭保全、管維契約，約由被上訴人非凡保全
07 公司、非凡管維公司進駐系爭社區提供系爭保全、管維服務
08 直至111年6月30日為止，被上訴人依約提供保全、管維服務
09 至111年4月30日為止，然上訴人未給付111年4月之服務報酬
10 (非凡保全公司12萬9,150元、非凡管維公司2萬8,350
11 元)，有被上訴人提出之系爭保全契約、系爭管維契約、委
12 託物業管理(社區/商廠辦/倉庫/工地)服務報價單等證據
13 資料在卷可參，且為兩造所不爭執，首堪認定。

14 (二)上訴人主張對被上訴人等有因其無正當事由終止契約條款所
15 生之2個月服務費金額之賠償債權，以其中1個月服務費之金
16 額與系爭服務報酬抵銷，因此已無庸給付被上訴人等服務報
17 酬。是本件所應審究者為：上訴人對被上訴人等是否有上開
18 2個月服務費金額之賠償債權存在，而得與被上訴人之服務
19 費報酬債權抵銷？

20 1、按民事訴訟法第277條本文規定「當事人主張有利於己之事
21 實者，就其事實有舉證之責任。」，上訴人主張對被上訴人
22 有得抵銷之債權存在，應由其負舉證責任。

23 2、上訴人主張被上訴人111年4月1日所為終止系爭契約之意思
24 表示，係屬無正當事由終止系爭契約之意思表示，業據被上
25 訴人否認，並辯稱其等當時係主張具有正當事由而終止系爭
26 契約，未行使無正當事由終止契約條款之終止權而終止系爭
27 契約。經查：

28 (1)被上訴人等111年4月1日所發終止契約函文說明第一項明確
29 記載「依據貴我雙方委任契約公寓第十二條第四款、第十四
30 條第四款辦理」，被上訴人應係以行使系爭保全契約第14條
31 第1項第4款「乙方有其他正當事由者。」，及系爭管維契約

01 第12條第1項第4款「乙方有其他正當事由者。」等具有正當
02 事由之約款為終止系爭契約之意思表示。而被上訴人上開終
03 止函文說明第二、三、四等項事由，縱經認定不符正當事由
04 之要件，亦僅生被上訴人等並未因此取得該款正當事由之終
05 止權，而不得合法終止系爭契約之法律效果，無從擅自擴張
06 被上訴人該函文之意思表示，而認其曾以該函主張以無正當
07 事由終止契約約款對上訴人為終止契約之意思表示。

08 (2)上訴人於接獲被上訴人等111年4月1日所發終止函後，即委
09 託律師於111年4月8日發函告知被上訴人等略以「(二)非凡
10 保全與管維二家公司，合以民國111年4月1日...函，主
11 張....，顯非屬提前終止契約之正當事由。」及「(三)為因
12 應非凡保全與管維公司無正當事由提前終止契約，本管委不
13 得不另尋其他業者，倘自111年4月30日19時後，非凡保全與
14 管維二公司未履行契約，該二公司應負之責任並不因此減
15 免。」，堪認上訴人明知上訴人111年4月1日之函係以具有
16 正當事由之約款而終止系爭契約，故其審認被上訴人函內所
17 載事由後，主張被上訴人函內所舉事件非屬正當事由，故未
18 合法終止系爭契約，系爭契約仍然存續，要求被上訴人等繼
19 續履行契約，至於上訴人另尋其他業者，乃屬上訴人未知被
20 上訴人對其律師函反應所自行採取之應變措施，仍無礙於其
21 於函內明確主張被上訴人於111年4月30日後仍有契約履行義
22 務之立場。上訴人臨訟主張承認被上訴人已終止系爭契約顯
23 與上開函文矛盾，難信為真。

24 (3)被上訴人獲悉上訴人認其所舉事由非屬正當後，旋即於111
25 年4月13日函覆稱「仍依照雙方委任契約服務至111年6月30
26 日止」等語。堪信被上訴人等自始至終均係以具有正當事由
27 而為終止契約之意思表示，而上訴人函覆認定被上訴所舉事
28 由非屬正當事由後，隨即同意上訴人之認定，認為其並未取
29 得該款約定之終止權，因此表示將繼續履行契約。

30 (4)依據前述，堪認被上訴人抗辯從未以無正當事由仍欲終止契
31 約之條款而終止系爭契約為真。

(5)上訴人主張取得抵銷債權之無正當事由終止契約條款，係約定於系爭保全契約第14條第1項第3款，及系爭管維契約第12條第1項第3款，被上訴人等未曾主張依據上開約款終止系爭契約，前已認定。且審酌上開無正當事由終止契約約款之文字為「本契約期間內雙方無正當事由而終止本契約者，得於三個月前書面通知他方，且應賠償他方二個月服務費之金額」，堪信此項約款係提供契約雙方當事人明知並無正當事由而仍欲合法終止契約時，應以賠償2個月服務費為代價，得於三個月前書面通知即可取得終止權之獨立約定。因此，需有明確主張適用該款終止契約方有適用可能，是以被上訴人等既未曾主張引用該無正當事由約款而終止系爭契約，上訴人即無從依據該約款而取得對被上訴人等2個月服務費金額之賠償金。上訴人主張被上訴人先以具有正當事由終止契約，未能舉證具有正當事由時，即自動改而適用無正當事由終止權約款，不僅違背當事人行使權利之意思，亦與契約約定不符，顯無可採。因此應認上訴人對被上訴人無抵銷之債權顯存在。

(三)上訴人對被上訴人並無2個月服務費金額之賠償債權可供抵銷，故被上訴人等依系爭保全、管維契約，請求上訴人給付被上訴人非凡保全公司12萬9,150元，及自支付命令送達之翌日即111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨給付被上訴人非凡管維公司2萬8,350元，及自支付命令送達之翌日即111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均有理由，自應准許。

二、反訴部分

上訴人反訴所主張債權即係上開本訴所主張之抵銷債權，依據前開本訴中關於本院之判斷，被上訴人自始欠缺以無正當事由行使終止權之意，業已認定如前，上訴人自無依無正當事由終止契約約款取得對被上訴人2個月服務費金額之賠償債權。從而，上訴人依系爭條款請求被上訴人非凡保全股份有限公司應給付上訴人12萬9,150元，及自111年7月1日起至

清償日止按週年利率百分之5計算之利息，暨請求被上訴人非凡公寓大廈管理維護有限公司應給付上訴人2萬8,350元，及自111年7月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，自應駁回。

三、另兩造有無另於111年4月14日合意終止系爭契約，顯與本件本訴及反訴無涉，本院無庸認定。被上訴人未曾行使無正當事由終止約款之終止權，亦無行使該終止權違反誠信原則可言。

四、綜上所述，原審關於本訴及反訴部分所為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，惟結論並無二致，上訴意旨猶執前詞指摘原判決之理由不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予以駁回。

五、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，不另一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
審判長法 官 黃梅淑

法 官 姚貴美

法 官 王翠芬

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
書記官 陳怡君