

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第47號

上訴人 中央保全股份有限公司

中央公寓大廈管理維護股份有限公司

共 同

法定代理人 蔡家臻

共 同

訴訟代理人 孔仁奕

張名賢律師

被上訴人 文化高峰會社區管理委員會

法定代理人 陳美珍

訴訟代理人 宋瑞政律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年1月22日臺灣高雄地方法院113年度訴字第906號第一審判決提起上訴，經本院於114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人中央保全股份有限公司新臺幣壹拾捌萬貳仟玖佰伍拾貳元，及自民國一一三年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應再給付上訴人中央公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣捌萬伍仟柒佰零壹元，及自民國一一三年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之二十，上訴人中央保全股份有限公司負擔百分之六十七，上訴人中央公寓大廈管理維護股份有限公司負擔百分之十三。

01 事實及理由

02 壹、程序方面：

03 按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代  
04 理人承受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀  
05 於受訴法院，民事訴訟法第170、176條分別定有明文。查：  
06 被上訴人之法定代理人業於民國114年7月23日更換為陳美珍  
07 等情，有高雄市苓雅區公所114年8月14日高市○區○○○00  
08 000000000號函可參，現已具狀聲明承受訴訟，有聲明承受  
09 訴訟狀可憑(本院卷第203頁)，依前揭法條規定，其聲明承  
10 受訴訟，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、上訴人主張：被上訴人於112年10月20日就文化高峰會社區  
13 (下稱系爭社區)物業管理事務，分別與中央保全股份有限  
14 公司(下稱中央保全公司)簽訂駐衛保全服務契約書(下稱系  
15 爭保全契約)、與中央公寓大廈管理維護股份有限公司(下  
16 稱中央管理公司)簽訂委任管理服務契約書(下稱系爭管理  
17 契約)，契約期間均自113年1月1日起至113年12月31日止，  
18 保全服務費每月49萬9,800元、管理服務費每月38萬9,550  
19 元，被上訴人應於每月5日前給付。嗣被上訴人與中央保全  
20 公司復於113年1月4日簽署委任服務確認單(下稱系爭確認  
21 單)，合意自113年1月5日至113年12月31日增加聘用月薪5  
22 4,600元之保全1名，是被上訴人應給付中央保全公司之保全  
23 服務費變更為113年1月份54萬7,355元、113年2月份至12月  
24 份每月55萬4,400元。詎系爭社區於113年1月20日召開區分  
25 所有權人會議(下稱系爭區權會)，以上開契約違反社區規  
26 約之乾淨採購條例為由，將系爭社區之物業管理公司更換為  
27 訴外人聯安公司，被上訴人遂於113年1月30日發函通知於翌  
28 日終止系爭保全、管理契約，伊乃於113年1月31日辦理交接  
29 後撤離。然伊於履約期間並無違約情事，被上訴人亦未提出  
30 有何得終止契約之特別理由及其明確證明，其未依系爭保全  
31 契約第13條第1項、系爭管理契約第12條第1項約定於1個月

01 前以書面通知終止契約，致伊除須提前辦理人員調度及資遣  
02 而花費相當人事成本外，復無法賺取原本可預期獲得之利  
03 益，合於系爭保全契約第13條第4項、系爭管理契約第12條  
04 第4項規定之因可歸責於被上訴人事由終止契約之要件，且  
05 被上訴人係於不利伊之時期終止契約，若未經被上訴人片面  
06 終止，於剩餘契約期間（即113年2月至12月共11個月），伊  
07 本得依約提供服務而享有收取服務費之利益，爰依系爭保  
08 全、管理契約之約定及民法第549條第2項規定，請求被上訴  
09 人分別依營業利潤18%、6%計算，賠償中央保全公司109萬7,  
10 712元、中央管理公司25萬7,103元。另伊已於113年1月依約  
11 提供服務，被上訴人依兩造於移交時所簽訂之撤場確認書，  
12 應於113年2月29日前給付1月份保全服務費54萬7,355元、管  
13 理服務費38萬9,550元，另被上訴人曾於112年11月間委託中  
14 央管理公司進行系爭社區外牆無人機空拍攝影作業，自應依  
15 約給付管理費用4萬5,000元。詎被上訴人遲至113年3月29日  
16 始匯付中央保全公司保全服務費49萬9,800元、中央管理公  
17 司管理服務費34萬4,550元，尚分別積欠保全服務費4萬7,55  
18 5元、管理服務費即空拍機執行費用4萬5,000元，被上訴人  
19 應負遲延責任。爰依系爭保全契約第6條、第13條第1項、第  
20 4項；系爭管理契約第5條、第12條第1項、第4項；系爭確認  
21 單及民法第549條第2項規定提起本訴等語。聲明：(一)被上訴  
22 人應給付中央保全公司114萬8,886元，及其中109萬7,712元  
23 自起訴狀繕本送達翌日起；其中4萬7,555元自113年2月6日  
24 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被上訴人應給  
25 付中央管理公司30萬4,598元，及其中25萬7,103元自起訴狀  
26 繕本送達翌日起；其中4萬5,000元自113年2月6日起，均至  
27 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執  
28 行。

29 二、被上訴人則以：兩造係依113年1月3日協商之共識而合意終  
30 止系爭保全、管理契約，故兩造於113年1月31日簽署之撤場  
31 確認書，僅記載「貴會（即被上訴人）…同意將113年1月份

01 管理服務費…匯入」等語，而未再記載其他費用，足見兩造  
02 之真意係合意終止契約，上訴人自不得請求其他任何費用。  
03 另兩造簽署撤場確認書時，因上訴人未列出113年1月份服務  
04 費合計936,905元之明細，伊始於113年3月21日發函請上訴  
05 人就相關爭議金額作解釋，惟上訴人迄今仍未釋明爭議之細  
06 項，難認伊有逕為給付之義務。又縱認系爭保全、管理契約  
07 係伊單方面終止，上訴人請求賠償損害，亦不包括預期所能  
08 獲得之利益在內，故上訴人請求剩餘11個月契約期間之淨  
09 利，並無理由。再倘認上訴人得依系爭保全契約第13條第1  
10 項、系爭管理契約第12條第1項約定求償違約金，惟該契約  
11 條款，應指任一方如未於1個月前終止契約，將以1個月之服  
12 務費用、保全費用作為損害賠償違約金之總額上限而言，而  
13 上訴人並無實際薪資或資遣費損失，違約金應酌減至零等語  
14 置辯。答辯聲明：(一)上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)  
15 若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、原審判決被上訴人應給付中央保全公司4萬7,555元本息，給  
17 付中央管理公司4萬5,000元本息，並附條件為假執行之宣  
18 告，駁回上訴人其餘請求，上訴人就其敗訴部分不服提起上  
19 訴，上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄  
20 部分，被上訴人應再給付中央保全公司109萬7,712元，及自  
21 113年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上  
22 訴人應再給付中央管理公司25萬7,103元，及自113年3月1日  
23 起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：  
24 上訴駁回(被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，不在本院審  
25 理範圍，茲不為論述)。

26 四、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於112年10月20日分別簽訂系爭保全契約、系爭管理契  
28 約，期間均自113年1月1日起至113年12月31日止，依約上訴  
29 人應分別提供系爭社區駐衛保全服務、一般事務管理服務，  
30 中央保全公司與被上訴人又於113年1月4日簽訂系爭確認  
31 單，依上開契約被上訴人則應給付中央保全公司113年1月服

01 務費54萬7,355元、2月至12月每月服務費55萬4,400元；應  
02 給付中央管理公司每月服務費38萬9,550元。

03 (二)113年1月3日系爭社區住戶吳怡諒、項先生、陳美珍、邱先  
04 生曾經邀同上訴人副總經理即孔仁奕商談物業管理契約一  
05 事。主委嚴雅亭同副主委、孫先生、吳媽媽等管委會成員，  
06 事後接到通知才到場。

07 (三)孔仁奕曾在系爭社區召開113年1月20日系爭區權會議時列  
08 席。

09 (四)被上訴人以113年1月30日文化高字第113013001號函通知上  
10 訴人，系爭保全契約及系爭管理契約均於113年1月31日終  
11 止，其說明略載：被上訴人係依照文化高峰會社區區分所有  
12 權人會議決議，及與上訴人協商共識內容辦理等語。

13 (五)上訴人於113年1月31日撤離系爭社區。

14 (六)被上訴人就113年1月份之服務費，於113年3月29日分別給付  
15 中央保全公司49萬9,800元、中央管理公司34萬4,550元。

16 五、本院得心證理由如下：

17 (一)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條  
18 第1項定有明文。次按終止契約不失為當事人之權利，雖非  
19 不得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係  
20 以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已  
21 動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之  
22 基本宗旨，因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民  
23 法第549條第1項之適用(最高法院95年度台上字第1175號民  
24 事裁判意旨可參)。上訴人主張被上訴人無何得終止契約之  
25 理由，提前單方終止系爭保全契約、管理契約，致伊等受有  
26 損害等語，並提出被上訴人函文為證(原審審訴卷第97頁)，  
27 為被上訴人所否認，經查：

28 1.被上訴人於113年1月3日邀同上訴人之副總經理孔仁奕商談  
29 兩造間物業管理契約存廢之事，嗣於113年1月20日系爭區權  
30 會開會時，孔仁奕亦到場列席，會議期間有社區住戶提及若  
31 終止契約與上訴人會有違約問題時，會議主席吳怡諒為此補

01 充說明孔仁奕於113年1月3日當日曾允諾只要系爭社區區分  
02 所有權人會議合法的通過決議，上訴人願意退場等語時，孔  
03 仁奕當場雖以「點頭」方式表示確有此事，有會議紀錄可參  
04 (原審審訴卷第91、93頁)。然孔仁奕於開會期間亦曾陳述：  
05 「管委會、今天住戶覺得中央保全要撤場，沒問題、我們撤  
06 場，撤場就依照合約精神去做處理，這樣子而已，絕對不是  
07 像陳美珍女士講的，我無條件撤離」、「你(指吳怡諒)斷章  
08 取義，我說我可以退場，但是就是要回歸到合約」等語(原  
09 審審訴卷第73、93頁)。佐以證人嚴雅亭到庭證稱：113年1  
10 月3日在場有我、洪副主委、吳怡諒、陳美珍、項先生、邱  
11 先生、孫先生、吳媽媽，都是社區住戶，其中我、洪副主  
12 委、孫先生、吳媽媽都是屬於管委會成員；當天孔副總與項  
13 先生他們討論時，我們委員距離比較遠，到後來講的依照合  
14 約是因為項先生後來越來越大聲，口氣不好，孔副總就說如  
15 果是這樣的態度，就依照合約，項先生雖然在過程中有說上  
16 訴人的素質比聯安公司好很多，但如果上訴人不接受他們的  
17 條件，就要求上訴人退場，當下孔副總才說，如要求他們退  
18 場，就依照合約。系爭區權會開會當天，主席吳怡諒、孔副  
19 總的陳述與會議紀錄差不多，但是孔副總有要表示說吳怡諒  
20 沒有把他說要照合約走的事實講出來，但被吳怡諒制止不讓  
21 他發言等語(原審卷二第138至139頁)。是依孔仁奕於1月3日  
22 所陳及區權人會議中所表示，顯非單純同意只須系爭社區區  
23 分所有權人決議通過，上訴人即願合意終止契約、無條件退  
24 場，而係要求依系爭二契約之約定行使權利義務。是被上訴  
25 人據此於113年1月30日發函上訴人表示兩造契約將於113年1  
26 月31日終止，應認係被上訴人一方之任意終止行為，被上訴  
27 人辯稱係合意終止等語，尚無所據。

- 28 2. 依系爭保全契約第13條、管理契約第12條均約定：委託期間  
29 非經雙方同意及非有特別理由，任何一方不得終止本約。如  
30 果雙方中任何一方於契約期間有特別理由而有意提前終止  
31 時，必須提出明確證明，並應於一個月前以書面通知對方，

01 並經雙方認可後方得終止，否則必須負責賠償對方在未完成  
02 契約內之損失。有系爭保全契約、管理契約可參(原審審訴  
03 卷第29至59頁)。是依上開約定，系爭保全契約、管理契  
04 約，原不得由任何一方任意終止，惟如前說明，如雙方當事  
05 人之信賴關係已動搖，依民法第549條之規定，當事人之任  
06 何一方，仍得隨時終止委任契約，不受上開約定之限制。從  
07 而，依前所述，系爭2契約雖係經被上訴人單方面終止契  
08 約，但仍生契約任意終止之效力。

09 3.次按當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負  
10 損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不  
11 終止契約者，不在此限；損害賠償，除法律另有規定或契約  
12 另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依  
13 通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預  
14 期之利益，視為所失利益，民法第549條第2項、第216條分  
15 別定有明文。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額  
16 或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證  
17 定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦定有明文。查：

18 (1)被上訴人係在系爭區權會決議後，逕於113年1月30日以函文  
19 書面通知上訴人關於系爭保全、管理契約將於翌日終止乙  
20 情，業如上述，而系爭區權會決議終止與上訴人間之委任關  
21 係，依住戶所提動議說明，均係指所簽訂之合約不能接受  
22 (原審卷第89至93頁)，惟有關係爭保全、管理合約係經被上  
23 訴人討論後同意，此業經證人嚴雅亭即時任被上訴人主任委  
24 員於原審證稱：所有契約，尤其是書面的，我、洪副主委、  
25 總務孫先生、監委吳媽媽共四人於開會前都有事先討論二到  
26 三次；在跟中央物業簽約之前，契約內容有跟原來物業的契  
27 約做比對；上訴人提供的就是制式合約，我們有跟被上訴人  
28 要求額外服務或回饋，另外有些不利於社區部分，有請上訴  
29 人修改等語(原審訴字卷二第134頁)。另證人洪添丁即時任  
30 被上訴人副主任委員於本院證稱：系爭保全、管理契約物業  
31 公司在112年10月20日有送草約來；這份草約我看完因為屬

01 於比較例行條款，所以我直接跟主委說沒有意見；契約是10  
02 月23日用印；簽約有經管委會決議等語(本院卷第182至185  
03 頁)。以上開二位證人與兩造並無恩怨，應無偏袒任何一方  
04 之虞，是其證詞應可採信。而依證人所證，系爭保全、管理  
05 契約，先前業經被上訴人討論，始為簽約，現僅以無法接受  
06 合約為由，逕行終止，其終止契約亦非於適當時期為之，可  
07 認被上訴人有可歸責事由，依上開法條規定，上訴人就所受  
08 損害自得請求被上訴人負賠償之責。

09 (2)又上訴人主張依系爭契約原約定本得服務至113年12月止，  
10 現因被上訴人單方終止契約，致上訴人無從依原訂計畫，取  
11 得該期間因服務而獲取之利潤，依同業利潤標準，受有預期  
12 利益之損失等語，雖為被上訴人所否認，惟依兩造所簽訂之  
13 契約屬1年定期契約，通常情形，可預期契約得以如期履約  
14 完畢，上訴人得以因契約之履行而獲有利益，現因被上訴人  
15 任意終止契約，致上訴人依已定之契約，原可預期之利益，  
16 而不復取得，是依前開規定，上訴人就此一預期之利益當為  
17 其所失利益，被上訴人前開所辯，尚無足採。至上訴人原可  
18 預期之利益，應係如期履行契約完畢後，於收取之報酬扣除  
19 所有成本後之淨利，就此，上訴人雖提出111年度同業利潤  
20 標準、成本分析表(原審審訴卷第99、101頁、本院卷第229  
21 頁)，主張中央保全公司、中央管理公司之淨利率分別為1  
22 8%、6%，惟經被上訴人所否認，而上訴人並未提出證據證明  
23 分析表所列數字之真實性，且該分析表又未就所有成本均列  
24 出，尚不足採信。又同業利潤標準係針對相同事業所為概括  
25 性之統計，雖可為該類公司營利標準之參考，然公司營利事  
26 業所得稅申報書，為各公司於年度後就公司營業所得，扣除  
27 各項成本後向國稅局所申報，其上所載淨利率，當更貼近各  
28 該公司因經營規模、營業方針可得之獲利，是足為上訴人經  
29 營保全、管理業務所能獲取之淨利益之參酌標準。而上訴人  
30 所營業務，除保全及大樓管理外並無其他業務，此業據上訴  
31 人陳明在卷(本院卷第108頁)，是公司營利事業所得稅申報

01 書所載，當為上訴人分別經營保全、管理業務所能獲取之利  
02 益，而中央保全公司於111、112年度之淨利率分別為1.4  
03 1%、1.19%，中央管理公司111、112年度之淨利率分別為0.9  
04 3%、1.04%，此有財政部高雄國稅局114年4月10日財高國稅  
05 徵資字第1142104414號函暨所附申報書可憑(本院限閱資料  
06 卷)。本院審酌系爭保全、管理契約每月應給付之費用、同  
07 業利潤及上訴人營利事業所得稅申報資料後，認上訴人所失  
08 利益，中央保全公司應以淨利率3%定之，中央管理公司則以  
09 淨利率2%定之，依此計算，中央保全公司所失利益為18萬2,  
10 952元(55萬4,400元×11月×3%)，中央管理公司所失利益為8  
11 萬5,701元(38萬9,550元×11月×2%)，上訴人逾上開部分之請  
12 求，則有過高，不能准許。

13 (二)末按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
14 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金  
15 錢者，自損害發生時起，加給利息，民法第213條第1、2項  
16 定有明文。經查，被上訴人係於113年1月31日終止契約，則  
17 被上訴人就上訴人因契約遭終止後所失利益即應於該時負賠  
18 償之責，現上訴人請求自113年3月1日加計利息，即有所  
19 據，應於准許。

20 六、綜上所述，上訴人依系爭保全、管理契約及民法第549條第2  
21 項，請求被上訴人應再給付中央保全公司18萬2,952元、再  
22 給付中央管理公司8萬5,701元，及均自113年3月1日起至清  
23 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
24 許；逾此範圍之請求，為無理由，均應駁回。原審就上開應  
25 准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘  
26 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢  
27 棄改判如主文第二、三項所示。至於上訴人之請求不應准許  
28 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，  
29 理由雖有不當，但結論並無不同，上訴意旨指摘原判決此部  
30 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主  
04 文。

05 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

06 民事第二庭

07 審判長法 官 黃宏欽

08 法 官 楊淑儀

09 法 官 楊國祥

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

13 書記官 楊明靜