

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第1702號

原告

即反訴被告 瓏昇保全股份有限公司

法定代理人 胡宗爰

原告

即反訴被告 龍昇公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 胡宗爰

共同

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 林孟儒律師

被告

即反訴原告 陽光華廈管理委員會

法定代理人 洪承佳

訴訟代理人 陳昭勳律師

上列當事人間履行契約事件，於民國111年12月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

1. 被告應給付原告瓏昇保全股份有限公司新臺幣壹拾壹萬肆仟元及自民國一一一年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
2. 被告應給付原告龍昇公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣柒仟元及自民國一一一年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
3. 原告其餘之訴駁回。
4. 訴訟費用由被告負擔千分之三二七，餘由原告負擔。
5. 原告勝訴部分得假執行，被告如依序以新臺幣壹拾壹萬肆仟元、新臺幣柒仟元為原告瓏昇保全股份有限公司、原告龍昇公

01 寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

02 6. 反訴被告瓏昇保全股份有限公司應將陽光華廈社區民國107年5
03 月至民國110年10月份之收支財務報表、陽光華廈社區住戶通
04 訊資料及陽光華廈社區地下室車道遙控器交付反訴原告。

05 7. 反訴原告其餘之訴駁回。

06 8. 反訴訴訟費用由反訴被告瓏昇保全股份有限公司負擔千分之八
07 七二，餘由反訴原告負擔。

08 9. 反訴原告勝訴部分得假執行，反訴被告瓏昇保全股份有限公司
09 如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執
10 行。

11 事實及理由

12 甲、程序方面：

13 一、被告法定代理人吳美輪於本案繫屬後變更為洪承佳，具狀聲
14 明承受訴訟，核無不合，應予准許。

15 二、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
16 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」，「反訴之
17 標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不
18 相牽連者，不得提起。」「反訴，非與本訴得行同種之訴訟
19 程序者，不得提起。」，民事訴訟法第259條、第260項第1
20 、2 項定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之
21 法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關
22 係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上
23 或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言
24 （最高法院98年度台抗字第1005號裁定參照）。原告基於兩
25 造間契約關係請求被告給付服務費用及違約金，被告抗辯已
26 合法終止兩造間契約，提起反訴請求原告依約給付違約金、
27 交付財務報表、住戶通訊資料及車道遙控器，本訴與反訴之
28 標的在法律上及事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連
29 性，合於反訴與本訴之標的相牽連要件，復得行同種之訴訟
30 程序，應許被告提起反訴。

31 三、按「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，

01 不屬第四百二十七條第一項及第二項之範圍者，除當事人合
02 意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，
03 並由原法官繼續審理。」，「前項情形，被告不抗辯而為本
04 案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意。」，民事
05 訴訟法第435條第1、2項定有明文。查原告所提本訴標的價
06 額新臺幣（下同）37萬元（見卷第303頁），應適用簡易訴
07 訟程序。被告提起反訴標的價額189萬2000元（見卷第209、
08 375-376），逾民事訴訟法第427條第1項規定50萬元之範
09 圍，原告就被告所提反訴不抗辯而為本案之言詞辯論，視為
10 已有適用簡易程序之合意，合先敘明。

11 乙、實體方面：

12 壹、本訴部分：

13 一、原告起訴聲明請求被告給付原告36萬3000元及利息，後變更
14 聲明如後開原告聲明所示（見卷第303-305頁），依民事訴
15 訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

16 二、原告主張：

17 (一)被告於民國110年4月間與原告瓏昇保全股份有限公司（下稱
18 瓏昇公司）簽訂委託管理契約書（下稱系爭保全契約）、與
19 原告龍昇公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱龍昇公司）
20 簽立委任管理維護業務契約（下稱系爭管理契約），約定自
21 110年5月1日起至111年4月30日止，由原告瓏昇公司提供安
22 全勤務管理、原告龍昇公司提供公寓大廈一般事務管理服
23 務、清潔衛生之維持事項，被告每月應給付原告瓏昇公司11
24 萬4000元、原告龍昇公司7000元之服務費用。惟被告於110
25 年10月29日片面以臺中市○○路○○○○號碼1001號存證信
26 函終止與原告瓏昇公司、原告龍昇公司間契約，該存證信函
27 略以：原告瓏昇公司之駐衛人員於值勤時間睡覺，被告屢次
28 要求原告限期改善，原告瓏昇公司雖有同意改善，嗣後被告
29 仍發現駐衛人員睡覺之情形，顯見原告瓏昇公司無法改善，
30 依保全契約第8條約定，得由被告單方逕行終止合約。被告
31 並以原告龍昇公司之管理人員陳茂志督導，所召開臨時區分

所有權人會議，違反公寓大廈管理條例第25條第2項規定，已違反管理契約第7條之善良管理人注意義務，被告有權依管理契約第8條、第12條第2項終止契約，並請求賠償2個月服務費用之違約金云云。然系爭保全契約第6條第3項所約定「駐衛人員擅離職守或於值勤時間內睡覺者」係「意定解除契約事由」，系爭保全契約第8條意定終止契約事由係排除「駐衛人員於值勤時間內睡覺」一事，被告以上開事由終止保全契約即不合法。且依系爭保全契約第8條約定，被告須以書面告知原告瓏昇公司限期改善，原告瓏昇公司在接獲被告反映後，立即口頭勸導該名駐衛人員（該名駐衛人員嗣後自請離職），並改指派2名駐衛人員執行勤務，被告仍反映該2位駐衛人員有睡覺情形，原告瓏昇公司即已對該2名駐衛人員進行懲處作業，並將罰款匯入被告帳戶，故原告瓏昇公司已有改善之實際作為。倘若被告再發現有何違約情事，自應再次踐行書面告知原告瓏昇公司限期改善，不可片面通知原告瓏昇公司終止契約，否則依系爭保全契約第8條第2項約定，被告須支付2個月保全服務費之違約金予原告瓏昇公司。

(二)被告以上開不實事由提前終止與原告瓏昇公司之系爭保全契約，卻未妥善規劃陽光大廈後續管理及維護事務，引起陽光大廈住戶之疑慮，住戶遂依公寓大廈管理條例第25條第2項之規定，召開臨時區分所有權人會議，並非原告龍昇公司違法召開臨時區分所有權人會議，是被告以原告龍昇公司未限期改善、違反善良管理人注意義務之不實理由，單方終止契約，不符合契約終止權之要件，自不生終止效力。

(三)被告未依系爭保全契約第4條約定，給付原告瓏昇公司110年10月份之管理費11萬4000元，又被告片面終止契約，違反系爭保全契約第8條約定，被告應支付原告瓏昇公司2個月保全服務費之違約金共計22萬8000元，以上合計34萬2000元。

(四)被告未依系爭管理契約第5條第1項約定，給付原告龍昇公司110年10月份之管理費7000元，又被告未按期給付管理費

01 用，原告龍昇公司於110年11月2日以存證信函催告，迄未獲
02 被告給付，依系爭管理契約第12條第3項規定，原告得終止
03 契約，並請求被告賠償3個月服務費用之違約金共計2萬1000
04 元，以上合計2萬8000元。

- 05 (五)並聲明：(1)被告應給付原告龍昇公司34萬2000元及自起訴狀
06 繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
07 息。(2)被告應給付原告龍昇公司2萬8000元及自起訴狀繕本
08 送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
09 (3)願供擔保請准宣告假執行。

10 三、被告則以：

- 11 (一)系爭保全契約第6條第3項約定：「為有效管理服務工作之遂
12 行，以下違規情事甲方（即被告）得逕行通知乙方（即原
13 告）限期改進，如乙方在限期內未能改進者，甲方得要求乙
14 方提前解除本合約：(1)駐衛人員擅離職守或於值勤時間內睡
15 覺者。」，被告於110年9月8日經住戶投訴原告派駐於社區
16 之管理員莊仲賢，值勤時間睡覺，被告於110年9月8日管理
17 委員會會議中向原告派駐之督導陳茂志要求改善，陳茂志同
18 意改善（陳茂志亦於LINE群組中表示安排換人），並更換管
19 理員，然經過多日仍未見更換管理員，被告即以110年9月27
20 日臺中東興路郵局927號存證信函通知原告，原告以110年9
21 月28日臺中大隆路郵局702號存證信函回覆於15日內改善，
22 被告再次以110年9月29日臺中東興路郵局933號存證信函通
23 知原告，原告以110年10月1日臺中大隆路郵局717號存證信
24 函回覆於10月1日完成改善，但未見原告有改善作為。

- 25 (二)被告於110年10月5日再次經住戶投訴原告派駐於社區之管理
26 員，值勤時間躲至管理室外睡覺，被告以110年10月8日臺中
27 東興路郵局960號存證信函通知原告，原告以110年10月12日
28 臺中大隆路郵局757號存證信函回覆已於10月9日執行改善。
29 被告於110年10月14日、10月18日再次經住戶投訴原告派駐
30 於社區之管理員，值勤時間睡覺，被告即於110年10月20日
31 公告原告之保全管理缺失，原告以110年10月22日臺中大隆

01 路郵局786號存證信函回覆被告之公告。

02 (三)原告之保全人員於110年9月8日睡覺，關於原告之改善作為
03 僅有莊姓保全自請離職、更換保全，然之後又發生保全人員
04 於10月5日、10月14日、10月18日、10月21日值勤時間睡
05 覺，原告明顯違規且無法改善，故被告於110年10月29日以
06 臺中東興路郵局1001號存證信函通知原告終止契約，原告僅
07 在被告通知終止契約後之110年11月1日，對保全處以警告，
08 並以110年11月2日臺中大隆路郵局807號存證信函回覆被
09 告，顯然被告自110年9月8日起至10月29日給予原告長達1個
10 半月改善，並未發生保全契約第6條第3款「改進」之效果，
11 亦未生保全契約第8條第1款「改善」之效果。原告派駐之保
12 全，性質上應為原告履行契約之履行輔助人，反覆違反契
13 約，自應歸責於原告，被告並非任意終止契約，係依系爭保
14 全契約第6條，因可歸責原告之事由終止契約，自無庸賠償
15 原告2個月服務費。

16 (四)系爭保全契約第4條約定「當月費用：甲方（即被告）應於
17 次月5日前將合約金額以即期禁止背書轉讓並劃線支票支付
18 乙方（即原告），或直接匯入乙方之銀行帳戶」，則110年1
19 0月份之服務費用，給付期限為110年11月5日，因被告與原
20 告終止契約，被告要求原告依保全契約第7條約定，將在被
21 告所建立之各項資料全數移交。然原告於110年10月份經被
22 告終止契約後撤離，撤離時將107年5月至110年10月支付憑
23 證及財務報表、住戶資料、管理費繳納記錄表、地下停車場
24 大門遙控器、零用金5000元、110年10月份收支財務表銀行
25 存款簿等均帶走，拒絕移交。被告與原告之督導陳茂志聯繫
26 表示110年10月31日進行交接，並以現金給付110年10月份之
27 服務費用，事後原告並未回應，顯然110年10月份之服務費
28 用係因原告拒絕交接而未給付，非可歸責於被告，原告不履
29 行交接義務，被告自無需給付剩餘服務費用。

30 (五)110年10月31日臨時區分所有權人會議之召集人為顧正權，
31 並非社區規約第28條之合法召集人，本為無效之會議等語置

01 辯。

02 (六)答辯聲明：(1)駁回原告之訴。(2)如受不利判決，願供擔保請
03 准宣告假執行。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告主張被告與原告龍昇公司簽訂系爭保全契約、與原告龍
06 昇公司簽訂系爭管理契約，契約期間自110年5月1日起至111
07 年4月30日止，被告每月應依序給付原告龍昇公司11萬4000
08 元、原告龍昇公司7000元之服務費用。被告於110年10月29
09 日以臺中市○○路○○○○號碼1001號存證信函終止與原告
10 龍昇公司、龍昇公司間契約等情，業據其等提出委託管理契
11 約書、委任管理維護業務契約書及存證信函附卷可稽（見卷
12 第21-29、33-57頁），且為被告所不爭執，堪認為真正。

13 (二)查系爭保全契約第6條第3項約定：「為有效管理服務工作之
14 遂行，以下違規情事甲方（即被告）得逕行通知乙方（即原
15 告）限期改進，如乙方在限期內未能改進者，甲方得要求乙
16 方提前解除本合約：(1)駐衛人員擅離職守或於值勤時間內睡
17 覺者。」（見卷第22頁）。原告龍昇公司派駐保全員於110
18 年9月8日值勤時睡覺，經住戶拍照檢舉，被告乃於110年9月
19 27日以臺中市○○路○○○○號碼927號存證信函通知原告
20 改善，如15日內未見改善，得逕行終止契約之旨；原告於11
21 0年9月28日以臺中市○○路○○○○號碼702號存證信函通
22 知被告收受前函，將於15日內改善；被告又於110年9月29日
23 以臺中市○○路○○○○號碼933號存證信函通知原告逾15
24 日內未改善，將於110年10月31日行終止契約，原告於110年
25 10月1日以臺中市○○路○○○○號碼717號存證信函通知被
26 告於110年10月1日完成改善；後原告龍昇公司更換後新派駐
27 保全員於110年10月5日值勤時睡覺，經被告拍照存證，被告
28 於110年10月8日以臺中市○○路○○○○號碼960號存證信
29 函通知原告改善，重申未改善將終止契約之旨；原告於110
30 年10月12日以臺中市○○路○○○○號碼757號存證信函通
31 知被告於110年10月9日完成改善，有前開存證信函在卷可考

（見卷第239-253頁）。之後，原告瓏昇公司派駐保全員又於110年10月14日、18日、21日值勤時睡覺，經被告拍照存證，有相片在卷可佐（卷第57、289頁），此為原告所不爭執，足認原告瓏昇公司派駐保全員於值勤時間內睡覺之缺失，經被告限期通知原告瓏昇公司改善未能改進，被告主張依系爭保全契約第6條第3項約定終止系爭保全契約，自無不合。

(三)按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準，聯立契約其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運，是聯立契約彼此具有不可分離之關係，同其命運（最高法院86年度台上字第2655號判決意旨、94年度台上字第1348號判決意旨參照）。查公寓大廈社區之管理，基本上包含保全人員及清潔人員、總幹事等行政綜合管理維護事務人員。原告瓏昇公司與原告龍昇公司之法定代理人相同，原告瓏昇公司與原告龍昇公司同時與被告簽訂系爭保全契約、系爭管理契約，契約期限相同，堪認系爭保全契約與系爭管理契約相互依存，二者屬聯立契約，被告終止原告瓏昇公司間系爭保全契約，其與原告龍昇公司間系爭管理契約亦隨同終止。

(四)按公寓大廈管理委員會為人之組織，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始無決議之效力（最高法院107年度台上字第1687號判決參照）。原告主張陽光華廈住戶於110年10月31日召開臨時區分所有權人會議，決議被告與原告間解約無效云云，有該臨時區分所有權人會議紀錄在卷可參（見卷第

333-339頁），被告抗辯該會議召集人為住戶顧正雄，非合法召集權人，該次會議決議無效等語。查陽光華廈規約第29條規定，經區分所有權人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書面說明召集之目的及理由請求並連署召集者，應召開臨時會議，規約第28條規定，由區分所有權人中互推1人為召集人，任期1年，管委會主任委員得兼任召集人，有社區規約在卷可佐（見卷第161-181、356-364頁）。依前開規約約定，經區分所有權人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上連署召集召開臨時區分所有權人會議，仍應由區分所有權人中互推之召集人召集開會，單純住戶並非有召集權人，所召集會議之決議即屬無效。被告抗辯110年10月31日召開臨時區分所有權人會議召集人為住戶顧正雄，非合法召集權人，原告並未舉證顧正雄為有召集權人，被告抗辯該次決議無效應屬可採，原告執此臨時區分所有權人會議決議抗辯被告終止無效云云，即非可採。

(五)兩造間系爭保全契約及系爭管理契約於被告於110年10月29日臺中市○○路○○○○號碼1001號存證信函到達原告即110年10月31日終止，被告尚欠原告瓏昇公司110年10月服務費11萬4000元，尚欠原告龍昇公司110年10月服務費7000元，為被告所不爭執，原告依約請求被告如數給付，自屬有據。被告抗辯因原告未交付依系爭保全契約第7條約定移交資料，被告不負給付服務費義務云云。查系爭保全契約第7條第3項約定：「甲乙雙方因委託合約之實施而得知對方業務秘密，不得對外洩漏、公示及交付第三者，乙方在終止合約撤點前應將在甲方所建立之各項資料全數移交，否則依法究償，違約之一方並放棄法律先訴抗辯權。」（見卷第22頁）。依此約定原告於契約終止後，對於被告負有移交所建立資料義務，然此移交義務與被告所負按月給付原告服務費義務，並非立於互為對待給付之關係者，不能發生同時履行之抗辯，被告執此抗辯因原告未依約履行移交義務，其得不負給付服務費義務云云，並不足採。

01 (六)系爭保全契約第8條約定：「解約或終止合約：（一）如乙
02 方發生變故不能履行責任，或違反本合約條款時，甲方須以
03 書面告知乙方，如乙方在15天內仍未見改善者，甲方得逕行
04 終止合約。（二）甲方不可片面通知乙方終止合約，除非甲
05 方依第8條第1款之作業程序行使後，乙方仍無改善之作為，
06 才可終止契約，否則甲方須支付2個月保全駐衛服務費之違
07 約金予乙方。」（見卷第22頁）。依此約定，被告未依第8
08 條第1項就原告違反契約情事，先以書面告知原告瓏昇公
09 司，於原告瓏昇公司於15日內未改善，而片面終止契約者，
10 應賠償原告瓏昇公司2個月服務費之違約金。然系爭保全契
11 約於第6條就原告瓏昇公司派駐保全員有擅離職守、值勤睡
12 覺、酗酒或酒後上班等，被告得提前解除（應為終止）契約
13 有特別約定，不以書面通知及15日內未改善為終止契約要
14 件，被告係依系爭保全契約於第6條約定終止系爭保全契
15 約，自與系爭保全契約於第8條約定無涉，原告瓏昇公司主
16 張依系爭保全契約第8條第2項約定請求被告賠償原告瓏昇公
17 司2個月服務費之違約金22萬8000元云云，並無理由。

18 (七)系爭管理契約第12條第3項約定：「三、因可歸責甲方（即
19 被告）事由之終止契約：（一）甲方違反第5條規定，未按
20 時給付服務費予乙方（即原告），經乙方定期催告（含以電
21 話或函件或派員方式）仍未於10日內繳交者，以違約論。
22 （二）乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，得
23 求甲方賠償3個月服務費用之違約金及支付遲延給付之利
24 息。」（見卷第27頁）。原告龍昇公司主張被告未給付110
25 年10月份之管理費7000元，經原告龍昇公司於110年11月2日
26 以存證信函催告未果，依系爭管理契約第12條第3項規定終
27 止契約，並請求被告賠償3個月服務費用之違約金共計2萬10
28 00元云云。然原告龍昇公司與被告簽訂系爭管理契約，與原
29 告瓏昇公司與被告簽訂系爭保全契約相互依存，二者屬聯立
30 契約，被告於110年10月31日終止與原告瓏昇公司間系爭保
31 全契約，其與原告龍昇公司間系爭管理契約亦隨同終止，業

01 經本院認定說明如上，自不生原告得另行主張依系爭管理契
02 約第12條第3項第2款終止契約並請求賠償違約金之問題，
03 原告龍昇公司主張依系爭管理契約第12條第3項約定請求被
04 告賠償原告龍昇公司3個月服務費之違約金2萬1000元云云，
05 亦無理由。

06 (八)按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任。」，「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
08 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
09 約定利率。」，民法第229條第1項、第233條第1項定有明
10 文。查系爭保全契約第4條第2項、系爭管理契約第5條第2項
11 約定被告應於次月5日前給付月費，被告就應給付原告110年
12 10月之服務費，應於110年11月5日給付，自110年11月6日起
13 負遲延責任。原告所提民事起訴狀繕本於111年1月24日送達
14 被告（送達證書見卷第71頁），原告僅請求被告自起訴狀繕
15 本送達翌日即111年1月25日起加付法定遲延利息，自無不
16 合。

17 五、從而，原告龍昇公司依兩造間系爭保全契約請求被告給付11
18 0年10月服務費11萬4000元及自起訴狀繕本送達翌日即111年
19 1月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，原告
20 龍昇公司依兩造間系爭管理契約請求被告給付110年10月服
21 務費7000元及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月25日起至清
22 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
23 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

24 六、本訴係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
25 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依
26 職權宣告假執行，並依被告聲請諭知被告預供擔保或提存，
27 得免為假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假
28 執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。至原告
29 敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

30 貳、反訴部分：

31 一、反訴原告主張：

01 (一)系爭保全契約及系爭管理契約之終止係可歸責於反訴被告，
02 則反訴原告依管理契約第12條約定，請求反訴被告賠償2個
03 月服務費計算之違約金24萬2000元。又依保全契約第7條第3
04 款約定，反訴被告在終止合約撤點前應將在反訴原告所建立
05 之各項資料全數移交，故無論終止契約之事由為何，反訴原
06 告均有權請求反訴被告將於反訴原告所建立之資料交付反訴
07 原告，是反訴被告應將陽光華廈社區107年5月至110年10月
08 份之收支財務報表、陽光華廈社區住戶通訊資料、陽光華廈
09 社區地下室車道遙控器返還反訴原告。

10 (二)並聲明：(1)反訴被告應連帶給付反訴原告24萬2000元及自反
11 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
12 之利息。(2)反訴被告應將陽光華廈社區107年5月至110年10
13 月份之收支財務報表、陽光華廈社區住戶通訊資料及陽光華
14 廈社區地下室車道遙控器交付反訴原告。

15 二、反訴被告則以：

16 (一)反訴原告於110年9月27日以臺中市○○路○○○000號存證
17 信函，通知反訴被告派駐之莊姓保全人員有睡覺情事後，反
18 訴被告即於110年9月28日以臺中市○○路○○○000號存證
19 信函回復將於15日內改善，反訴被告已有處置莊姓保全自請
20 離職，更換保全人員。反訴原告仍再反映反訴被告派駐之保
21 全有睡覺情事，亦經反訴被告以110年10月12日臺中市○○
22 路○○000號存證信函回覆將依查核進行改善，反訴被告亦
23 隨即對保全人員記警告1次及各罰款500元，罰款金額用以回
24 饋社區，反訴被告確實有實際改善作為，依保全契約第6條
25 第3款、第8條約定，反訴原告不得以「其已給予相當之期間
26 改善，仍無實質改善」，逕行片面終止契約。

27 (二)反訴原告逕行終止契約，卻未妥善規劃陽光大廈後續管理及
28 維護事務，引起陽光大廈住戶之質疑反對，住戶遂依社區規
29 約第29、30條規定，於110年10月31日19時30分以全體區分
30 所有權人數與區分所有權比例均達4分之1，召開臨時區分所
31 有權人會議，其中案由六決議：「1.更換管理公司需經區分

所有權人會議同意。2. 管委會已公告提前與管理公司解約，需馬上通知龍昇管理顧問公司解約存證信函無效不得更換。3. 若本年度管理委員會執意解約，後續若產生任何訴訟與賠償等費用，由管理委員會同意更換管理顧問公司之委員自行負擔，不得由本社區公共基金支付。」，該決議之會議記錄於110年10月31日22：30分投遞各住戶信箱，並公告於社區公布欄。反訴原告與社區區分所有權人之立場，顯然處於對立情況，難以期待反訴原告執行此項決議，或將此項決議通知反訴被告。而反訴被告之職務是協助陽光華廈臨時區分所有權人會議之行政事務，反訴被告之代理人陳茂志於會議當天是擔任會議記錄、協助會議進行，是110年10月31日區分所有權人會議決議事項作成之意思表示，已到達陳茂志，並對反訴被告發生效力。雖反訴原告以陽光華廈110年10月31日臨時區分所有權人會議，係反訴被告督導陳茂志為了反诉被告續約利益，與陽光華廈之住戶顧正權以偽造文書之方式召開，並告發陳茂志及顧正權偽造私文書罪、背信罪，然本案於111年9月21日經臺中地方檢察署111年度偵字第33791號以犯罪嫌疑不足對陳茂志及顧正權為不起訴處分，是陽光華廈社區當日之區權會為合法有效，亦未經撤銷，意思表示亦已由反訴被告收到，則反訴原告之非法終止或解約，違反區分所有權人會議之意思，應不生效力。反訴原告仍無視區分所有權人會議決議，拒絕執行前開決議，執意於110年10月31日凌晨許，以契約終止為由，將反訴被告驅趕出社區，難認反訴原告已合法終止契約。

(三)反訴被告從未拒絕交付資料，僅因反訴被告倉促間遭到反訴原告以覓得他間管理公司為由，遭到反訴原告驅趕，致反诉被告未及交接，且反訴被告協助社區事務處理有關之文件，本係建置於反訴被告之系統中，仍屬反訴被告之財產，倘反訴原告欲抄錄自應支付費用，反訴被告未拒絕反訴原告付費抄錄。

(四)答辯聲明：(1)駁回反訴原告之訴。(2)如受不利判決，願供擔

01 保請准宣告假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)系爭管理契約第12條第2項第2點約定：「因可歸責乙方（即
04 反訴被告龍昇公司）事由終止契約，致甲方（即反訴原告）
05 有損失者，甲方除得終止本約外，並得請求乙方賠償2個月
06 服務費用之違約金。」（見卷第27、233頁）。查反訴原告
07 係以反訴被告龍昇公司派駐保全員值勤時睡覺，經限期改善
08 未果，而終止與反訴被告龍昇公司間系爭保全契約，反訴被
09 告龍昇公司與被告間系爭管理契約，與該保全契約屬聯立契
10 約，因而隨同終止，業經本院認定說明如上。反訴原告並非
11 以因可歸責反訴被告龍昇公司事由終止系爭管理契約，其依
12 系爭管理契約第12條第2項第2點約定，請求反訴被告龍昇公
13 司賠償賠償2個月服務費用之違約金24萬2000元，自無理
14 由。另反訴被告龍昇公司並非系爭管理契約締約人，不受此
15 約定拘束，反訴原告主張依系爭管理契約第12條第2項第2點
16 約定，請求反訴被告龍昇公司賠償賠償2個月服務費用之違
17 約金24萬2000元，亦無理由。

18 (二)查系爭保全契約第7條第3項約定「甲乙雙方因委託合約之實
19 施而得知對方業務秘密，不得對外洩漏、公示及交付第三
20 者，乙方在終止合約撤點前應將在甲方所建立之各項資料全
21 數移交，否則依法究償，違約之一方並放棄法律先訴抗辯
22 權。」（見卷第22頁）。依此約定反訴被告龍昇公司於系爭
23 保全契約終止後，對於反訴原告負有移交所建立資料義務。
24 反訴原告主張反訴被告龍昇公司執有社區107年5月至110年1
25 0月之收支財務報表、社區住戶通訊資料及地下室車道遙控
26 器，為反訴被告龍昇公司所不爭執，原告依此約定請求反訴
27 被告龍昇公司交付社區107年5月至110年10月之收支財務報
28 表、社區住戶通訊資料及地下室車道遙控器，核屬有據，應
29 予准許。另反訴被告龍昇公司並非系爭保全契約締約人，不
30 受此約定拘束，反訴原告主張依系爭保全契約第7條第3項約
31 定，請求反訴被告龍昇公司交付前開社區107年5月至110年1

01 0月之收支財務報表、社區住戶通訊資料及地下室車道遙控
02 器，並無理由。

03 四、從而，反訴原告本於系爭保全契約第7條第3項約定，請求反
04 訴被告瓏昇公司交付社區107年5月至110年10月之收支財務
05 報表、社區住戶通訊資料及地下室車道遙控器，為有理由，
06 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、反訴係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為反訴
08 被告瓏昇公司敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第
09 3款規定，依職權宣告假執行，並依職權諭知反被告瓏昇公
10 司預供擔保或提存，得免為假執行。

11 參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
12 庸再予審酌，附此敘明。

13 肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本件
14 反訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第
15 436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2
16 項，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日

18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

19 法 官 熊祥雲

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日

26 書記官 許靜茹