

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第2928號

原告 東京都保全股份有限公司

法定代理人 奧田実

原告 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 奧田実

共同

訴訟代理人 徐碩延律師

被告 潤泰奇岩管理委員會

法定代理人 李建賢

訴訟代理人 李仁豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年6月3日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣叁仟玖佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由

一、本件兩造合意以本院為第一審管轄法院，有潤泰奇岩保全委任契約書（下稱系爭契約Ⅰ）第14條（見本院卷第24頁至第25頁）、潤泰奇岩公寓大廈委任契約書（下稱系爭契約Ⅱ）第14條（見本院卷第34頁）附卷可參，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

二、原告主張略以：

（一）被告前分別與原告東京都保全股份有限公司（下稱東京都保全公司）、東京都公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱東京都公寓公司）簽訂系爭契約Ⅰ、系爭契約Ⅱ，原約定契約有效期間皆自民國112年2月1日至113年1月31日，原告東京都保全公司每月委託管理費用（下稱服務報酬）新臺幣（下

同) 136,269元，原告東京都公寓公司每月服務報酬100,631元，約定給付日皆為次月25日；因兩造均無於原契約有效期間屆滿前一個月即112年12月31日前，以書面表示不續約，依系爭契約 I 及 II 第2條第2款約定，系爭契約 I、II 之有效期間已自動展期一年至114年1月31日；詎被告無預警於113年1月31日以合約終止確認書（下稱系爭終止書），單方告知原告提前終止系爭契約 I、II，造成原告重行配置人力之問題，影響所屬員工之工作權，更使原告因此受有預期利益之嚴重損失，為此爰請求被告分別賠償原告所失利益等語。

(二)並聲明：1. 被告應給付原告東京都保全公司294,341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 被告應給付原告東京都公寓公司72,454元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告答辯略以：

(一)依系爭契約 I、II 第2條第2項固約定「本契約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本契約展期一年，嗣後亦同」，惟原告於112年12月6日向被告提出書面報價單（下稱系爭報價單 I），造成被告應給付契約價金發生變化，原告顯已變更系爭契約 I、II 對被告之要約內容，系爭報價單 I 視為新要約，而非依系爭契約 I、II 原內容續約，經被告表明拒絕接受新要約後，原告復於113年1月10日及其後向被告提再提出2次書面報價單，均經被告拒不同意，是兩造未合意成立新契約；被告提出之系爭終止書，在於確認兩造系爭契約 I、II 有效期間至113年1月31日之事實，而不在於被告就系爭契約 I、II 展期間至114年1月31日後通知原告提早於113年1月31日終止之法律效果等語。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)依文書之作成及記載內容，可分為勘驗（生效性）文書與報告（證明、報導性）文書。勘驗文書，乃記載文書製作人內心之意思或其他陳述，於製作文書同時完成法律行為之內

01 容。例如法院判決、契約書、催告函、支票等，此類文書如
02 具形式證據力，原則上亦具實質證據力（最高法院112年度
03 台上字第1892號判決意旨參照）。查被告前分別與原告東京
04 都保全公司、東京都公寓公司簽訂系爭契約 I、系爭契約
05 II，原約定契約有效期間皆自112年2月1日至113年1月31
06 日，原告東京都保全公司每月服務報酬136,269元，原告東
07 京都公寓公司每月服務報酬100,631元，暨被告於113年1月3
08 1日以系爭終止書，單方片面通知原告終止系爭契約 I、II
09 等情，有系爭契約 I、II及終止書在卷可稽（見本院卷第19
10 頁至第37頁），原告對此不爭執（見本院卷第100頁），被
11 告則形式上真正均不爭執（見本院卷第100頁），依前開說
12 明，系爭契約 I、II及終止書自具有實質證據力，是上開事
13 實應可信為真正。

14 (二)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
15 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
16 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
17 益。民法第216條定有明文。次按契約，乃當事人本其自主
18 意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅
19 為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範（最
20 高法院112年度台上字第2407號判決意旨參照）。當事人有
21 根據自己意思決定契約內容的自由，為契約自由（最高法院
22 108年度台上字第74號判決意旨參照）。基於契約自由原
23 則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發
24 生之權利義務關係（最高法院112年度台上字第2491號判決
25 意旨參照）。契約，須當事人互相表示意思一致，始能成立
26 （最高法院112年度台上字第929號判決意旨參照）。當事人
27 互相表示意思不一致（即承諾之內容與要約之內容不一
28 致），契約因雙方意思未合致而不成立（最高法院110年度
29 台上字第1400號判決意旨參照）。解釋契約，不能拘泥於契
30 約之文字，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
31 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之

事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎（最高法院112年度台上字第2575號判決意旨參照）。又所謂強制締約，指個人或企業負有應相對人之請求，與其訂立契約之義務，對相對人之要約，非有正當理由不得拒絕承諾。其類型有二，一為直接強制締約，即法律對之設有明文規定者，如郵政法第19條、電信法第22條、電業法第47條第3項、自來水法第61條、醫師法第21條、獸醫師法第11條等規定。二為間接強制締約，即法律雖未設明文規定，如居於事實上獨占地位而供應重要民生必需品者，應類推適用上開現行法郵、電、自來水等規定情形而認其負有與用戶締約之義務；或拒絕締結契約構成故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之侵權行為者，均屬之。強制締約制度之主要目的在合理限制契約自由，避免契約自由之濫用或誤用，以維護經濟利益及當事人間地位之實質自由與公平，是其為契約自由之補充原理，倘無上開情形，仍應回歸契約自由原則（最高法院110年度台上字第217號判決意旨參照）。

(三)經查，依系爭契約 I、II 第2條第2項：「本契約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本契約展期一年，嗣後亦同」（見本院卷第20頁、第30頁）約定內容觀之，固可認係兩造約定於系爭契約 I、II 屆滿前一個月即113年12月31日前，如未以書面通知他方不再續約者，即視為系爭契約 I、II 均展期一年，嗣後亦同。然此非謂「不再續約」之方式，僅限於「於系爭契約 I、II 屆滿前一個月（即113年12月31日前），須以書面通知他方不再續約」一種，基於私法自治及契約自由原則，當事人本得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，本件被告並無「強制締約」之義務，原告亦未舉證證明之，以實其說，且契約須當事人互相表示意思一致，始能成立，當事人互相表示意思如不一致（即承諾之內容與要約之內容不一致），契約即因雙方意思未合致而不成立，均詳如前揭說

01 明。原告於112年12月6日就原告東京都保全公司每月服務報
02 酬136,269元，重新報價為144,900元；原告東京都公寓公司
03 每月服務報酬100,631元，重新報價為103,950元，有被告提
04 出之系爭報價單 I 共2紙在卷可佐（見本院卷第81頁、第82
05 頁），原告形式上真正既不爭執（見本院卷第101頁），而
06 此係原告以「東京都物業管理機構」具名，並與系爭契約
07 I、II後附之報價單相同（見本院卷第28頁、第35頁），且
08 屬勘驗（生效性）文書性質，依前揭說明，自具有實質上證
09 據力。系爭報價單 I 既將原告東京都保全公司每月服務報酬
10 136,269元，重新報價為144,900元；原告東京都公寓公司每
11 月服務報酬100,631元，重新報價為103,950元，足見原告顯
12 有拒絕系爭契約 I、II之原要約，並將原要約擴張而為新要
13 約（民法第160條第2項規定參照）之意思表示。準此，被告
14 既未就原告之前揭新要約為承諾，原告復未舉證證明之，以
15 實其說，兩造並無互相表示意思一致之事實，縱被告於113
16 年1月31日以系爭終止書片面通知原告於113年1月31日19時0
17 分起終止系爭契約 I、II，並完成移交手續等語（見本院卷
18 第37頁）。惟探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意
19 有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、
20 社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思
21 表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉
22 以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院112年度台
23 上字第957號判決意旨參照）。堪認被告辯稱系爭終止書之
24 旨，係在確認兩造間之系爭契約 I、II之有效期間至113年1
25 月31日之事實（見本院卷第76頁），應可憑採。

26 (四)據上，兩造在系爭契約 I、II於113年1月31日屆期前，已因
27 兩造未就原告重新報價之新要約，有互相表示意思一致之事
28 實，致而未能續約，則原告主張依民法第216條規定，請求
29 被告應分別賠償等云云（見本院卷第15頁），於法即有未
30 合，不應准許。

31 五、綜上所述，原告請求(一)被告應給付原告東京都保全公司294,

341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告東京都公寓公司72,454元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，核與判決結果不生影響，無再予一一論述之必要。又被告於113年6月3日當庭提出答辯(二)暨聲請調查證據狀(見本院卷第103頁)，聲請訊問證人即被告之法定代理人李建賢(見本院卷第109頁至第110頁)。惟按證人係依法院之命，於他人間之訴訟，陳述自己觀察具體事實之結果之第三人，當事人或與當事人同視之法定代理人非第三人，自不得為證人(最高法院111年度台上字第2419號、73年度台上字第4537號判決意旨參照)。是被告前揭聲請訊問證人即被告之法定代理人李建賢云云，於法尚有未合，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	3,970元	
合 計	3,970元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀(須按他造當事人之人數附繕本)。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 113 年 6 月 25 日
書記官 潘美靜