

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第646號

上訴人 黃昆樹

訴訟代理人 周福珊律師

被上訴人 家和保全股份有限公司

家和公寓大廈管理維護有限公司

共 同

法定代理人 張永康

共 同

訴訟代理人 許志嘉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年1月21日臺灣臺北地方法院113年度訴字第265號第一審判決提起上訴，本院於115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於：(一)命上訴人給付家和保全股份有限公司超逾新臺幣柒萬貳仟貳佰玖拾參元本息及該部分假執行之宣告；及(二)命上訴人給付家和公寓大廈管理維護有限公司超逾新臺幣貳萬伍仟玖佰伍拾肆元本息及該部分假執行之宣告，暨(三)訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之十三，餘由家和保全股份有限公司負擔百分之四十八，家和公寓大廈管理維護有限公司負擔百分之三十九。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人家和保全股份有限公司（下稱家和保全公司）與家和公寓大廈管理維護有限公司（下稱家和管理公司）於民國111年3月4日分別與原審共同被告大都市花園公寓大廈管理委員會（下稱管委會）簽訂「保全管理維護

契約書」（下稱系爭保全契約）及「綜合管理維護契約書」（下稱物業契約，與系爭保全契約合稱系爭契約），為大都市花園社區提供保全服務、行政管理及環境維護服務，期間均自111年4月1日零時起至112年3月31日24時止，為期12個月，約定每月服務報酬各為稅後新臺幣（下同）20萬0,813元、14萬4,187元。被上訴人原預計於111年3月31日至同年4月2日派員進駐社區履約，詎上訴人無正當理由，故意背於善良風俗，不法號召部分住戶出面阻擋被上訴人履約，管委會復拒付報酬，致被上訴人受有未能獲得因履行系爭契約可得預期利益之損害，自應負損害賠償責任，經依111年度營利事業各項所得同業利潤標準18%之標準計算，被上訴人得請求上訴人賠償家和保全公司43萬3,756元本息、賠償家和管理公司31萬1,444元本息，爰依民法第184條第1項後段規定，求為命：上訴人應給付家和保全公司43萬3,756元，給付家和管理公司31萬1,444元，及均自113年1月12日起至清償日止之法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：否認對被上訴人有何侵權行為。大都市花園社區先於111年3月5日以第19屆第1次臨時區分所有權人會議（下稱111年3月5日區權人會議）通過決議保留原社區管理維護及保全團隊，又於同月26日以第19屆第2次臨時區權人會議選任伊擔任監察委員（下稱111年3月26日區權人會議），再於同年12月10日以第19屆第3次臨時區權人會議（下稱111年12月10日區權人會議）追認同意111年3月5日區權人會議之決議。伊本於監察委員之權責，拒絕被上訴人入駐社區，無非僅在執行區權人會議決議之決議內容，要無違背善良風俗之可言。況被上訴人所請求之賠償金額過高，應予酌減等語，資為抗辯。

三、原審就本件審理範圍為被上訴人為全部勝訴之判決，即判令：上訴人應給付家和保全公司43萬3,756元，及給付家和管理公司31萬1,444元，暨均自113年1月12日起至清償日止

01 按年息5% 計算利息。上訴人就敗訴部分不服，提起全部上
02 訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢
03 棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被
04 上訴人則答辯聲明：上訴駁回【本件起訴狀繕本送達翌日為
05 112年12月7日〈見原審卷第57頁送達證書〉，惟被上訴人未
06 就原審該脫漏部分聲明不服，並於本審撤回該部分利息請
07 求，另就原審駁回被上訴人對管委會不真正連帶之請求部
08 分，亦未據其提起上訴，均不在本件審理範圍內】。

09 四、大都市花園社區之區分所有權人於110年10月30日召開區分
10 所有權人會議，選任訴外人楊東倫擔任該社區第19屆管委會
11 主任委員，任期1年，楊東倫並於111年3月4日代表大都市花
12 園社區出面簽訂系爭契約。同社區於訂約後之翌日（111年3
13 月5日）召開第19屆第1次臨時區權人會議，決議重新改選第
14 19屆管理委員，同3月26日召開第19屆第2次臨時區權人會議
15 選任上訴人擔任監察委員，同年12月10日召開第3次臨時區
16 權人會議決議同意111年3月5日區權人會議之決議。上開111
17 年3月5日及同月26日區權人會議決議嗣均經法院判決應予撤
18 銷確定（案列：原法院111年度訴字第1859號、本院111年度
19 上字第1453號，下稱另案）。又被上訴人曾於111年4月29日
20 發函催告大都市花園社區辦理服務團隊進駐履約事宜等情，
21 為兩造所不否認，卷內並有區分所有權人會議紀錄、被上訴
22 人公司函文、另案歷審判決書可稽（見本院卷第183至200
23 頁、原審卷第186至206、230頁），堪以信實。

24 五、被上訴人主張上訴人惡意不法阻擋其等入駐大都市花園社區
25 履約，致其等因此受有損害，應負侵權行為損害賠償責任，
26 為上訴人所否認，並以前詞為辯。經查：

27 (一)、系爭契約已於111年3月4日成立生效：

28 稽諸系爭契約之訂約日期欄均載111年3月4日，且立契約書
29 人欄俱已完整蓋印管委會及被上訴人公司之大小章，有契約
30 編號為ABC111016之保全管理維護契約書及綜合管理維護契
31 約書契約書可參（見原審卷第25、34頁），核與證人楊東倫

01 (第19屆管委會主委)於原審證述：伊於111年3月4日，在
02 社區媽媽教室內親自於系爭契約書上用印，用印當時至少還
03 有監察委員在場等語（見原審卷第285至286頁），及證人邢
04 高陞（管委會監察委員）於原審證述：當初有公開招標，因
05 為廠商有11、12家，所以有評選，經選擇其中6家到場表述
06 後，再由管委會評分，當時是由分數最高的被上訴人得標等
07 語一致（見原審卷第411頁）。堪認系爭契約於111年3月4日
08 已成立生效。

09 (二)、上訴人於111年3月31日當日主導指揮其他住戶形成人牆阻撓
10 被上訴人入駐社區辦理交接：

11 查證人張永康（被上訴人公司負責人）於原審審理時證述：
12 111年3月31日下午伊派員要進入社區辦理晚班交接時，伊公
13 司人員均無法也不可能進入，當時有滿滿的人擋在那裡，因
14 為擔心如果嘗試要進入會有衝突發生，還報警處理等語（見
15 原審卷第418頁）。證人丁紹胤（被上訴人指派進駐之員
16 工）於原審亦證述：伊於111年3月31日抵達社區時，都沒有
17 辦法進場，如果要嘗試進駐，就會有人拉起白布條，當時圍
18 了10幾個住戶，小門也有人擋在那邊，伊有看到上訴人在現
19 場主導用人牆阻擋被上訴人進場履約，還跟伊說楊東倫已經
20 被罷免改選等語（見原審卷第306至307頁）。證人楊東倫於
21 原審復證述：上訴人有在現場拿了1個解釋文，說新的管委
22 會已經取代了、不能進來，被上訴人當時有表達要來執行合
23 約，但因為被擋住進出的門，時間維持大概1個多小時，被
24 上訴人才離開等語（見原審卷第288至290頁），證人邢高陞
25 同於原審證述：111年3月31日下午，被上訴人派員前往社區
26 準備進場進行晚班交接時，因為現場住戶很多、阻擋在門口
27 不讓被上訴人進去，導致被上訴人無法進場，當時有住戶站
28 在小門的位置上面，如果要強行通過，就會起爭執，甚至引
29 發肢體衝突等語（見原審卷第412至413頁）。若非確有其
30 事，證人張永康、丁紹胤、楊東倫、邢高陞何需甘冒偽證重
31 典之處罰，而故為對上訴人不利內容之陳述，且其等所述又

01 與卷存拍攝多名住戶手持「支持原服務團隊」、「不歡迎家
02 和進駐本社區」等標語或警方到場維護秩序之彩色照片不謀
03 而合（見原審卷第41、43頁），足見上訴人於111年3月31日
04 眼見現場氣氛緊張、兩方人馬對峙、衝突一觸即發，卻仍執
05 意指揮、主導其他住戶形成人牆阻擋被上訴人入駐社區辦理
06 履約交接甚明。其於本件空言諉稱僅係單純出席表態云云，
07 核與卷證不符，要無可信。

08 (三)、按故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者，應負損害賠
09 償責任，此觀民法第184條第1項後段規定即明。所謂故意以
10 背於善良風俗之方法加損害於他人，係指故意以違背國民一
11 般道德觀念之方法，使他人利益受損害而言。勞務契約成立
12 後，受任人對於委任人即享有處理受託事務之權利，並得於
13 委任關係終止及為明確報告顛末後請求委任人給付報酬，是
14 如第三人意圖阻撓妨害受任人處理受託事務，而利用形式上
15 合法之手段以實現其意圖，自係故意以背於善良風俗之方
16 法，加損害於受任人，應負民法第184條第1項後段之侵權行
17 為責任。查：上訴人明知系爭契約業於111年3月4日，經楊
18 東倫代表管委會出面與被上訴人簽立，竟利用主導其他住戶
19 拉白布條為抗議之機會，阻擋被上訴人入駐社區辦理交接，
20 致使被上訴人無從藉由提供勞務履行契約而獲取報酬，其行
21 為自與國民一般道德觀念有違，而係故意以背於善良風俗之
22 方法加損害於被上訴人，是被上訴人依民法第184條第1項後
23 段規定，請求上訴人應負侵權行為損害賠償責任，應屬有
24 據。

25 (四)、上訴人雖抗辯：被上訴人遲於111年2月28日始將空白契約書
26 送至管委會，審閱期間顯然不足7日，系爭契約自不生效力
27 云云。查：管委會於原審自認係從111年2月28日持有空白契
28 約文件（見原審卷第90頁），為兩造所不爭，內政部公告駐
29 衛保全定型化契約範本且明定其契約審閱期間不得少於7
30 日，是管委會自111年2月28日取得空白契約文件後至同年3
31 月4日簽約時為止，此段期間確實不足7日。惟按所謂定型化

01 契約，係指契約之內容預由當事人一方確定，他方當事人只
02 得依既定內容加入契約，無詳細考慮或更改內容者而言，證
03 人楊東倫於本院審理時明白證述：管委會於111年2月26日有
04 邀請廠商來社區進行招商簡報，並於同日進行評選且決定要
05 與被上訴人訂約，當時管委會僅就簽約日期協商，並經多數
06 意見同意於111年3月4日要簽約。被上訴人在招商當時就有
07 以逐條列出服務內容，並指為契約項目、還說是未來簽約的
08 內容，伊於簽約日要簽約用印前，還有跟監察委員重新確認
09 過契約內容，確實與被上訴人為簡報當時的條件一致等語

10 （見本院卷第365至366、369頁），顯見系爭契約雖係由被
11 上訴人提供已印妥內容之空白契約文書交由楊東倫用印，然
12 系爭契約之內容確早於管委會111年2月26日招商當時即已瞭
13 解且為相互磋商，管委會並於同日依招商結果為表決，是被
14 上訴人於111年2月28日將內容與招商時所述完全一致之契約
15 文書交予管委會，應無致管委會無從詳細考慮之餘地之情
16 事，而與定型化契約條款有別，此外，上訴人復未能舉證證
17 明系爭契約有何違反平等互惠之條款，則其執此抗辯本件應
18 有消費者保護法第11條之1第1項規定之適用，進而否認系爭
19 契約應不生效力云云，不足為取。

20 (五)、上訴人再抗辯：大都市花園社區已先後於同年3月5日、12月
21 10日決議同意保留原有服務團隊，且被上訴人自111年4月2
22 日過後也不曾再要求履約，可見系爭契約業已解除，被上訴
23 人即無損害可言云云。惟按當事人間合法締結之契約，雙方
24 均應受其拘束，除兩造同意或有解除原因發生外，不容一造
25 任意反悔請求解約。被上訴人於111年4月2日起迄至本案起
26 訴時為止，縱令知悉大都市花園社區曾為111年3月5日、同
27 年12月10日之區權人會議之決議內容，然其未為反對意思，
28 終僅係被上訴人之單純沉默，無從認其亦默示同意管委會解
29 除系爭契約，遑論大都市花園社區依法亦無從僅憑一己之意
30 而單方解除系爭契約。上訴人執此為辯，已無可取，其進而
31 抗辯因系爭契約業經合意解除，被上訴人即不因無從履行契

01 約而受損云云，自屬無稽。又本件被上訴人無法順利辦理交
02 接履約，係肇因於上訴人率眾阻擋，有如前述，不論大都市
03 花園管委會事後主觀上有無履約意願、是否支付報酬，均無
04 礙於上訴人已對被上訴人構成侵權行為之認定，上訴人以被
05 上訴人受損係因大都市花園管委會拒付報酬所致為由，否認
06 相當因果關係存在，核屬倒果為因，亦無可取。

07 (六)、本件被上訴人損害金額之計算：

08 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
09 債權人所受損害及所失利益為限；當事人已證明受有損害而
10 不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情
11 況，依所得心證定其數額，此觀民法第216條第1項、民事訴
12 訟法第222條第2項規定即明。

13 2.被上訴人主張：伊遭上訴人阻擋無法履約以致受有無法獲得
14 履約預期利益之損害，應以系爭契約之約定報酬，按111年
15 度關於保全業之同業利潤標準18% 加以計算，並提出其於同
16 年度所服務之御園道、中山都匯、中北大等類似社區案場
17 （下合稱御園道等3社區案場）月報表為證（見本院卷第407
18 至413頁），為上訴人所否認。查：被上訴人因遭上訴人阻
19 擋，以致無從履約並向管委會請求支付勞務對價，固受有所
20 失利益之損害，惟因被上訴人從未實際履約，難以精算其履
21 約時所實際支出之人事成本、費用等具體金額，足認本件應
22 有被上訴人雖已證明其受有損害，但損害額難以證明之情。
23 經本院逐一分析御園道等3社區案場之損益統計資料，固得
24 見被上訴人因經營上開社區，於111年間之淨利獲利率可達
25 於22% 至23% 之多。惟被上訴人於本院既當庭坦言：伊於11
26 1年度所經營之社區並非只有御園道等3社區案場等語（見本
27 院卷第495頁），被上訴人復未能舉證證明大都市花園社區
28 與御園道等3社區案場相似性較高，其執此為證，難認有
29 據。況經本院依職權向財政部北區國稅局桃園分局調取被上
30 訴人公司之111年度損益及稅額計算表核對後，確認家和保
31 全公司於111年度之營業淨利率僅有0.11% 、家和管理公司

於同年度之營業淨利率則為1.20%（見本院卷第389、391頁），遠低於當年度保全業淨利率標準18%、複合支援服務業淨利率標準6%（見本院卷第393、395頁），可見被上訴人之實際經營狀況未達於一般同業經營平均獲利，益徵被上訴人以御園道等3社區案場之獲利統計資料為證，容有偏頗。至被上訴人起訴時固引用111年度營利事業各項所得暨同業利潤標準18%計算其所失利益（見原審卷第11頁），惟家和保全公司、家和管理公司既分屬不同行業類別，所應適用之同業利潤標準淨利率各為18%、6%，此觀卷附同業利率檔案畫面即明（見本院卷第393、395頁），被上訴人主張本件應為概括統一計算，已非有據。尤以上開111年度營利事業各項所得暨同業利潤標準，僅係財政部依所制訂之「營利事業所得稅結算申報案件擴大書面審核實施要點」，透過單純書面審核之固定利率所為抽象規範，未經稅務機關實際具體查帳，實難憑此率認被上訴人於111當年度之實際淨利率均可達18%之高。審酌：系爭契約具有勞力密集度高但毛利低之特性、系爭契約之履約期間及社區所應給付之報酬總額各達240萬9,756元（家和保全公司部分）、173萬0,244元（家和管理公司部分），及被上訴人因未提供勞務所節省之相關勞力、時間、費用等經營成本，暨其他一切足以影響營業收入及成本等客觀因素，依民事訴訟法第222條第2項規定，就家和保全公司部分按淨利率3%、家和管理公司部分則按淨利率1.5%計算。依是計算，本件家和保全公司所得請求之賠償金額即為7萬2,293元（計算式： $200,813 \times 12 \times 3\% = 72,293$ ，元以下四捨五入，下同）；家和管理公司所得請求賠償之金額則為2萬5,954元（計算式： $144,187 \times 12 \times 1.5\% = 25,954$ ）。被上訴人就此範圍內所為請求，為有理由，應予准許；逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人請求上訴人應賠償家和保全公司7萬2,293元，及賠償家和管理公司2萬5,954元，暨均自113年1月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予

01 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開
02 不應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指
03 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
04 予以廢棄，改判如主文第2項所示。至原審就上開應准許部
05 分為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院略有不同，但結論尚
06 無二致，仍應維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
07 廢棄改判，為無理由，應予駁回此部分之上訴。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
09 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
10 此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
12 訟法第450條、第449條第2項、第79條、第85條第1項但書，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

15 民事第二十五庭

16 審判長法 官 潘進柳

17 法 官 楊惠如

18 法 官 呂綺珍

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

22 書記官 蔡宜蓁