臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第16286號

原　　告
即反訴被告　國際維和公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　楊俊煌
被　　告
即反訴原告　境峰管理委員會
法定代理人　黃俊欽
訴訟代理人　曾健福

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國108年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查本件兩造所簽訂「公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約」（下稱系爭契約）第14條約定合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第29頁），本院有管轄權。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的

之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，被告即反訴原告於言詞辯論終結前，主張被告未依系爭契約及公寓大廈管理條例第43條、第46條規定，盡善良管理人之責，而請求反訴被告給付兩個月管理服務費新臺幣（下同）43萬元，依前揭規定，應認反訴原告所提之反訴標的與本訴標的之兩者間有牽連關係，本件反訴之提起自屬合法。

三、本件原告即反訴被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告即反訴原告聲請由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張：

（一）兩造訂有系爭契約，並載明勞務承攬費用為每月215,000元。原告服務期間，公司全體幹部，無不盡心盡力，為被告管理委員會及住戶盡善良管理人注意義務。惟被告認為服務尚有未週，於107年3月16日通知原告參加管理委員會召開之臨時會議，會中表示原告保全人員不夠穩定、勤務不夠熟稔等缺失，要求原告改進。原告當下承諾絕對立即改進，故自107年3月17日起，派遣公司副理葉良煌及保全洪承毅擔任固定夜班勤務，原告並親自不時前往督導勤務、服務良好。詎被告竟於系爭契約尚未到期前，逕向原告當時已離職之前員工曾健福副理，私下洽詢引進新的公寓大廈管理維護及保全公司，並於107年3月21日向原告發出存證信函，信函中已表示在107年3月16日之會議中並未為任何決議，而係在會後決定中止契約。因被告之存證信函，收件人姓名非原告公司名稱及非與被告簽約名稱，原告影印後，已將退回、拒收。被告寄發之存證信函錯誤百出，依民法第224條第1項規定，債務人之代理人或使用人，

關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，故上述存證信函並未發生送達效力。但原告嗣後得知是派任總幹事蕭睿蓁之文書錯誤，且意思算有表達到，故原告立即以LINE與蕭睿蓁連繫，希望拜會被告相關委員，惟被告置之不理，原告被迫於107年3月31日19時，臨時中止系爭契約，將交接清冊交由已離職之員工曾健福。因原告已表明不同意被告臨時解約（應指終止契約），依系爭契約附件四所示，縱原告有服務未週之處，應先履約執行違約賠償金條款，而非通知原告撤場。

（二）爰依民法184條第1項規定，被告於契約期間不當終止契約，造成原告人員調派困難，投資清潔設備雖有收回但已折舊，調派人力成本及清潔設備各損失25,000元，合計5萬元，請求被告賠償1個月服務費用之違約罰金及支付遲延利息；依民法224條第1項規定，被告主任委員謝璧璘不當終止系爭契約，造成原告上開損失，被告應予負責；依民法549條規定，系爭契約為1年，原告本應有1年獲利，被告在不利原告情形下提前終止，應賠償損害；依系爭契約第10條約定，被告固未違反付款方式，但被告臨時書面通知原告終止契約，違約在先，原告自得向被告求償；依系爭契約第12條第1項約定，被告任意終止契約，且在不利原告之時期為之，應負損害賠償責任，並類推同條第3款約定，可歸責被告事由之終止契約，原告除得終止契約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求被告賠償1個月服務費用之違約罰金及支付遲延利息。

（三）並聲明：被告應給付原告215,000元，及自107年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約並未書明不能解約（應指終止契約），亦無約定終止契約需賠償費用及延遲利息。原告於107年1月14日至同年2月14日僅1個月期間日夜班保全共計9員陸續值勤（日班：曾健福、鄒本燦、劉正義、林登輝、林明豐。夜

班：張一清、林建昌、林鴻志、林德昌），人員教育訓練不佳，更有空班數次，且派任全身酒味之唐副總，原告並未依系爭契約第7條之約定善盡善良管理人之注意義務，被告因此終止系爭契約，自無須負責。再被告管委會於107年3月6日已發函說明；派駐或機動補班保全必需固定人員，連續3次自動解除合約。原告已收到該函並與會，但未針對人員作改善，更換更多人員，於107年3月17日夜間簽到之鄧光宏亦非原告所述之人名，可見被告根本無意改善，原告派駐人員增加境峰社區之危害，被告出於無奈才更換物業。又原告所提供之服務人員責任應由原告全權負責，原告與其所派遣之蕭睿蓁總幹事之協商，為渠等雙方之行為，被告依系爭契約精神行使終止契約，自無須賠償等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。民法第184條第1項前段、第549條分別定有明文。又依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決參照）。另系爭契約第10條約定：「損害賠償。一、乙方之保全部分就管理維護服務內容，應負損害賠償責任時，依罰則罰處折讓現金外，以由方有形財產損受之實際損失及金錢賠償為限，並依法院判決為據。二、甲方為賠償前項請求時，依民法相關規定辦理。三、甲方違約時，乙方有權向甲方求償、並撤除派駐人員。」

，第12條約定：「契約終止：一、任意終止：甲、乙雙方於不利於他方之時期終止契約時，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。二、因可歸責乙方事由之終止契約，1.乙方違反本約第3條規定，甲方得逕行終止本約。三、因可歸責甲方事由之終止契約。1.甲方違反第五條規定，經乙方催告或積欠金額滿兩個月之服務費用。2.前款情形，乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方賠償壹個月服務費用之違約罰金及支付延遲給付之利息」。

（二）本件原告固主張被告違反系爭契約而任意終止契約，且存證信函之收件人名稱錯誤，不生送達效力，被告並應負損害賠償責任云云，已為被告所否認，應由原告舉證以實其說。觀諸被告寄發予原告通知終止系爭契約之存證信函可知（見本院卷第45至49頁），此函收件人固記載為「國際維和物業保全有限公司」，惟其送達地址與原告公司契約地址相同，法定代理人同為楊俊煌，且依信函內容可知，被告主張者即為系爭契約，欲終止者亦為系爭契約，且此存證信函之收件人及地址尚係由原告派駐之總幹事蕭睿蓁所處理（此為兩造所不爭執），堪認被告所為終止契約之意思表示已送達原告無訛。又被告係以原告所派駐之保全人員品質不佳，管理情形已造成社區住戶安全顧慮為由，而終止契約。本件依被告所提出之通訊軟體對話記錄截圖、警衛執勤日報表等件（見本院卷第103至149頁），原告所派駐被告社區之保全人員更易頻繁，且原告亦不否認被告所主張其中尚有日班渾身酒味、脫班、借錢等情形之保全人員。按依系爭契約第7條約定：「乙方之注意義務。一、乙方對於本約所訂，應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務。...」、第8條約定：「一、乙方留駐人員之紀律。三、派駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得檢附事實理由以書面通知乙方，按情節輕重予以懲處或調換，乙方應於接獲甲方通知後7日內，處

理並回覆處理情況。...」，原告本應督責其派駐之保全人員，以維護社區安全，原告頻繁更易派駐人員，對社區情況不熟悉，無法確保社區安全，更遑論派駐有酒後值班及脫班、借錢之保全人員，原告顯未善盡善良管理人之注意義務。被告以社區安全為由，認原告違反系爭契約之責任，而以上述存證信函向原告終止系爭契約，自難謂係不法侵害原告之權利，原告主張侵權行為損害賠償並無理由。另依民法第549條規定，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。系爭契約第12條第1項約定：「契約終止：一、任意終止：甲、乙雙方於不利於他方之時期終止契約時，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。」本件依上開說明，被告終止契約係因非可歸責於被告之事由，故被告並無違反系爭契約，自無原告主張應依民法549條規定及系爭契約第10條、第12條負損害賠償責任之情形。綜上，原告請求被告賠償損害215,000元及法定遲延利息，難謂有據，不能准許。

四、從而，原告依民法184條第1項、第224條第1項、第549條之規定及系爭契約第10條、第12條之約定，請求被告應給付原告215,000元，及自107年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告並未依系爭契約及公寓大廈管理條例第43條、第46條規定，盡善良管理人之責。境峰社區因管理員不停更換，流動率大，造成勤務鬆散，服務態度不佳；

且反訴被告未對派駐境峰社區之保全人員督導，教育訓練不足，導致社區門禁鬆散，如未經查問、通報、隨意讓陌生人員及車輛進入社區等，導致境峰社區住戶憂心忡忡，多次向反訴被告公司反應均未獲改善。因上述原因及本件訴訟，導致反訴原告需不斷開會，委員都是上班人士，且不具法律專業，因開會時間冗長及次數多，並需要請教他人，致很多人知道境峰社區在進行訴訟，致境峰社區名譽及住戶身心暨名譽受損，為此請求反訴被告給付損害賠償即2個月之管理服務費即43萬元。並聲明：反訴被告應給付反訴原告43萬元，及自反訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：公寓大廈管理條例第43條、第46條係公寓大廈管理維護公司之設立條件及規定，反訴被告所成立之公司，均已依上述條文規範辦理。況縱認反訴被告公司有督導不周之情事，亦僅主管機關之縣市政府及內政部營建署得請求罰款，反訴原告之管理委員會，並無損害賠償請求權。又反訴原告亦未提出境峰社區名譽及其住戶身心暨名譽受損，究係如何受損？且反訴原告係法人組織，其名譽遭受損害，無精神上痛苦之可言，自無從依民法第195條第1項規定請求精神慰藉金之餘地（最高法院62年台上字第2806號判例參照）等語，資為抗辯。並聲明：駁回反訴原告之訴及其假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。另按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。又債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。民法第18條、第195條第1項、第227條之1固有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責

任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。查反訴被告固主張因反訴原告未盡監督之責及提起本件訴訟，造成境峰社區名譽及住戶身心暨名譽受損云云，惟反訴原告並未舉證境峰社區何一住戶有何身心受損；且反訴被告依系爭契約之法律關係提起訴訟，係正當權利之行使，並非不法行為；又反訴被告之行為究係使境峰社區及住戶在社會上之評價受到何等貶損，均未見反訴原告舉證以實其說。綜上，本件反訴原告舉證尚有不足，其請求反訴被告賠償損害43萬元及利息，難謂有據。

四、從而，反訴原告請求反訴被告應給付43萬元，及自反訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　12　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路○段○○○巷○號）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　　108　　年　　6　　月　　12　　日

書記官　陳怡如