臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第14207號

原　　告　東京都保全股份有限公司
法定代理人　奧田
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
共　　同
訴訟代理人　李孟璟
被　　告　台北悅桂冠社區管理委員會
法定代理人　曹子文

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國109年3月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告東京都保全股份有限公司新臺幣捌萬陸仟壹佰捌拾肆元，及自民國一百零八年七月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣貳萬貳仟壹佰柒拾陸元，及自民國一百零八年七月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行；本判決第一項被告如以新臺幣捌萬陸仟壹佰捌拾肆元、本判決第二項被告如以新臺幣貳萬貳仟壹佰柒拾陸元分別為原告東京都保全股份有限公司、東京都公寓大廈管理維護股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、被告之法定代理人於訴訟中變更為曹子文，其已聲明承受訴訟，核無不合。

二、原告主張：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）及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）訂有保全委任契約書(下稱系爭保全契約)及公寓大廈委任契約書(下稱系爭公寓契約)，約定期間均自民國107年9月1日至108年8月31日止，原告東京

都保全公司每月服務報酬為新臺幣（下同）113,400元，原告東京都公寓公司每月服務報酬則為92,400元，約定給付日皆為次月5日。原告自97年9月1日進駐被告社區以來，均未獲被告口頭、或書面告知任何有何須改善之處。嗣被告竟無預警於108年3月23日片面發函原告，除無端指陳原告前派駐於被告社區之總幹事操守不良，另誣稱該員對社區緊急狀況延誤處置，故決議於108年5月1日提前終止委任契約。原告就被告未提出明確證明即任意終止委任契約之舉並未認可，嗣幾經溝通無效，乃覆函以:「…二、查本公司(即原告公寓公司)暨東京都保全股份有限公司服務貴社區(即被告社區)已逾十年，前此所有管理行為，如每個月財報之製作與公告，均依保全業法、公寓大廈管理條例及規約等之規範，履行我等公司(即原告等)應盡之約定義務，迄未見聞貴會如文訴求，…三、另前總幹事楊壽賢業於106年8月24日自貴社區辦理退休，7年服務期間，本公司亦未獲貴會就楊員為任何指正，貴方無端羅織，顯對楊員不公，爰特函請莊重其事，並依我等委任契約之精神履約…」等語。然被告執意終止，原告迫於無奈於108年4月30日於被告監交下，與新任保全公司完成移交。被告率爾單方終止系爭保全契約及系爭公寓契約，非但造成原告等公司重行配置人力之問題，影響所屬人員之工作權，更使原告因此受有預期利益之損失。復依「107年度營利事業各業所得暨同業利潤標準表」所示，「保全服務業」淨利率為19%、「複合支援服務業」淨利率則為6%，可知系爭保全契約、系爭公寓契約如未因被告違約提前4個月終止，原告東京都保全公司可預期獲得利益為86,184元(113,400元x 19%x 4個月)，而原告東京都公寓公司可預期獲得利益為22,176元(92,400元x 6 %x 4月)，是原告等自得請求被告賠償上開所失預期利益之損失甚明。爰依系爭保全契約第11條第1項及系爭公寓契約第11條第1項約定及民法第216條、第549條第2項前段起訴請求被告賠償上揭所述損失，並聲明：如主文所示。

三、被告則以：原告前派遣於被告社區之楊總幹事於社區服務期間違反工作規則，未盡善良管理人之職責，諸如：採購各項物品未訪價三家，且廠商發票上電話找不到人、該廠商；區大會作票，委託書自行填寫，房東承租戶-未寄發開會通知單及委託書，未依程序作法執行；每月固定採購花卉，單據結報不實；各項修繕費用非常高，未三家比價；緊急狀況時，常找不到人；總幹事出勤不正常，住戶對楊總幹事服務社區6年期間諸多不滿，形象極差；社區魚池自己清洗，支出費用自己賺取；召開區大會，開票、計票造假(20張委託書)，事後拿不出來；社區游泳池自己洗，向管委會請款報帳自己收取；社區更換遮雨棚花費45萬元；中元普渡-購買花卉1萬多元，自己去買物品，自己料理，當作採購物品，提高報價；社區柵欄機維修處理，在保固期內，一直損壞維修，不符常理；頂樓漏水修繕工程，付款廠商，找不到發票地址及連絡電話等諸多情事。因前總幹事種種違反工作規則及不當利益取得之行為，事後遭被告發現，現任總幹事對管委會交辦各項事情未落實執行，人格特質有問題，始導致終止合約之決定。於108年3月23日由主委親自發函給原告東京都公寓公司及東京都保全公司，已通知東京都物管公司終止合約。嗣經多次提醒告知原告，確定於108年4月30日辦理移交作業，原告並於108年6月12日派遣邱秋龍保全員，向社區領取合約終止確認書。故兩造應是合意終止契約，原告亦無損失，不應適用系爭保全契約第11條第1項及系爭公寓契約第11條第1項約定請求賠償等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、本件被告前分別與原告東京都保全公司、東京都公寓公司訂有系爭保全委任契約書及系爭公寓大廈委任契約書，約定期間皆自107年9月1日至108年8月31日止，原告東京都保全公司每月服務報酬為113,400元，原告東京都公寓公司每月服務報酬為92,400元，約定給付日皆為次月5日。被告於108年3月23日以悅冠字第1080323001號函表明：「主旨：貴公司

派遣總幹事未符合社區之要求，如說明，故本管委會決議108年5月1日提早終止公寓大廈及保全契約，請於4月30日1500時派員交接，請查照。說明：前楊總幹事操守不良，財務報表出問題，此外對社區緊急狀況延誤處置，衍生住戶困擾。」等語；原告則以108年4月3日（108）東寓字第108023號函請被告應依契約履行等語，兩造並於108年4月30日辦理移交等情，為兩造所不爭，並有系爭保全委任契約書、系爭公寓大廈委任契約書、被告108年3月23日悅冠字第1080323001號函、原告東京都公寓公司108年4月3日（108）東寓字第108023號函、被告108年3月管理委員會會議紀錄、移交清冊等件在卷可佐，堪信為真。惟原告主張被告片面提前終止契約，應依系爭保全委任契約書第11條、系爭公寓大廈委任契約書第11條及民法第216條、第549條第2項前段賠償原告損失等節，為被告否認，並以前詞置辯，經查：

㈠、按當事人之任何一方，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；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第549條、第216條分別定有明文。又兩造簽訂之合約第11條第1款約定「委託期間非經雙方同意及非有特別理由，任何一方不得終止本約。如果雙方中任何一方於契約期間內有特別理由而有意提前終止時，必須提出明確證明，並應於一個月前以書面通知對方，並經雙方認可後方可終止，否則必須賠償對方在未完成契約內之損失」，有各該合約書附卷可佐。又按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之

原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有19年上字第2345號、18年上字第2855號、1679號判例可資參照。

㈡、查被告於108年3月23日以悅冠字第1080323001號函以前楊總幹事操守不良，財務報表出問題，此外對社區緊急狀況延誤處置，衍生住戶困擾為由通知終止合約，然原告否認有何被告前揭所指違約情形，是依民事訴訟法第270條規定之舉證責任分配原則，自應由被告對原告有其前揭所指違約情事負舉證責任。然被告對於原告派遣之總幹事有何違反工作規則、未盡善良管理人責任等情事，未提出相關資料以實其說，尚難僅憑被告所述遽可認定，被告對此有利於己之事實，並未為其他舉證，本院無從為有利於被告之認定，被告此部分所辯，自無足採。又因原告對於被告表示欲於108年5月1日提早終止契約之108年3月23日悅冠字第1080323001號函已於同年4月3日以（108）東寓字第108023號函發函予被告否認有被告所指摘之前揭情事，並表示被告應依委任契約之精神履約，有原告提出之前揭函文附卷可稽，顯見原告並未同意被告提前終止契約，是原告縱嗣後於同年4月30日配合辦理交接事宜，亦僅係因被告單方終止契約拒絕原告繼續提供服務致原告只能配合辦理移交，尚不足以據此即認定原告即有默示合意終止契約，是被告辯稱原告有合意提前終止契約，原告不得依系爭契約第11條第1項請求被告賠償其所受之損害云云，並非可採。是依民法第549條第1項規定，被告固得單方片面終止合約，然原告東京都保全公司及東京都公寓公司亦得依民法第549條第2項規定及兩造合約第11條第1款約定，請求被告負損害賠償責任。再查，被告若未終止合約，原告東京都保全公司及東京都公寓公司繼續履約至原訂合約到期，原告東京都保全公司預計可獲得淨利86,184元（113,400元x 19%x 4個月）、原告東京都公寓公司預計可獲得淨利22,176元（92,400元x 6 %x 4月），亦有營利事業各業所

得暨同業利潤標準在卷可考，從而，原告東京都保全公司及東京都公寓公司請求以上開預期利益之損失作為損害賠償數額，洵屬有據。

五、綜上所述，原告東京都保全公司、東京都公寓公司，各依其與被告簽訂之合約第11條第1款約定，依序請求被告賠償86,184元、22,176元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即108年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、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　　109　　年　　3　　月　　25　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○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　　109　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　官逸嫻

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,110元	
合　　計	1,110元	