臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第189號

上　訴　人
即被上訴人　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
共　　同
法定代理人　奧田實
共　　同
訴訟代理人　許振湖
被 上訴 人
即 上訴 人　春天悅灣社區管理委員會
法定代理人　李承德
訴訟代理人　李志聖律師
複 代理 人　林士祺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109 年6 月4日本院士林簡易庭108 年度士簡字第1707號第一審判決，提起上訴，本院於110 年2 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回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後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨命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負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

春天悅灣社區管理委員會應再給付東京都保全股份有限公司新臺幣陸萬貳仟玖佰零玖元、再給付東京都公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣壹萬玖仟捌佰陸拾陸元，及均自民國一０八年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

春天悅灣社區管理委員會之上訴駁回。

第一審命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負擔訴訟費用部分，及第二審訴訟費用，均由春天悅灣社區管理委員會負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被上訴人即上訴人春天悅灣社區管理委員會（下稱悅灣管委會）之法定代理人原為王麗明，嗣於第二審訴訟繫屬中變更為李承德，有春天悅灣社區公寓大廈（下稱系爭社區）民國109年7月26日區分所有權人會議記錄可憑（見本院卷第110至114頁）。茲由李承德具狀聲明承受訴訟（見本院卷第154頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人即被上訴人東京都保全股份有限公司（下稱保全公司）、東京都公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱公寓公司；與保全公司合稱保全等2公司）主張：悅灣管委會前分別與保全公司、公寓公司訂立保全委任契約及公寓大廈委任契約（下各稱保全委任契約、公寓委任契約；合稱系爭契約），約定契約期間皆自106年12月1日起至108年11月30日止，每月服務報酬各為新臺幣（下同）23萬1,000元。詎悅灣管委會因不滿公寓公司擬將訴外人即系爭社區現場主管鄭琨陽調至其他案場，竟於108年9月16日寄發板橋江翠郵局第392號存證信函（下稱392號存證信函），表示依民法第549條第1項規定於同年月17日終止系爭契約。悅灣管委會無故提前終止契約，即係於不利伊等之時期終止契約，致伊等因未能取得契約期間之服務報酬，受有自108年9月18日起至同年11月30日止，按107年度營利事業同業利潤標準計算之預期利益損失各10萬6,799元、3萬3,726元等情。爰依系爭契約第11條第1款約定及民法第549條第2項規定，求為判決命悅灣管委會如數給付，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審判命悅灣管委會應給付保全公司、公寓公司各4萬3,890元、1萬3,860元，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年11月8日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，並駁回保全等2公司其餘之請求；兩造對於其等敗訴部分，分別提起上訴）。並於本院上訴聲明：㈠原判決不利保全等2公司部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付保全公司6萬2,909元、再給付公寓公司

1萬9,866元，及均自108年11月8日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。另答辯聲明：駁回對造之上訴。

二、悅灣管委會則以：兩造業合意於108年9月17日終止系爭契約；如認兩造未合意終止，因保全等2公司於契約期間內，未經伊同意而有如附表所示超過3分之1之人員異動，伊亦依系爭契約第2條第3款約定，於同年8月16日寄發板橋江翠郵局第350號存證信函（下稱350號存證信函）解除系爭契約；再退步言，因保全等2公司有違反系爭契約情事，經伊通知改善未果，伊復依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定及民法第549條第1項規定，以350號存證信函提前1個月發函告知保全等2公司於同年9月17日終止系爭契約，又於同年月16日寄發392號存證信函再次終止系爭契約，故保全等2公司不得依系爭契約第11條第1款約定請求賠償。再系爭契約第11條第1款約定應受民法第549條第2項要件之限制，而伊未於不利於保全等2公司之時期終止系爭契約，保全等2公司亦未實際受有預期利益之損害，其等請求賠償為無理由等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決不利悅灣管委會部分廢棄；㈡上開廢棄部分，保全等2公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：駁回對造之上訴。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第67至69、151頁）：

㈠悅灣管委會前分別與保全公司、公寓公司訂立保全委任契約及公寓委任契約，負責系爭社區之保全與大廈管理工作，約定期間期間皆自106年12月1日起至108年11月30日止，每月服務報酬各為23萬1,000元。

㈡公寓公司於108年8月間擬將系爭社區現場主管鄭琨陽調至其他案場，並於同年月13日發函通知將派任訴外人楊國興至系爭社區接續服務。

㈢悅灣管委會於108年8月9日寄發（108）明悅字第108080901號函（下稱8月9日函）予保全等2公司，記載：「貴公司臨時調離本社區管理中心主任，不尊重及危及本社區安

全，不顧與完全未照程序辦理造成管理委員會抗議與拒絕本管理中心主任派調，惠請儘速撤銷派調令，以免影響甲乙雙方合約誠信與多年合作關係，請查照。」

㈣悅灣管委會委託律師於108年8月16日寄發350號存證信函予公寓公司，記載：「…本管委會現依雙方委任契約書第十一條（一）、（三）限期貴公司於108年8月18日前依本社區之通知仍派任鄭琨陽為本社區管理中心主任，否則即於108年9月17日依約終止雙方委任契約。…」

㈤悅灣管委會委託律師於108年9月16日寄發392號存證信函予公寓公司，記載：「…本公司依上開委任契約第十一條（一）、（三）及民法第549條第1項，定於108年9月17日終止雙方委任契約」。

㈥依107年度營利事業同業利潤標準記載，關於標準代號「8000-11」之保全服務業淨利率為19%、標準代號「8110-00」複合支援服務業淨利率為6%。

四、本院得心證之理由：

㈠保全等2公司主張悅灣管委會於108年9月16日發函表示依民法第549條第1項規定於同年月17日提前終止系爭契約，依系爭契約第11條第1款約定，應負賠償責任等語，為悅灣管委會否認，並以前詞置辯。查：

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。是委任契約以當事人之信賴關係為基礎，如信賴關係已動搖，無論有無正當理由，當事人之一方均得隨時終止契約，且縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用。次當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有由於當事人以契約約定者，謂之約定終止權。當事人一方行使法定終止權終止契約後，其等間權利義務關係固依民法第263條準用同法第258條及第260條規定，惟當事人如於契約中約定提前終止之一方應賠償他方於未完成契約期間之損失，以補充行使法定終止權時之法律效果，自非法所不許。

2.依系爭契約第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，否則必須負責賠償對方在未完成契約內之損失。」，有系爭契約可稽（見原審卷第8頁背面、15頁背面），足見兩造約定一方倘因故（有特別理由）欲於契約期間內，依系爭契約第11條第1款約定提前終止契約，須提出明確證明，且應以書面為終止契約之意思表示，並定1個月以後之期日為契約終止日，復須經雙方認可該特別理由存在。再由該款中段彰明須遵循此方式「方可終止」之意旨，可知如不符合上開方式，即不生因合法行使該款約定終止權而終止契約之效力。準此，系爭契約於一方未合法行使約定終止權時，既仍存在且當事人須繼續履行至契約期間屆滿，原不生賠償他方在未完成期間內損失之問題，亦無庸於末段就此特別約定。則參酌民法第549條第1項規定之本旨，應認系爭契約第11條第1款末段所定「否則必須負責賠償對方在未完成契約內之損失」，係就系爭契約未經當事人合法行使約定終止權，惟仍因其行使民法第549條第1項所定法定終止權而終止時，補充契約終止後之法律效果，亦即系爭契約仍生終止效力，不受第11條第1款前段不得終止之限制，然終止契約之一方依約應賠償他方於契約未完成期間內之損失。

3.觀諸392號存證信函所載「因貴公司未如實給予工作人員保障薪資，逼迫派駐本社區僱用人員簽提早終止委任契約書、委任契約書，調離原管理中心主任，故意使派駐本社區工作人員無法登入貴公司電腦系統，秘書請假未派員代理，及108年9月9日派不適任保全機動人員（值班睡覺）等。顯然未盡善良管理人注意義務，未遵守誠實信用原則，有不正當行為及廢弛職務情形，確有違反雙方106年9月15日委任契約書第四條（六）、（九），第五條（一）、（二）、（五），第七條（四）、（五）、（七）。本管委會依上開委任

契約第十一條（一）、（三）及民法第549 條規定，定於108 年9 月17日終止雙方委任契約。」，有392 號存證信函可稽（見原審卷第22至23頁）。參以保全等2 公司之法定代理人為同一人，而悅灣管委會雖將392 號存證信函寄送予公寓公司，惟其真意乃同時終止與保全等2 公司間之系爭契約乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第354 頁），堪認悅灣管委會係於108 年9 月16日，以392 號存證信函單方面終止系爭契約。又悅灣管委會於該存證信函中，乃指定同年月17日即生契約終止效力，未定1 個月以後之期日為契約終止日，自與系爭契約第11條第1 款約定之終止契約方式不合，而未合法行使該款之約定終止權，惟其既同時行使民法第549 條第1 項所定法定終止權，揆之前揭說明，仍生終止契約之效力，則保全等2 公司自得依系爭契約第11條第1 款末段約定，請求悅灣管委會賠償自同年月18日起至系爭契約原定期間屆滿日即同年11月30日止之損失。

4.悅灣管委會雖抗辯稱：伊因保全等2 公司於108 年8 月7 日通知將於同年月12日將鄭琨陽調離系爭社區，遂於同年月9 日與保全等2 公司開會協商，保全等2 公司之代表於會議中表示倘伊要提前終止系爭契約，其等將予尊重；且於伊寄發350 號存證信函後，保全等2 公司亦於同年9 月16日寄發簡訊請伊正式來函說明於翌日終止契約，伊方又寄發392 號存證信函。故兩造合意於同年月17日終止系爭契約，保全等2 公司不得依系爭契約第11條第1 款約定請求賠償云云。惟：

⑴按合意終止為契約行為，須雙方互相意思表示合致，方有成立合意終止之契約可言（最高法院97年度台上字第1631號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。是主張契約因合意終止者，自應就契約當事人間有達成終止契約之意思表示合致乙事，負舉證責任。

⑵兩造曾於108 年8 月9 日針對公寓公司將鄭琨陽調離系爭社區乙事開會討論，期間保全等2 公司所指派之代表曾陳稱：

「…涉及我們在調派上或是提前終止合約的部分，我們通通給予尊重…」，固為保全等2公司所不爭執（見本院卷第275頁），並有錄音光碟（外放證物袋）與譯文（見本院卷第143頁）可憑。惟上情至多僅可認保全等2公司就悅灣管委會欲片面提前終止契約乙事，委婉表示不予干涉且尊重悅灣管委會之主觀想法，要難謂其等同有終止契約之意。況該會議參與者中之一人嗣亦於會議中稱：「所以就是要續約嗎？還是請你們報個價」，業據本院勘驗前揭錄音光碟無誤，有勘驗筆錄可佐（見本院卷第275頁），尤見兩造於該會議中仍有就續約事宜進行商討，誠不足認保全等2公司確有與悅灣管委會合意終止系爭契約之意。

⑶悅灣管委會雖又提出寄發時間為108年9月16日之簡訊擷圖照片（見本院卷第40頁），以為保全等2公司與其合意終止契約之佐據。然保全等2公司否認上開簡訊之形式上真正（見本院卷第40頁），悅灣管委會就此亦未舉證證明。縱令該簡訊為真正，細繹簡訊內容所載「主委，你好：要麻煩管委會正式來函給東京都，說明9/17合約正式終止」，核僅有要求悅灣管委會應以正式函文明確表達行使終止權之意思，資以釐清雙方權利義務關係，殊無從遽謂保全等2公司係對悅灣管委會為合意終止系爭契約之要約。

⑷此外，悅灣管委會復未提出其他證據，證明兩造合意終止系爭契約，揆之前揭說明，自應受不利之認定，其所辯上詞，即非可採。

5.悅灣管委會再抗辯以：因保全等2公司於契約期間內，未經伊同意而有如附表所示超過3分之1之人員異動，伊亦依系爭契約第2條第3款約定，以350號存證信函解除系爭契約，保全等2公司不得依系爭契約第11條第1款約定請求賠償云云。然：

⑴依保全委任契約第2條第3款約定「契約期間，如非經委員會同意而有三分之一以上安管警衛人員異動，經委員會例會同意，甲方（即悅灣管委會）提前於一個月前通知乙方（即

保全公司）解除契約，乙方不得要求依契約第十一條之規定向甲方請求任何賠償。」、公寓委任契約第2條第3款約定「契約期間，如非經委員會同意而有三分之一以上人員異動，經委員會例會同意，甲方（即悅灣管委會）得提前於一個月前通知乙方（即公寓公司）解除契約，乙方不得要求依契約第十一條之規定，向甲方請求任何賠償。」（見原審卷第6頁背面、13頁背面至14頁），雖可知保全公司指派至系爭社區之安管警衛人員；或公寓公司指派至系爭社區之服務人員如有異動，且異動人數達3分之1，悅灣管委會依約得解除契約，並定於1個月後生效。

⑵然細繹350號存證信函第2點所載「（一）…貴公司臨時於108年8月12日調離熟稔本社區…管理事務之管理中心主任鄭琨陽為不適當，而依雙方於106年9月15日訂定之委任契約書第七條（五），於108年8月9日以書面函文通知貴公司仍派任原主任鄭琨陽為本社區之管理中心主任，並經貴公司代表林群傑收受，貴公司依約應不得拒絕。惟貴公司嗣後仍執意調離鄭琨陽，本管委會現依雙方委任契約書第十一條（一）、（三）限期貴公司於108年8月18日前依本社區之通知仍派任原主任鄭琨陽為本社區管理中心主任，否則即於108年9月17日依約終止雙方委任契約。（二）本管委會不同意貴公司之人員異動，貴公司如違反雙方委任契約書第二條（三），本管委會即依該條約定通知貴公司解除契約。（三）貴公司鄭琨陽依委任契約書第七條（三）並受本管委會之監督，鄭琨陽不得擅離職守，離開於本社區之工作崗位。（四）貴公司惡意違反約定，顯有不正當行為，並違反善良管理人之注意義務及誠實信用原則，若因此而終止或解除雙方委任契約，或致本社區住戶生命、身體、財產遭受損害，本管委會將依約請求賠償，並依法訴究…」，有350號存證信函可稽（見原審卷第75至76頁背面），顯見350號存證信函通篇皆僅指責公寓公司不得為調離鄭琨陽、改指派其他人擔任管理中心主任之人員異動，此外再無提及契約期間內有

無其他人員異動情事，或悅灣管委會尚有其他得解除或終止契約事由；保全等2公司亦否認350號存證信函所稱人員異動係指如附表所示人員異動之事實（見本院卷第297至299頁）。再由350號存證信函第2點第1項所書「『否則即』…終止雙方委任契約」；第2項所書「貴公司『如』違反…，本管委會『即』…通知貴公司解除契約」；第4項所書「『若因此』而終止或解除雙方委任契約」，益徵悅灣管委會僅係就調動鄭琨陽乙事限期保全等2公司改善，並警告倘不依限改善，悅灣管委會將來得依約為終止權或解除權之行使，並請求因終止或解除契約所生損害，要無以350號存證信函終止或解除系爭契約之意至灼。是悅灣管委會抗辯因保全等2公司於契約期間內，有如附表所示超過3分之1之人員異動，違反系爭契約第2條第3款，伊業以350號存證信函解除系爭契約云云，殊非可採。

6.悅灣管委會又抗辯稱：公寓公司將鄭琨陽調離系爭社區，違反公寓委任契約第7條第5款約定；逼迫派駐人員簽署不實之「委任契約書」及「提早終止委任契約書」，違反公寓委任契約第5條第1款、第2款約定；自108年8月3日起，關閉電腦工作日誌作業系統，使派駐人員無法登入，違反公寓委任契約第5條第1款、第2款約定；未指派足夠人員支援區分所有權人會議，違反公寓委任契約第5條第5款第6點約定；未派員參加106年12月29日、107年1月28日、同年2月23日、同年6月1日、同年月29日、同年8月31日、同年10月26日、同年12月28日、108年1月27日、同年3月8日、同年5月31日、同年6月28日管理委員會例會，違反公寓委任契約第5條第5款第6點約定；行政秘書休假，未派員代班，違反公寓委任契約第7條第6款、第7款約定。而保全公司之保全人員值班時睡覺、不巡邏，違反保全委任契約附件罰則第8項、第13項約定；保全公司於108年夏季晚班人員排休時，未派員代理值班，違反保全委任契約第7條第3款、第6款約定；派遣未經妥善教育訓練、素質低落

之機動保全人員值班，且未事先告知，違反保全委任契約第5條約定；派遣年邁體弱之不適任人員擔任保全人員，該員受傷不良於行，保全公司仍命其在社區值勤，違反保全委任契約第7條第6款約定。又訴外人即保全公司之夜間保全陳偉隆遭無理扣薪、鄭琨陽之薪水亦短少，保全等2公司違反保全委任契約第4條第8款、公寓委任契約第4條第9款約定；保全等2公司未為夜間督導，違反保全委任契約第3條、公寓委任契約第5條第2款、第7條第3款及第4款約定。因保全等2公司有上述違反契約情事，經伊通知改善未果，伊業依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定，以350號存證信函提前1個月發函告知保全等2公司於同年9月17日終止系爭契約，又於同年月16日再次寄發392號存證信函終止系爭契約，保全等2公司不得依系爭契約第11條第1款約定請求賠償云云。惟：

⑴ 350號存證信函通篇皆僅指責公寓公司不得為調離鄭琨陽、改指派其他人擔任管理中心主任之人員異動，並未提及尚有其他得終止契約事由，且悅灣管委會亦無以350號存證信函終止系爭契約之意，業經悉敘如前。悅灣管委會抗辯其以350號存證信函提前1個月發函告知保全等2公司於同年9月17日終止系爭契約云云，並不可採。而392號存證信函固載有依系爭契約第11條第3款約定終止契約等詞，然洵未敘及公寓公司有未指派足夠人員支援區分所有權人會議、未派員參加管理委員會例會；保全公司有未派員代理值班、未事先告知派遣機動保全人員值班或派遣年邁體弱之人擔任保全人員；暨保全等2公司未為夜間督導等情事，此觀前載392號存證信函內文即明。悅灣管委會抗辯其寄發392號存證信函時，同有以上開事由終止系爭契約云云，亦無足取。

⑵ 再者，依系爭契約第11條第3款約定「乙方違反本契約各項約定，經甲方書面或傳真通知限期改善，而逾期未改善者，甲方得依本條第一款終止本契約。」，雖可認倘保全等2公司有違反系爭契約各項約定情事，經悅灣管委會以書面或傳

真通知限期改善未果，悅灣管委會得終止系爭契約，不受同條第1款中段所定終止方式之限制。惟該條第3款約定終止權之合法行使，以保全等2公司確有違反系爭契約各款之明文約定，且悅灣管委會曾以「書面或傳真」方式「限期改善」為前提。查：

①悅灣管委會雖抗辯稱：公寓公司將鄭琨陽調離系爭社區，違反公寓委任契約第7條第5款約定云云。惟觀諸公寓委任契約第7條第5款約定「甲方認為乙方所派人員不適當或不稱職時，得以書面通知乙方更換之，乙方不得拒絕」（見原審卷第15頁），足徵該款約定係指悅灣管委會就公寓公司指派至系爭社區為公寓公司服勞務之履行輔助人，如認該人不適當或不稱職，得請求公寓公司「更換」，並非賦予悅灣管委會責令或限制公寓公司須指派特定人為履行輔助人之權限，則悅灣管委會自無從以公寓公司欲將鄭琨陽調離系爭社區為由，指責公寓公司違反公寓委任契約第7條第5款約定。況保全等2公司主張迄至108年9月16日悅灣管委會寄發392號存證信函時，公寓公司仍未將鄭琨陽調離系爭社區等語（見本院卷第162、224頁），未據悅灣管委會爭執，且有鄭琨陽於同年月11日提出之離職申請單可稽（見本院卷第172頁），尤見公寓公司固曾於同年8月間發函表示欲將鄭琨陽調離系爭社區，然事實上仍繼續指派鄭琨陽至系爭社區服務。是以，悅灣管委會執此抗辯因公寓公司違反公寓委任契約第7條第5款約定，其得依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定終止系爭契約云云，容屬無據。

②悅灣管委會又抗辯以：伊就公寓公司逼迫派駐人員簽署不實之「委任契約書」及「提早終止委任契約書」乙節，曾以350號存證信函催告改善；就公寓公司自108年8月3日起關閉電腦工作日誌作業系統，及陳偉隆遭無理扣薪、鄭琨陽薪水短少等項，曾以8月9日函、350號存證信函催告改善。而系爭社區住戶就公寓公司未指派足夠人員支援區分所有權人會議，及保全公司之保全人員值班時睡覺、不巡邏，保全

等2公司未為夜間督導等情，亦曾於108年3月31日區分所有權人會議中當場反應。另伊就上載各情，及公寓公司未派員參加管理委員會例會、行政秘書休假未派員代班；保全公司於晚班人員排休時未派員代理值班、派遣未經妥善教育訓練與素質低落之機動保全人員值班且未事先告知、派遣年邁體弱之不適任人員擔任保全人員等項，復多次致電保全等2公司反應云云，並援引8月9日函（見本院卷第90至92頁）、350號存證信函（見原審卷第75至76頁背面）、108年3月31日區分所有權人會議記錄（見本院卷第194至205頁）、及證人即前經公寓公司指派至系爭社區擔任財務之林伊柔、鄭琨陽於原審之證詞為佐。然：

㈠細繹8月9日函全文，核僅在指摘公寓公司欲調離鄭琨陽之決策不當；其中說明第2點雖引用公寓委任契約第4條第9點之文字，並載有「甲方已依附件五給付保障薪資，乙方即應依本條款讓乙方工作人員於本社區穩定服務，而不應任意調動。乙方未依上開約定給付工作人員足額之保障薪資，甲方得於於（按：第2個『於』字為贅字）服務費內扣除。」，惟並未具體敘述陳偉隆或鄭琨陽有何遭扣薪情事，更僅稱悅灣管委會得依約扣減服務報酬，未就此限期保全等2公司改善；此外8月9日函復洵未提及保全等2公司有何逼迫派駐人員簽署不實契約、關閉電腦工作日誌作業系統之舉措。而姑不論悅灣管委會抗辯其以350號存證信函限期改善乙節，已與其所辯以該存證信函終止系爭契約云云矛盾，350號存證信函通篇皆僅指責公寓公司不得為調離鄭琨陽、改指派其他人擔任管理中心主任之人員異動，此外再無敘及悅灣管委會尚有其他得終止契約事由，已如前述，亦難認悅灣管委會有何以350號存證信函催告保全等2公司限期改善逼迫派駐人員簽署不實契約、關閉電腦工作日誌作業系統或補足薪資等情事。悅灣管委會執8月9日函、350號存證信函抗辯曾限期保全等2公司改善云云，殊非可採。

㈡觀諸108年3月31日區分所有權人會議記錄全文，顯見該會

議記錄僅係記載當日會議經過暨在場人發言內容，並非對保全等2公司之書面或傳真通知，亦不因保全等2公司有無派員到場或列席，即遽謂得取代悅灣管委會之書面或傳真通知。且細繹該會議記錄所載住戶發言，可知該住戶僅稱：「夜間查勤是東京都一直有的服務項目，不知現在還有沒有在實施，只是聽說有夜班暗管人員，後半夜在睡大覺」、「不知東京都今天有沒有高級長官蒞臨？」（見本院卷第201頁），尤無從認該住戶之發言有何催告保全等2公司限期改善之意。悅灣管委會援引該區分所有權人會議記錄抗辯曾書面催告保全等2公司限期改善云云，亦無足取。

㈣依林伊柔於原審所證：曾經有發生保全被扣薪，悅灣管委會有問過保全等2公司。當初送委任契約書過來時，伊當天休假沒有簽，有聽說其他同事有簽。108年8月初有發生電腦作業系統無法登入情形，伊連續超過10天無法登入；伊有向負責的北淡處反應，答覆說會做好，後來還是無法登入。伊有看過保全睡覺的照片，保全不巡邏與對住戶態度不佳，這總幹事也知道，伊不清楚。伊有聽說社區保全休假，保全公司未派員代理，及保全公司指派年邁保全至系爭社區，該保全在社區內跌倒與在社區外被撞，之後又繼續在社區值勤云云（見原審卷第107頁背面至108頁背面）；鄭琨陽於原審所證：伊有簽過委任契約書，蘇小姐、潘小姐、林小姐都有簽。有同事反應無法登入電腦系統，蘇小姐、潘小姐、林小姐有向公司反應。陳偉隆與伊均有被扣薪過，伊去詢問，回復是作業疏失。公寓公司自106年開始幾乎沒有派員來區權會，有也只派2、3個人。有保全睡覺、不巡邏、對住戶態度不佳、跌倒與發生車禍後繼續值勤情事，伊有向公司專員反應，公司處理結果沒有讓人滿意。公司有排休假表，但有些人不知排班的事，有出現空班的狀況，伊請公司派人過來。保全公司派機動保全人員來時，沒有事先通知伊，故伊有時下班後會再回社區巡視。以前管理委員會例會時，公寓公司都有派員，但這兩年幾乎沒有。有發生過行政秘書特休，

公寓公司未派人代班之情形云云（見原審卷第109至111頁），核皆無涉悅灣管委會是否曾以「書面或傳真」催告保全等2公司限期改善。又鄭琨陽係任職於公寓公司，並非悅灣管委會之代理人或使用人，其縱曾向保全等2公司口頭反應現場狀況，僅係基於對「公寓公司」所負內部管理職責，並非代悅灣管委會催告保全等2公司改善甚明。是無論林伊柔、鄭琨陽之證詞是否可信，皆無從為有利悅灣管委會之認定。

㈠系爭契約第11條第3款既明定須以「書面或傳真」方式催告限期改善，顯不得僅以電話聯繫通知改善。則無論悅灣管委會所辯曾多次致電保全等2公司反應云云是否屬實，皆不得以此為由終止系爭契約。

③是以，悅灣管委會不得以公寓公司欲將鄭琨陽調離系爭社區為由，依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定終止系爭契約。而姑不論保全等2公司否認其等有悅灣管委會其餘所指違反契約情事，亦不論上情是否確與系爭契約約定相悖，悅灣管委會既未依約以書面或傳真催告保全等2公司限期改善，亦不得依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定終止系爭契約。是悅灣管委會抗辯其得依系爭契約第11條第3款適用同條第1款約定終止系爭契約云云，仍非可採。

7.綜上，悅灣管委會未合法行使系爭契約第11條之約定終止權，而係依民法第549條第1項規定，於108年9月16日以392號存證信函終止系爭契約。是保全等2公司主張依系爭契約第11條第1款末段約定，請求悅灣管委會賠償自同年月18日起至同年11月30日止之損失等語，即屬有據。

㈡保全等2公司主張其等得依107年度營利事業同業利潤標準，請求悅灣管委會賠償保全公司、公寓公司自108年9月18日起至同年11月30日止之預期利益損失各10萬6,799元、3萬3,726元等語，為悅灣管委會否認，並以前詞置辯。查：

1.保全等2公司於系爭契約期間屆滿前，原得預期每月依約取得服務報酬，則其等因悅灣管委會提前終止系爭契約，自受

有未能取得該報酬之預期利益損失。又財政部公布之營利事業同業利潤標準淨利率乃各營利事業扣除成本、費用後，通常所能獲取之淨所得，而衡諸107 年間與保全等2 公司請求預期利益損失期間，社會經濟景氣應屬相當，應認以107 年度營利事業同業利潤標準淨利率計算保全等2 公司於系爭契約未完成期間所受預期利益損失，尚屬適當。是保全公司請求悅灣管委會給付依保全服務業淨利率19%計算之損害10萬6,799 元【計算式：231,000 × 19%×（ 2 ＋13/30 ）＝106,799 】；公寓公司請求悅灣管委會給付依複合支援服務業淨利率6 %計算之損害3 萬3,726 元【計算式：231,000 × 6 %×（ 2 ＋13/30 ）＝33,726】，應為可採。

2.悅灣管委會雖又抗辯稱：保全等2 公司依系爭契約第11條第1 款約定所得請求之損害，應受民法第549 條第2 項要件限制。因伊未於不利於保全等2 公司之時期終止系爭契約，保全等2 公司即不得請求賠償云云。按當事人之一方，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549 條第2 項固有明文。惟系爭契約第11條第1 款末段約定，係就系爭契約未經當事人合法行使約定終止權，惟仍因其行使民法第549 條第1 項所定法定終止權而終止時，補充契約終止後之法律效果，業如前述，則保全等2 公司依上開約定請求悅灣管委會賠償契約未完成期間之損失，自不受民法第549 條第2 項規定之限制。至悅灣管委會援引最高法院96年度台上字第2764號、106 年度台上字第2675號判決所持見解，以為保全等2 公司請求契約未完成期間之損失應受民法第549 條第2 項要件限制之佐據。然前揭判決皆僅在闡釋民法第549 條第2 項規定本身如何適用，無涉當事人以契約特約賠償範圍之解釋。是悅灣管委會抗辯其未於不利於保全等2 公司之時期終止系爭契約，保全等2 公司不得請求賠償云云，無可憑採。

3.悅灣管委會復抗辯以：保全等2 公司因自認與伊續約無望，

於108年6月間即逼迫派駐系爭社區之受雇人簽「委任契約書」與「提早終止委任契約書」，亦於同年8月9日會議中表示系爭社區之人員要做調動及調離，並同意於同年9月17日終止契約，已就終止契約預有準備，且保全等2公司於終止契約後，就系爭社區無任何人事或其他成本負擔。故保全等2公司未受有預期利益之損害云云。然：

⑴兩造既已簽立系爭契約，於契約屆期、經合法終止或解除前，保全等2公司即應依約預留並派駐足額人員到場提供服務。至保全等2公司與其受雇人間簽立之契約性質或內容為何，乃屬別一法律關係，與悅灣管委會並無關連，遑論依悅灣管委會所提未經簽署之空白「提早終止委任契約書」內容，可知該契約記載之委任契約終止日為「108年6月30日」，有該「提早終止委任契約書」可憑（見原審卷第72、74頁），則斯時悅灣管委會既尚未為終止權之行使，要無從執此發生在前之事實，推謂保全等2公司已就終止契約預有準備。悅灣管委會執此抗辯保全等2公司未受有預期利益之損害云云，諉無可採。

⑵保全等2公司指派之代表在108年8月9日會議中，曾於表示尊重悅灣管委會提前終止契約之主觀想法後，另陳稱：「如果用我們現場主管沒有辦法去履行、執行對我們現場的事務，我們對他（即鄭琨陽）將必要做適度的，因為就我們實際上的了解，…他（即鄭琨陽）…已經不再跟我們做連結，…已經尋找其他的物業管理中心，已經在做接觸了，…既然如此，我們人員就是要做調動跟調離，…這個團隊，基本上，我想我們也會做重度的調整…」，固為保全等2公司所不爭執（見本院卷第275頁），並有錄音光碟（外放證物袋）與譯文（見本院卷第143頁）可憑。惟依保全等2公司代表所言，僅可知保全等2公司表示其等將鄭琨陽調離系爭社區確事出有因，並須因此配合調整現場執行團隊之人員組成，難認係針對悅灣管委會提前終止契約乙事為回應，更無配合悅灣管委會提前終止契約而欲調離人員之旨。又保全等2公

司於該會議中，僅係就悅灣管委會欲片面提前終止契約乙事，委婉表示不予干涉且尊重悅灣管委會之主觀想法，難謂同有終止契約之意，且兩造嗣於該會議中仍有就續約事宜進行商討，皆如前述。悅灣管委會僅擷取該代表在商議期間之隻字片語，率謂保全等2公司已預將人員調離及同意於同年9月17日終止契約，就終止契約預有準備，未受有預期利益之損害云云，誠無可取。

⑶依營利事業同業利潤標準淨利率計算保全等2公司所受損失時，業扣除成本、費用，則悅灣管委會抗辯保全等2公司於終止契約後，就系爭社區無任何人事或其他成本負擔，未受有預期利益之損害云云，自不足為有利其之認定。

㈢按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段各有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5％，亦為同法第203條所明定。本件保全等2公司之起訴狀繕本於108年11月7日送達悅灣管委會，有本院送達證書可稽（見原審卷第28頁）。是保全等2公司就前開得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日即同年月8日起至清償日止，按法定利率週年利率5％計算之利息，亦有理由。

五、從而，保全等2公司依系爭契約第11條第1款約定，請求悅灣管委會給付保全公司10萬6,799元、給付公寓公司3萬3,726元，及均自108年11月8日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，核屬有據，應予准許。又保全等2公司另依民法第549條第2項規定請求部分，係以單一聲明，請求法院與系爭契約第11條第1款約定為同一之判決，自屬訴之重疊合併。本院既認保全等2公司依系爭契約第11條第1款約定對悅灣管委會之請求為有理由，且保全等2公司依民法

第549條第2項規定請求部分縱經斟酌，亦無從為更有利於保全等2公司之判斷，即無庸別為論究。原審僅判命悅灣管委會給付保全公司、公寓公司各4萬3,890元、1萬3,860元本息，而駁回保全等2公司其餘之訴，自有未洽，保全等2公司上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。又原審判命悅灣管委會給付部分，理由雖與本院不同，惟結論則無二致，即應予維持。悅灣管委會上訴意旨指摘原判決判命給付部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

七、據上論結，保全等2公司之上訴為有理由，悅灣管委會之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第2項、第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第三庭　審判長法　官　林昌義

法　官　劉育琳

法　官　李佳芳

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　劉雅萍