臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1337號

原　　告　理和公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　黃太元
原　　告　理和保全股份有限公司
法定代理人　黃太元
共　　同
訴訟代理人　張名賢律師
被　　告　新悅城凱旋區社區管理委員會
法定代理人　蔡全峰

上列當事人間給付服務費等事件，經本院於民國107年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告理和公寓大廈管理維護股份有限公司新臺幣貳拾肆萬肆仟捌佰貳拾捌元，及自民國一0七年九月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告理和保全股份有限公司新臺幣貳拾參萬零玖拾貳元，及自民國一0七年九月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳萬貳仟伍佰捌拾貳元，其中新臺幣伍仟壹佰捌拾元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項原告理和公寓大廈管理維護股份有限公司得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬肆仟捌佰貳拾捌元為原告理和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。

本判決第二項原告理和保全股份有限公司得假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬零玖拾貳元為原告理和保全股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告應給付原告理和公寓大廈管理維護股份有限公司(下稱理和管理公

司)新臺幣（下同）1,412,468元、原告理和保全股份有限公司(下稱理和保全公司)758,452元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於本院審理中更正聲明如後述(見本院卷　第11頁)，核為減縮應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：

原告理和管理公司及原告理和保全公司分別與被告於民國107年5月31日簽訂委任管理維護契約書(下稱系爭管理契約)及委任保全維護契約書(下稱系爭保全契約，與前開系爭管理契約合稱系爭契約)，約定由原告理和管理公司提供被告一般事務管理服務、清潔與環境衛生之維護事項，由原告理和保全公司提供被告社區駐衛保全服務，契約期間均自107年5月31日起至108年5月31日止，原告與各被告於系爭契約有效期間內，得於1個月前以書面通知他方，提前終止系爭契約，並約定被告應給付原告理和管理公司每月管理服務費583,820元，給付原告理和保全公司每月保全服務費264,180元。詎被告於107年7月13日通知原告理和管理公司、於107年7月27日通知原告理和保全公司終止系爭保全契約，並要求原告理和管理公司、理和保全公司於107年7月31日離場。惟依系爭管理契約及系爭保全契約第12條第1項第2款約定，被告未於1個月前以「書面通知」原告終止契約，屬不利於原告之時期為終止，應賠償原告理和管理公司13天預告期間管理服務費244,828元、賠償原告理和保全公司27天預告期間保全服務費230,092元。

被告抗辯原告違約事由均非實在，純屬被告主觀認知，縱被告所指違約事由存在，惟被告未依系爭管理契約第12條第2項及系爭保全契約第12條第2項約定，先以書面要求原告改善，逕自終止契約，亦不符合系爭契約之約定。被告為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，依公寓大廈管理條例第3條第9款之規定，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，依公寓大廈管理條例相

關規定，被告職務內容除與廠商訂約以外，尚提供保管財物、設立銀行帳戶存款、領款、對帳之服務，並就特定事務範圍內有權利能力，性質上與單純之消費者係終局使用服務或商品不同。被告屬合議制之委員會，由多數人合議討論同意，就契約內容有議定之權利，且採取公開招標方式，決定締約人之資格，被告就契約決定權利、締約對象之選擇實力高於原告，且被告係為大樓區分所有權人管理事務提供服務之人，被告既以提供服務為營業，縱非以營利為目的，依消費者保護法第2條第2款及同法施行細則第2條之定義，亦屬於企業經營者，而非消費者，自無消費者保護法之適用，被告主張原告未提供合約審閱期，顯有誤會。況被告已知悉契約內容並執有合約書正本，此由被告安全委員許智喬於107年5月2日傳送LINE訊息、被告終止系爭契約函內容、被告安全委員許智喬證稱原告未依其要求在系爭契約加註原告罰則等語即明。又依證人許智喬證述其要求原告要加註罰責，係就特定事項加以議定，足證系爭契約並非預定用於大量不同之消費者，消費者僅有接受權利之定型化契約。系爭契約約定原告得請求違約金，為兩造合意之結果，原告請求違約金，係為填補損害，屬於商業交易上，買賣雙方預定自己遭受終止可能之損害或所失利益加以議定給付內容，並無特別加以保護被告之必要等語。並聲明：

被告應給付原告理和管理公司244,828元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告理和保全公司230,092元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

被告成立於107年4月1日，於107年4月22日遴選社區物業管理及保全公司，分由報價最低之原告得標，惟被告僅就服務費分別原告與達成合意，未就系爭契約內容進行磋商。嗣原告將空白合約交由原告業務副理周明群轉交給駐被告社區的

陳經理，但陳經理遲未將系爭契約交付被告閱覽，依消費者保護法第11條之1第1項及第2項規定，系爭契約為定型化契約，於訂約前應有7天合理審閱契約期間，惟被告於107年5月20日舉行管理委員會會議結束後，陳經理突拿出空白契約要求被告主任委員用印，被告主任委員未及審閱契約內容即用印，事後原告亦未交付系爭契約予被告留存。被告於107年5月28日與建商代表及原告法定代理人進行物管缺失檢討會議時，已在會議中向原告提出系爭契約審閱期不足，原告回應「我們正式的流程會先送一份合約讓業主審核，確認沒問題才會再正式出正式合約，關於這部分我們的流程會重新確認跑一遍」，可見原告已自承應重新簽訂系爭契約，兩造就107年5月20日所簽訂之契約，未給予被告充足契約審閱期且不符合雙方作業程序而無效，原告於107年6月10日再寄送修訂版本之委任保全維護契約書、委任管理維護契約書予被告，迄未經被告簽署，是系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約款，違反消費者保護法第11條之1規定，應不得構成契約內容。

被告安全委員許智喬雖曾於107年5月2日曾以通訊軟體LINE傳訊要求原告增加契約條款，然兩造於正式提出定型化契約前先行告知相關規定，實屬常態，無法據此推斷被告已事先看過契約內容之結論。原告既已同意雙方應重新簽訂契約，今卻以未經被告同意之契約條款訴請被告給付違約金，違反商業誠信原則，並使被告陷入無預見可能性及可控管風險之中，造成被告重大之不利益，系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款顯已違反消費者保護法第12條第1項、消費者保護法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第4款之規定。縱認系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約定有效，然原告自107年5月20日進駐被告社區起，在執行業務上，有社區經理駐點執勤情況不明、大廳空哨、未落實櫃台交接、公共空間巡邏不確實、不會操作監視器及售服單SOP頻繁出錯等缺失，被告已在107

年5月28日物管缺失檢討會議中向原告反應，及於107年6月26日提出聯繫單，均未見原告改善，可見原告無法提供達成契約目的之服務，依系爭管理契約第12條第1項第2款及系爭保全契約第12條第1項第2款但書約定「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」，被告終止兩造間之契約，自屬合法有理，原告訴請被告賠償短少預告期間之服務費，實屬權利濫用，有違民法第148條第1項規定等語。並聲明：

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議兩造不爭執事項為：

原告理和管理公司自107年5月31日起受被告委託提供社區管理維護服務，雙方並簽訂系爭管理契約，約定契約有效期間自107年5月31日19：00起至108年5月31日19：00止，服務費用每月583,820元。

原告理和保全公司自107年5月31日起受被告委託提供駐衛保全服務，雙方並簽訂系爭保全契約，約定契約有效期間自107年5月31日19：00起至108年5月31日19：00止，服務費用每月264,180元。

被告於107年7月13日以107年新凱字第0000000000號函表示因原告理和管理公司未能落實執行管理費欠繳催收、委員會各項文書公告、財務收支報表繕製等行政工作，被告停止原告理和管理公司社區之物管工作至107年7月31日止。被告並隨函檢附重大缺失統計表予原告理和管理公司。原告於107年7月13日收受此函，並已於107年7月31日交接完畢。

ŋ被告於107年7月27日出具終止駐衛保全服務同意書予原告理和保全公司，表示系爭保全契約於107年7月31日終止，原告理和保全公司已於107年7月31日交接完畢。

ē原告理和管理公司、原告理和保全公司於107年6月21日提供已用印且與原證1、原證4內容相同之系爭管理契約、系爭保

全契約予被告收受。

兩造於107年5月28日在被告社區召開物管缺失檢討會議，被告對於該會議記錄記載：「...十四、社區與理和簽訂合約問題。委員：當日進行用印，陳經理是在混亂之中給委員們簽訂用印未給合約審閱期。(委員會未留存正式合約)。理和：我們正式的流程會先送一份合約讓業主審核，確認沒問題才會再正式出正式合約，關於這部分我們的流程會重新確認跑一遍。」之內容真正不爭執。

ě如本院認原告可請求被告給付短少預告終止契約期間之損害賠償，則被告應給付原告理和管理公司之賠償金數額為244,828元，被告應給付原告理和保全公司之賠償金數額為230,092元。

五、本院判斷之理由：

被告於107年5月20日在原告理和管理公司提供之系爭管理契約上用印，該契約約定原告理和管理公司自107年5月31日起受被告委託提供社區管理維護服務，契約有效期間自107年5月31日19：00起至108年5月31日19：00止，服務費用每月583,820元。被告於107年5月20日在原告理和保全公司提供之系爭保全契約上用印，該契約約定自107年5月31日起受被告委託提供駐衛保全服務，契約有效期間自107年5月31日19：00起至108年5月31日19：00止，服務費用每月264,180元等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項　　)，並有原告提出之系爭管理契約及系爭保全契約在卷可憑(見本院卷　第33-57頁、第81-101頁)。嗣兩造於107年5月28日在被告社區召開物管缺失檢討會議，該會議記錄記載：「十四、社區與理和簽訂合約問題。委員：當日進行用印，陳經理是在混亂之中給委員們簽訂用印未給合約審閱期。(委員會未留存正式合約)。理和：我們正式的流程會先送一份合約讓業主審核，確認沒問題才會再正式出正式合約，關於這部分我們的流程會重新確認跑一遍」等語。原告理和管理公司、原告理和保全公司另於107年6月21日提供與系爭管理契約、系爭保全

契約內容相同之契約書予被告用印，惟被告迄未用印等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項ē　），並經本院勘驗被告已用印之系爭管理契約、系爭保全契約，及被告未用印之管理契約及保全契約無訛(見本院卷　第12頁)。此部分之事實，堪以認定。

原告主張因被告任意終止契約，依系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約定，請求給付預告期間服務費乙節，惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件訴訟爭點在於：被告簽訂系爭管理契約、系爭保全契約有無消費者保護法之適用？系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款有無違反消費者保護法第11條之1，未給予被告合理審閱期間而無效？系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款有無違反消費者保護法第12條第1項、消費者保護法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第2款之規定，而應屬無效之情形？被告以原告有可歸責事由，依系爭管理契約第12條第2項、系爭保全契約第12條第2項第2款終止契約，有無理由？茲分別析述如下。

系爭管理契約、系爭保全契約有消費者保護法之適用：

按消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。定型化契約條款指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。個別磋商條款指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。定型化契約指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。消費者保護法第2條第1、7、8、9款定有明文。又社區管理委員會，執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，得僱傭或委任領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行建築物管理維護事務，亦為公寓大廈管理條例第3條第9款、11款及第42條所明定。本件被告為（公寓大廈）社區管理委員會，由區分所有權人依上開規定選任住戶若干人為管

理委員而組成，處理社區所需日常管理維護及保全事務，並以招標方式，與報價最低提供管理維護或保全服務為營業者之原告，訂立系爭管理契約及系爭保全契約等情，業據被告於本院審理中陳述明確（見本院卷第79頁）。系爭管理契約與系爭保全契約為經營企業者之原告與多數消費者訂立同類契約，依照內政部頒布契約範本預先擬定之契約條款，部分條款則依各案場個別需求另為磋商合意等情，亦據證人即原告業務副理周明群於本院審理中證述明確（見本院卷　第115頁），並有內政部頒布管理維護業務契約範本在卷足考（見本院卷　第139-151頁）。依上開說明，原告為提供管理服務及保全服務之企業經營者，被告則由社區住戶若干人選舉產生管理委員組織而成，雖為合議制，然其成員係由社區住戶選舉產生，受全體住戶之委任為執行社區日常管理維護及保全工作，縱依招標比價方式，與出價最低之原告分別締結系爭契約，在性質上仍屬市場經濟地位弱勢之消費者，本件應有消費者保護法之適用，先予敘明。

㈡系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款並無違反消費者保護法第11條之1之規定：

按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項定有明文。而該條之立法目的係為給與消費者充分瞭解定型化契約或定型化契約條款內容之機會，並規範企業經營者不得在未給與消費者審閱契約（條款）內容之機會前，限制消費者簽訂契約（條款）之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約（條款）所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約（條款）而受有損害，故僅須消費者於簽約前已充分瞭解該契約（條款）之權利義務關係，甚或其雖未於簽約前獲有審閱期間，但其嗣後取得契約（條款）內容，經相當期間可認其已認識契約（條款）權利義務關係者，即不得

引用上開規定而主張契約（條款）無效。

兩造於107年5月28日在被告社區召開物管缺失檢討會議時，被告於會議中表示：於107年5月20日簽訂之系爭契約未予審閱期間，且未提供正式合約予被告收執等情，原告在會議中同意另提供契約供被告審閱後，再出具正式合約重新確認流程，已如上述，佐以被告於107年5月20日簽約以前曾於同年月2日以LINE訊息向原告業務副理周明群表示「周副理您好：在合約的部分我想加條款。　就是你們理和（乙方）內部的人不得透露任何的住戶資料、社區內相關運作之事項給予伯克錸物業知情，如管委會發現將罰理和物業（乙方）50萬元並扣除當月物管費用。　伯克錸的人員可入新悅城凱旋區，但要來之前乙方需通知甲方（管委會群組）要委員同意才能入本社區，如果有發現伯克錸物業的人入新悅城凱旋區而特勤人員尚未告知，將予以罰款20萬」、「周副理抱歉，會有這兩樣條款是因為專案經理曾是你們理和的人，我們不得不防」，該訊息以「乙方」稱呼原告，核與系爭管理契約及系爭保全契約乙方為原告等情相合。另據證人許智喬即被告安全委員證稱：被告於107年5月20日舉行管委會的委員會議，會後有許多相關契約需由我與主委一起用印，像是早就已經送到被告處的電梯保養、監視器保養等合約，所以我與主委就在委員會會議結束後進行蓋印。原告社區經理看到我與主委在其他合約上蓋章，就拿著系爭管理契約及系爭保全契約要我與主委當場用印，但當時我與主委還沒有看過契約內容，也不知道契約內容，原告也沒有提供合約審閱期，我與主委就直接蓋印，且蓋印完成後，原告就把一式二份總共四份的合約全部收走，沒有交給被告留存，我們於107年5月28日與原告法定代理人、建設公司的人開會時有說，簽約過程有瑕疵，我請原告於契約加註對於原告的罰則都沒有加註，原告才會重送合約，但原告缺失太多，後來被告就不同意用印等語(見本院卷　第118-120頁)，足證被告應於107年5月20日簽約前，至遲於107年5月2日已查看過系爭契約後，始

向原告表達契約內容應增加原告（即乙方）罰則，但原告未依被告意見加註原告罰則，突於107年5月20日交付系爭契約予被告簽署，且未交付正式系爭契約予被告收執，故雙方於107年5月28日達成原告應重送契約予被告審閱等情，堪可認定。

系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項均約定「[任意終止　甲（指被告）、乙（指原告）雙方於本約有效期間，得於一個月以前以書面通知他方後，提前終止本約。　甲乙雙方於不利於他方之時期終止契約者，應賠償他方短少預告期間之服務費。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。」，此觀系爭契約自明。證人即原告公司業務副理周明群證稱：系爭管理契約及系爭保全契約之條款是依照內政部頒布契約範本擬定後，再依照被告社區實際狀況修改而成等語，而系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款文字，與內政部頒布管理維護業務契約範本第12條第1項文字悉相一致，顯見該條款係援用內政部頒布契約範本而來。雖系爭契約未經原告同意列入被告要求之原告罰則，此部分縱有被告所指其於107年5月28日未經審閱而簽訂系爭契約之情事，惟就系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款，被告顯然在簽約前已充分瞭解該條款之權利義務關係。況且原告已於107年6月21日提供相同之系爭契約予被告收受（見不爭執事項ē），縱被告未於107年5月20日簽約前獲有契約合理審閱期間，但其嗣後既已取得契約（條款）內容，且原告自107年5月31日19：00起提供服務，直至被告於107年7月13日、於107年7月27日通知原告終止系爭契約之時止，亦已分別經過1月餘，應可認為被告已經相當期間認識系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款之權利義務關係，依上說明，被告嗣後不得再援引上開規定而主張該約款無效。被告抗辯系爭契約未給予合理審閱期間而契約全部無效云云，顯屬無據。

ē系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項約款並無違反消費者保護法第12條第1項、消費者保護法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第2款之規定：

按88年4月21日民法債編增訂第247條之1，係鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾屭遍知法、守法起見，乃於本法中列原則性規定，明定附合契約之意義，並為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉4款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。而該法條所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院96年台上字第168號判決意旨參照）。又按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則或條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者，或契約之主要權利與義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，推定其顯失公平，消費者保護法第12條定有明文。至定型化契約條款是否違反誠信原則，消費者保護法施行細則第14條則以：「一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者」為衡量標準。是司法對定型化契約之規制，應僅在企業經營者濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則，對消費者顯失公平之約款圖謀己利之範圍內，始加以介入，若無此等依法應認為無效之情形，法院對當事人意思合致之契約內容即應予以尊重，此由前開約款對消費者「顯」失公平、消費者負擔「顯」不相當、「顯」有不利於消費者等約款無效之要件，可見一斑。是以僅須契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例

外無效。若僅因契約係以定型化約款之方式為之，即由法院就約款內容之對價關係嚴加審核，一旦不能認定雙方之給付義務客觀價值完全相等，即逕予宣告無效，顯然過度干預前開法律所容許之契約自由範圍，亦與民法之基本精神不符。系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項（任意終止）約定兩造就契約約定期間屆滿前，如一方有意終止契約，得於一個月前書面通知他方，並非禁止原告或被告行使終止權，佐以系爭管理契約及系爭保全契約之內容為由原告就被告所有新悅誠凱旋區社區大樓，提供公寓大廈一般事務管理服務事項，及公寓大廈暨週圍環境安全守衛、駐警值勤及管理維護事項，原告為依約提供服務，自須備妥相當之人力資源，故兩造約定於被告欲提前終止前，一個月前以書面通知原告，亦可便利原告對於管理該公寓大廈人力資源之調整，或可事先備妥相關資料辦理交接，期使公寓大廈之管理維護，不致出現空窗期；是此約定不能認係不公平之「單方利益條款」，經綜合判斷，難認有顯失公平之情形，被告自不得任指該契約條款為無效。

被告於原告提供保全、管理服務期間，應給付服務費，倘被告無正當理由即任意提前終止契約，對原告顯有不利。蓋系爭管理契約及系爭保全契約性質上仍屬委任，而當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。雖終止契約不失為當事人之權利，然得由當事人就終止權之行使另行特約，至委任契約係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨，因此兩造就系爭管理契約及系爭保全契約之終止縱有須於相當期限前之通知及賠償之約定，然如委任人即被告有正當理由或可歸責於原告之事由，致信賴關係不存在，自亦不排除民法第549條第1項得隨時終止委任契約規定之適用。

系爭管理契約及系爭保全契約雖係被告預定用於同類契約而預先訂定之定型化契約，但並無違反平等互惠原則，對兩造

於契約內約定有關提前終止契約，未於一個月前以書面通知他方者，違反者應賠償他方短少預告期間服務費之約定，並非無效。被告抗辯系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項，為顯失公平之定型化約款，為無可採。

被告終止系爭管理契約及系爭保全契約，係屬系爭管理契約第12條第1項、系爭保全契約第12條第1項之任意終止：

被告於107年7月13日以107年新凱字第1070713001號函表示因原告理和管理公司未能落實執行管理費欠繳催收、委員會各項文書公告、財務收支報表繕製等行政工作，被告停止原告理和管理公司社區之物管工作至107年7月31日止。被告並隨函檢附重大缺失統計表予原告理和管理公司。原告於107年7月13日收受此函，已於107年7月31日交接完畢。被告於107年7月27日出具終止駐衛保全服務同意書予原告理和保全公司，表示系爭保全契約於107年7月31日終止，原告理和保全公司已於107年7月31日交接完畢等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項 ŋ)，並有原告提出之被告107年7月13日107年新凱字第1070713001號函及終止駐衛保全服務同意書(見本院卷 第69-79頁、第103頁)在卷可稽，是原告主張被告未於1個月前以書面通知即提前終止契約之事實，應堪採信。

被告固以原告理和管理公司未進行最基本之裝潢施工管理宣導，及無法透過巡檢察知問題；原告理和保全公司未落實公共空間巡邏、出入登記與管制，以及執勤時間無人造成大廳空哨為由，抗辯其終止契約具有正當理由，符合系爭管理契約及系爭保全契約第12條第1項第2款但書約定云云，並提出事件處理報告及聯繫單為證(見本院卷 第57-71頁)，然被告所指摘之各項缺失，已為原告所否認。證人許智喬雖到庭證稱：原告的缺失是由我檢查並提列出來，像是社區之前發生住戶被強押上車擄走事件，這是我親眼所見，當時我立刻上樓要調閱監視器以便報警，但原告理和保全公司的人員卻表示當天發生的事情沒有辦法立刻提供監控畫面，另外，原

告理和保全公司員工不會操作監視器，但我們之前有請廠商教過他們很多次，他們還是學不會等語(見本院卷　第118-119頁)，固與被告提出理和物管缺失檢討會議紀錄及事件處理報告之內容尚屬相符，惟兩造對於上開缺失是否確實存在仍執一詞，且查，系爭管理契約及系爭保全契約開始日為107年5月31日19：00起，前開檢討會議係於契約開始前之107年5月28日所召開，縱原告於契約開始前有前開缺失，亦無證據認定契約開始後該缺失仍繼續存在。況系爭管理契約及系爭保全契約第12條第2項第2款約定：乙方(即原告)違反本約第七條(注意義務)、第八條(留駐人員之紀律)規定，經甲方(即被告)以書面要求改善，乙方(即原告)未能於15日內改善時，甲方(即被告)得終止本約。可知如被告認原告所提供之管理服務事項或駐衛保全服務有所缺失，應事先以書面方式要求原告於期間內改善，並於原告未能於15日內改善後另表示終止契約，始生效力，被告並無片面據以逕行終止契約之權利。被告就其於終止契約前有以書面通知原告改善缺失，且原告仍未於15日內改善乙節，並未舉證以實其說，其抗辯系爭管理契約及系爭保全契約因有可歸責於原告事由而予以終止一節，並不可採。

被告未依系爭管理契約及系爭保全契約第12條第2項之約定辦理相關程序，即向原告主張終止系爭管理契約及系爭保全契約，自不生該條項之約定發生單方終止契約之效力。被告復未舉證證明因非可歸責於被告之事由，致不得不終止契約之事實，是被告於契約期限屆滿前，任意終止系爭管理契約及系爭保全契約，依系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約定，被告應賠償原告短少預告終止契約期間之服務費。準此，原告理和管理公司主張依系爭管理契約第12條第1項約定請求被告賠償提前終止契約之預告服務費244,828元、原告理和保全公司主張依系爭保全契約第12條第1項約定請求被告賠償提前終止契約之預告服務費2230,092元(見不爭執事項ě)，均屬有據。

ě 原告行使系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之權利，並無違反誠信原則或權利濫用情事：

被告另抗辯系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約款，已於107年5月28日經兩造合意確認無效，原告明知系爭管理契約及系爭保全契約尚未成立仍須另訂，且兩造斯時僅第一次接觸，原告之不適任造成被告在新設立階段有極大之不便等情形下，仍據此無效約款請求短少預告期間之服務費，有權利濫用之情形。惟按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，固為民法第148條所明定。然若當事人行使權利，足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參照）。查系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約款並非無效，已如前述，則原告據此訴請被告賠償提前終止契約之短少預告期間服務費，乃其契約權利之正當行使，難認有何權利濫用之情事可言，亦無違反誠信原則。再者，系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約定，與被告提出之公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本第12條規定相同(見本院卷　第145頁)，堪認係主管機關斟酌現今社會公寓大廈管理委員會僱傭或委任執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人之現況，及衡量公寓大廈與管理服務人間之關係，本於其專業判斷所訂之規範，公寓大廈管理委員會及管理服務人均應受其拘束。況上開約款乃兩造經議約後所簽訂，自屬其基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成當事人間之規範，除例外有民法第227條之2所定情事變更，或同法第251條、第252條所定違約金酌減等法定情形外，本諸契約自由之精神及契約嚴守之原則，雙方當事人均應同受其拘束。被告事後以契約無效或原告不適任等事由，抗辯原告係以損害他人為主要目的，有權利濫用之情事云云，洵無可取。

六、末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；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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告賠償，未定有給付之期限，原告主張被告應自起訴狀繕本送達翌日即107年9月7日起（送達證書見本院卷　第121頁)至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，自應准許。

七、綜上所述，系爭管理契約第12條第1項及系爭保全契約第12條第1項之約定，並無違反消費者保護法第11條之1第1項、第12條第1項、消費者保護法施行細則第14條第2款及民法第247條之1第2款、第148條之規定應屬無效之情形，被告片面終止系爭管理契約及系爭保全契約，應賠償原告短少預告期間之服務費。從而，原告理和管理公司依系爭管理契約第12條第1項約定請求被告賠償244,828元；原告理和保全公司依系爭保全契約第12條第1項請求被告賠償230,092元，及均自107年9月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許

八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。查本件應徵第一審裁判費為5,180元（以減縮後之請求金額計算裁判費），此外，本件無其他訴訟費用支出，故本件訴訟費用額確定為5,180元，應由敗訴之被告負擔，至原告減縮部分之裁判費則應由原告自行負擔，爰依上開規定確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

九、原告雖聲請供擔保請准宣告假執行，惟本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第392

條第2項規定，依被告聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行行。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　3　　日

民事第六庭　　法　官　張桂美

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　1　　月　　3　　日

書記官　蘇冠杰