

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第74號

原告 品全保全股份有限公司

品全物業有限公司

共同

法定代理人 吳宗憲

被告

法定代理人 汪國鳳

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告起訴聲明原以：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬7,000元。嗣變更聲明為：(一)被告應給付原告品全保全股份有限公司12萬9,000元。(二)被告應給付原告品全物業有限公司7萬8,000元。核屬民事訴訟法第256條更正事實上之陳述者，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告品全保全股份有限公司、原告品全物業有限公司與被告分別簽訂保全服務契約書(下稱系爭保全契約)、物業維護契約書(下稱系爭物業契約)(下合稱系爭契約書)，約定由原告指派管理人員為居然社區(下稱系爭社區)進行保全服務與物業管理服務事項，契約期間皆自民國112年1月1日至112年12月31日，為期1年，每月服務費用分

別為12萬9,000元及7萬8,000元，於契約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展延1年，嗣後亦同。詎被告於112年12月18日傳真通知書(下稱系爭通知書)，通知原告不再續約，導致原告營運及人事調動不及產生損失，顯違反系爭保全契約書第14條第1款、系爭物業契約書第12條第3款之任意終止約定，原告依此向被告請求1個月之服務費。爰依系爭契約書約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告品全保全股份有限公司12萬9,000元。(二)被告應給付原告品全物業有限公司7萬8,000元。

二、被告則以：系爭社區的物業、保全皆是原告之員工即訴外人陳經理在管理，雖然系爭通知書是於112年12月18日傳真原告，惟該張通知書實際上為補發通知書，早在112年11月14日陳經理就用會議紀錄及上網公告通知物業公司要更換。系爭社區之物業皆是以1年1約為原則，112年10月23日陳經理找了6家公司參與社區物業遴選，原告亦有參與，但其價位是在中間；112年11月13日陳經理召開月會，被告舉手表決另一家公司當選，因此112年11月14日陳經理也發公告告知大家，並於112年12月19日原告亦派員工跟新的公司交接。被告認為陳經理是原告之員工，原告本應知情前開事件之來龍去脈，早已通知原告系爭契約不再續約等語，資為抗辯，並聲明：如主文所示。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造簽訂系爭契約書，約定由原告指派管理人員為系爭社區進行保全服務與物業管理服務事項，契約期間自112年1月1日至同年12月31日，為期1年，每月服務費用分別為12萬9,000元及7萬8,000元，業據原告提出系爭契約書(見本院卷第17-50頁)為證，此部分為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)至原告主張被告未依系爭保全契約書第5條、系爭物業契約書第4條，於契約到期前1個月通知原告不再續約，而遲至112年12月18日始通知原告不再續約事宜，顯已違反系爭契約

書之約定，請求被告給付1個月服務費等情，為被告所否認，並以前情置辯。惟查：

1.按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。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）。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，此乃解釋意思表示之主要原則，且除應探求當事人真意，不得拘泥於所用文字外，尚應斟酌交易習慣，依誠信原則而為解釋。又沈默係單純的不作為，並非間接的意思表示（默示），由於沈默並非意思表示，原則上不發生法律效果。惟依當事人約定或在習慣上或法律規定，有時也將沈默視為或解釋為意思表示，此在學理上稱為擬制的意思表示或非真正的意思表示，由於沈默係擬制、非真正的意思表示，故在當事人一方有明確反對之意思表示時，即不生視為之效力。

2.經查，兩造所簽訂系爭保全契約書第5條第2款、系爭物業契約書第4條第2款約定：「本約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展期1年；嗣後亦同」，可見兩造係將單純之沈默約定視為續約之意思表示，然因係擬制、非真正之意思表示，故在一方已明確為反對續約之意思表示時，參諸前揭說明，應不生視為續約之效力。原告主張於兩造契約期間屆滿前之112年12月18日始收到被告不再續約之系爭通知書（見本院卷第56頁），而認被告於未提前告知等情，惟參諸系爭通知書內容，可知被告已明確告知不再與原告續約，揆諸上開說明，被告既已明確表示反對續約，自不生視為展期1年之效力，兩造間之系爭契約書於112年12月31日因期間屆滿而失效。既兩造間之系爭保全、物業契約，係因期間屆滿而失效，而非所謂係依系爭契約書之任意終止

01 之規定，且被告亦於契約期間屆滿前以書面通知原告，是原  
02 告據此請求被告賠償1個月服務費，尚屬無據。

03 (三)綜上所述，原告依系爭契約書之約定，請求被告給付原告品  
04 全保全股份有限公司12萬9,000元、原告品全物業有限公司7  
05 萬8,000元，均無理由，應予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
07 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
08 明。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日  
11 埔里簡易庭 法 官 蔡孟芳

12 以上為正本係照原本作成。

13 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  
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費  
16 。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日  
18 書記官 蘇鈺雯