

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第143號

上訴人 東興公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 傅居正

訴訟代理人 薛逢逸律師

被上訴人 熊貓天下管理委員會

法定代理人 劉麗玲

訴訟代理人 周宏友

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國112年2月8日本院臺中簡易庭111年中簡字第3674號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國112年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人起訴主張：兩造於民國109年4月17日簽訂委任管理維護業務契約（下稱系爭契約），約定由上訴人負責管理維護被上訴人之社區，契約期間自同年5月1日至110年4月30日止，每月服務費用新臺幣（下同）9萬6250元，並於系爭契約第14條第1項約定，若被上訴人於契約有效期間，任意終止契約，必須於1個月前以書面通知上訴人，並應賠償2個月之服務費用。嗣兩造合意於109年10月31日終止系爭契約，爰依系爭契約第14條第1項之規定，請求被上訴人給付相當於2個月服務費月之損害賠償即19萬2500元（下稱系爭違約金）等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人19萬2500元及自民事聲請支付命令狀送達翌日（即111年5月31日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

貳、被上訴人則以：上訴人明知被上訴人之前法定代理人（即原

主任委員)王仁宏(下稱王仁宏)有越權及遭解除主任委員職務之爭議,卻未在簽約前釐清王仁宏是否有權代理被上訴人,逕與之勾串而簽訂系爭契約,致衍生後續紛爭,且上訴人簽約後並未有實際服務被上訴人社區全體住戶之行為,兩造乃合意提前終止系爭契約,是上訴人對於系爭契約提前終止所生損害與有過失。如為不利被上訴人之認定,因本件上訴人所主張之系爭違約金顯屬過高,爰請求酌減違約金至零元等語置辯。

參、原審審理後認上訴人之主張為無理由,駁回其訴。上訴人不服提起上訴,聲明求為判決:一、原判決廢棄,二、被上訴人應給付上訴人19萬2500元及自民事聲請支付命令狀送達翌日(即111年5月31日)繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明求為判決:上訴駁回。

肆、得心證之理由:

一、上訴人主張兩造於109年4月17日簽訂系爭契約,約定自同年5月1日起至110年4月30日,由上訴人提供大樓管理維護服務,被上訴人應按月給付服務費用9萬6250元,系爭契約第14條第1項約定,被上訴人得於一個月前書面通知上訴人終止契約,並應賠償上訴人2個月服務費用,兩造於109年10月31日合意終止系爭契約等情,業據其提出系爭契約書影本(見司促卷第13~37頁)為證,並經兩造同意為不爭執事項(見本院卷第97頁),堪信上訴人此部分主張為真實。

二、按契約之終止,有由當事人合意而終止者,亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者;又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,亦有基於當事人約定者,謂之約定終止權。合意終止為契約行為,於合意終止後,當事人間權利義務關係,悉依當事人之約定定之;至當事人一方行使法定終止權終止契約後,當事人間權利義務關係,依民法第263條準用同法第258條及第260條規定;倘當事人一方合法行使約定終止權後,

當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆（最高法院110年度台上字第149號判決參照）。次按契約之合意終止與法定或約定終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約終止原有之契約（第一次契約）。後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定或約定終止原因之存在，無待他方當事人之承諾，亦不因他方當事人未為反對之意思表示而成為合意終止（最高法院107年台上字第2225號民事判決意旨參照）。準此，契約之合意終止性質上乃一獨立之契約行為，於雙方意思表示達成合致時成立，且除有特別約定外，並不當然得依原有契約請求賠償。

三、查系爭契約第14條第1項約定：「甲方（即被上訴人）於本（約有）效期間內，得於一個月前以書面通知他方提前終止本約，並應賠償貳個月之服務費用」（見司促卷第21頁）。依文義解釋，可知被上訴人如欲終止系爭契約，應預先於終止前一個月以書面通知上訴人，且該意思表示到達上訴人時，始生合法終止之效力。本件上訴人固主張被上訴人於109年10月20日以熊貓天下管字第201020號函（下稱系爭終止函）終止系爭契約，其得依系爭契約第14條第1項約定，請求被上訴人給付系爭違約金等語。然依系爭終止函所載，被上訴人除主張終止系爭契約外，亦同時終止與訴外人大台中保全股份有限公司（下稱大台中公司）之保全服務契約，惟受文者僅為大台中公司，有該函影本在卷可證（見司促卷第43頁），雖送達地址為「臺中市○區○○路○段00號11樓之1」，與上訴人之公司所在地相同，然上訴人與大台中公司既屬不同法人主體之公司，就前述終止契約之通知，本應分別送達，被上訴人既僅將系爭終止函寄予大台中公司，其對上訴人所為終止系爭契約之意思表示即未合法送達而不生效力。

四、又被上訴人提前終止系爭契約雖不合法，惟上訴人既不爭執

01 系爭契約於109年10月31日經兩造合意終止（見本院卷第97
02 頁不爭執事項第3點、第105頁民事準備狀），從而，系爭契
03 約既因兩造合意而終止，並非因上訴人片面任意終止，核與
04 系爭契約第14條第1項之約定有間，是上訴人依該約定請求
05 被上訴人給付系爭違約金，自屬無據。

06 伍、綜上所述，上訴人依系爭契約第14條第1項約定，請求被上
07 訴人給付19萬2500元及法定遲延利息，為無理由，應予駁
08 回，原判決理由雖有不同，但其結果並無二致。上訴意旨指
09 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

10 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
11 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
12 明。

13 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
16 民事第一庭審判長法官 許石慶
17 法官 蔡孟君
18 法官 蕭一弘

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
22 書記官 黃馨萱