

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第178號

上訴人 文心豐華管理委員會

法定代理人 黃嶸昌

訴訟代理人 劉鴻奎

被上訴人 品全公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 吳宗憲

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年3月23日本院臺中簡易庭111年中簡字第1595號第一審判決提起上訴，本院於民國113年5月3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、程序事項：

本件上訴人之法定代理人原為林亞欣，嗣於本院審理期間變更為黃嶸昌，並於民國113年3月22日具狀聲明承受訴訟，有臺中市南屯區公所113年1月15日公所農建字第1130001319號函、民事聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第101至107頁），經核並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文。依同法第436條之1第3項規定，對於簡易程序第一審裁判之上訴，準用上開規定。本判決之事實及理由、關於兩造攻擊或防禦方法之意見及法律上之意

見（除後開補充說明外），均與原判決相同，茲引用之。

二、上訴人於上訴審補陳：

(一)兩造簽訂之受任管理維護業務契約（下稱系爭契約）係被上訴人為與諸多委任其管理社區大樓之管理委員會簽約而預先擬定之定型化契約，上訴人之成員（管理委員）任期為1年，上任時已由前任管理委員簽訂系爭契約，又因委員為無給職，亦不會特地詳讀系爭契約，故不知系爭契約第4條第2項之約定，被上訴人利用上開委員之特殊性，訂定系爭契約第4條第2項，使上訴人拋棄於契約期滿時另訂新約之權利，對上訴人有重大不利益，依民法第247條之1第3款、第4款規定，應屬無效。

(二)依系爭契約第4條第1項約定，系爭契約之有效期間為110年1月1日0時起至同年12月31日19時止，至於系爭契約第4條第2項關於自動展期之約定，應至契約原有效期間110年12月31日期滿後才接續。上訴人於系爭契約屆滿前之110年12月7日通知被上訴人於110年12月31日期滿不再續約，並未提前終止系爭契約，並無系爭契約第11條第1項之適用。

(三)上訴人於110年12月7日通知被上訴人於同年12月31日終止系爭契約，與系爭契約第4條第1項所定期間相符，被上訴人並未提供額外服務，未受有損害，不得請求賠償。縱認被上訴人得請求損害賠償，惟其請求賠償1個月之管理服務費新臺幣（下同）10萬5,000元，亦屬過高，應依民法第252條規定酌減。

(四)系爭契約係由訴外人楊欣怡於109年間代表上訴人與被上訴人簽訂，當時社區對外之主任委員為楊欣怡，並向區公所報備，惟楊欣怡並非文心豐華社區之區分所有權人，亦無區分所有權人之授權同意書，不得擔任社區主任委員，無權代表上訴人簽訂系爭契約，其所簽訂之系爭契約應不生效力。

三、被上訴人於上訴審補陳：

(一)上訴人為社區之管理委員會，其於契約上地位與被上訴人相當，並非經濟上弱勢。且系爭契約亦有就被上訴人違約時，

01 上訴人得向被上訴人求償之約定，各自負有對等之義務，系
02 爭契約條款並無違反平等互惠原則而對上訴人顯失公平之情
03 事。參內政部發布之「公寓大廈管理維護公司受任管理維護
04 業務契約範本」第4條第2項所定內容，與系爭契約第4條第2
05 項之約定完全相同，並無上訴人所指利用管理委員會成員之
06 特殊性，使上訴人拋棄於契約期滿時另訂新約之權利；至上
07 訴人所稱不知系爭契約第4條第2項之約定，乃上訴人之前後
08 任管理委員會間交接之問題，屬上訴人之過失，系爭契約條
09 款並未違反民法第247條之1第3款、第4款規定。

10 (二)依系爭契約第4條第2項約定，系爭契約之期間已展期至111
11 年12月31日止，被告於110年12月7日向原告行使終止權，系
12 爭契約因而於110年12月31日終止，自屬提前終止契約，上
13 訴人稱被上訴人不得依系爭契約第11條第1項約定請求賠
14 償，顯屬無據。

15 (三)上訴人並未依系爭契約第4條第2項約定於契約屆滿前1個月
16 解約，系爭契約期間已延展1年，被上訴人原本預計所得利
17 益為126萬元（計算式：105,000元×12個月=1,260,000
18 元），被上訴人依約僅請求10萬5,000元之損害賠償並未過
19 高，並無依民法第252條酌減之空間。

20 (四)上訴人於109年年底遴選管理公司，被上訴人得標後，系爭
21 契約係由上訴人109年度之管理委員會審核，當時無人提出
22 異議，足認楊欣怡代理上訴人與被上訴人簽訂之系爭契約為
23 合法。

24 四、原審審酌兩造攻擊及防禦後，判命上訴人應給付被上訴人10
25 萬5,000元。上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判
26 決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲
27 明：上訴駁回。

28 五、本院得心證之理由除依首開法條規定，引用原判決事實及理
29 由外，並補充：

30 (一)按當事人一方預定用於同類契約之條款而訂立之契約，為使
31 他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，或其他於

01 他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平，該部
02 分約定無效，為民法第247條之1第3款、第4款所明定。所稱
03 「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利」、「其他於他
04 方當事人有重大不利益者」，係指一方預定之該契約條款，
05 為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按
06 其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義
07 務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言
08 （最高法院103年度台上字第1503號判決意旨參照）。查系
09 爭契約第4條第2項約定：「本約屆滿前1個月，一方未以書
10 面通知他方不再續約者，視為本約展期1年；嗣後亦同」，
11 該條項關於續約之約定係同時規範契約雙方當事人，明定任
12 一方若不再續約，應於契約屆滿前1個月，以書面通知他
13 方，若未依期通知者，即視為契約展期1年，是兩造於系爭
14 契約屆滿1個月之前，均得詳予考慮是否繼續契約，並未使
15 上訴人拋棄其終止系爭契約之權利，上訴人若無意續約，自
16 得於契約屆滿前1個月以書面通知被上訴人，上開條款所定
17 期間尚屬充裕，手續亦無困難，難認有何顯失公平之情形。
18 況內政部就公寓大廈管理維護業務曾發布「公寓大廈管理維
19 護公司受任管維護業務契約範本」，該範本乃就契約當事人
20 雙方應有的權利義務內容予以合理的規定，其目的在提供企
21 業經營者及消費者作為訂定有關契約參考之用，具有相當的
22 教育及示範作用，而上開契約範本第4條第2項關於續約之規
23 定內容，與系爭契約第4條第2項完全相同，由此益徵系爭契
24 約第4條第2項並無顯失公平之情形，是上訴人抗辯系爭契約
25 第4條第2項之約定違反民法第247條之1第3款、第4款規定而
26 無效云云，要無足採。

27 (二)查上訴人係於110年12月7日始通知被上訴人於同年12月31日
28 終止系爭契約之情，為兩造所不爭執，上訴人既未於系爭契
29 約屆滿前1個月即110年11月30日以前以書面通知被上訴人不
30 再續約，依系爭契約第4條第2項約定，系爭契約即視為展期
31 1年，亦即系爭契約之有效期間業已延展至111年12月31日

01 止，上訴人於110年12月7日始通知被上訴人終止契約，自係
02 於契約有效期間內提前終止契約，從而被上訴人依系爭契約
03 第11條第1項約定，請求上訴人賠償以1個月管理服務費計算
04 之金額即10萬5,000元，核屬有據。

05 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
06 252條定有明文。法院依民法第252條規定審酌違約金有無過
07 高情事而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀
08 況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務
09 時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。惟違約金之
10 約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂
11 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自
12 己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地
13 位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而
14 顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確
15 有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
16 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
17 重，始符契約約定之本旨（最高法院112年度台上字第1295
18 號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。依系爭契約第
19 11條第1項約定，契約雙方當事人於契約有效期間內，提前
20 終止契約者，應賠償他方1個月管理服務費，系爭契約既未
21 約定此為懲罰性之違約金，自應屬於賠償總額預定性之違約
22 金。而上訴人因未於系爭契約屆滿前1個月以書面通知被上
23 訴人不再續約，系爭契約之有效期間業已延展至111年12月3
24 1日止，業如前述，是上訴人若依約履行，被上訴人原本可
25 得預期在系爭契約有效期間內繼續向上訴人收取每月之服務
26 費用，被上訴人因上訴人提前終止系爭契約而未能取得預期
27 之利益，自受有相當損害，上訴人辯稱被上訴人並未提供額
28 外服務而未受有損害云云，要無足採。衡以系爭契約為公寓
29 大廈管理維護之服務契約，有效期間迄111年12月31日止，
30 每月管理服務費為10萬5,000元，考量社會常情及被上訴人
31 所受損害，被上訴人依系爭契約第11條第1項約定請求上訴

01 人賠償1個月管理服務費10萬5,000元，並未過高；此外，上
02 訴人復未舉證本件約定之違約金有何過高而顯失公平之情
03 形，故其請求酌減違約金，尚屬無據。

04 (四)上訴人另辯稱文心豐華社區於109年間之主任委員楊欣怡，
05 並非文心豐華社區之區分所有權人，亦未經區分所有權人同
06 意，無權代表上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，故系爭契約
07 應不生效力云云。惟按由自己之行為表示以代理權授與他
08 人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第
09 三人應負授權人之責任，民法第169條前段定有明文。上訴
10 人自陳兩造簽訂系爭契約時，社區主任委員為楊欣怡，並已
11 向區公所為報備等語（見本院卷第142頁），顯已表示楊欣
12 怡為有權代理上訴人之人，是楊欣怡代理上訴人與被上訴人
13 簽訂之系爭契約，自應對上訴人發生效力。況依公寓大廈管
14 理條例第29條第5項規定：「公寓大廈之住戶非該專有部分
15 之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有
16 規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責
17 人。」亦即除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，
18 公寓大廈之住戶縱非區分所有權人，仍得被選任、推選為管
19 理委員、主任委員或管理負責人，從而上訴人以楊欣怡非文
20 心豐華社區之區分所有權人，辯稱楊欣怡不得代表上訴人簽
21 訂系爭契約云云，允無足採。是上訴人此部分所辯，亦屬無
22 據。

23 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人給
24 付10萬5,000元，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，並
25 分別諭知兩造得、免假執行，經核於法並無不合。上訴人仍
26 執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
27 回其上訴。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
31 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
02 民事第二庭 審判長法官 李悌愷
03 法官 鍾宇嫣
04 法官 李宜娟

05 上正本證明與原本無異。
06 不得上訴

07 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
08 書記官 李愛靜