

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

111年度中簡字第1595號

原告 品全公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 吳宗憲

被告 文心豐華管理委員會

法定代理人 林亞欣

訴訟代理人 劉鴻奎

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣105,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣105,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國109年間就「文心豐華社區」（下稱系爭社區）之管理維護事宜簽立文心豐華管理維護契約書（下稱系爭契約），約定自110年1月1日起至同年12月31日止，由伊為系爭社區提供服務，被告則應按月給付管理服務費新臺幣（下同）105,000元予伊。因被告未於系爭契約屆滿前1個月即110年11月30日前以書面通知伊不再續約，依系爭契約第4條第2項約定，視為契約展期1年至111年12月31日止。惟被告於110年12月7日召開管理委員會，決議更換保全公司，並通知不再與伊續約，是系爭契約已於110年12月31日終止。被告於契約存續期間內任意終止系爭契約，伊自得依系爭契約第11條之約定，向被告請求以1個月管理服務費即105,000元計算之損害賠償。爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告於系爭契約存續期間，因有疏於維護系爭社

01 區緊急發電機設備、未於住戶因停電受困電梯時為妥善處
02 置、每日派駐不同人員至系爭社區服務，影響系爭社區安
03 全、未依公寓大廈管理公司之常規於契約屆滿1個月前協助
04 伊召開管理委員會，並提醒伊以書面通知原告不再續約等未
05 盡善良管理人注意義務之情事等可歸責事由，經伊於110年1
06 0月、11月間要求原告改善未果，伊自得於110年12月7日行
07 使終止權，系爭契約因而於同年月31日終止；又伊係因原告
08 違反上開通知不再續約之告知義務，致伊遲至同年月7日方
09 向原告為終止契約之意思表示，原告自不得向伊請求損害賠
10 償等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
11 決，願供擔保，請准宣告免假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張兩造前於109年間簽立系爭契約，約定自110年1月1
14 日起至同年12月31日止，由原告為被告管理維護系爭社區，
15 被告應按月給付管理服務費105,000元予原告等情，業據原
16 告提出文心豐華管理維護契約書為證（見本院卷第23至33
17 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

18 (二)原告主張被告未於系爭契約屆滿前1個月即110年11月30日前
19 以書面通知不再續約，依約系爭契約已展期至111年12月31
20 日止，又被告於110年12月7日通知原告系爭契約於同年月12
21 月31日終止等情，而被告就其未於110年11月30日前以書面
22 通知原告不再續約，並於110年12月7日向原告為終止契約之
23 意思表示，系爭契約因而於同年月31日終止等情均不爭執，
24 惟否認系爭契約係因其行使任意終止權而終止，並抗辯：其
25 係因有可歸責於原告之事由，且原告經通知而未改善，始行
26 行使終止權云云。經查：

27 1.依系爭契約第3條第1、2項約定：「一、本約自民國110年1
28 月1日0時起至民國110年12月31日19時止，為期一年。二、
29 本約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視
30 為本契約展期一年；嗣後亦同」，有前開文心豐華管理維護
31 契約書在卷可稽，而被告並未於系爭契約屆滿前1個月即110

01 年11月30日前以書面通知原告不再續約，為兩造所是認，則
02 原告主張系爭契約已展期至111年12月31日止，應屬有據。
03 而被告雖辯稱依據公寓大廈管理公司之常規，原告有於110
04 年11月30日前通知原告前開展期約定之義務云云，惟原告否
05 認有何通知之義務，又被告係系爭契約當事人，就系爭契約
06 之內容自無推諉不知之理，系爭契約上既未約定原告有何通
07 知義務，且被告未能就管理公司有此常規乙節加以舉證以實
08 其說，則其空口辯稱原告有前開義務云云，自無足採。

09 2.原告主張系爭契約因原告行使終止權，而於110年12月31日
10 終止等情，被告於111年11月3日言詞辯論時表示系爭契約已
11 於110年12月31日終止等語（見本院卷第117頁），嗣又翻異
12 前詞，抗辯系爭契約係於同年月7日終止云云。惟按當事人
13 主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法
14 官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規
15 定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為
16 之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。是當
17 事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束
18 法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之為裁
19 判之基礎；自認人撤銷其自認者，應向法院為撤銷自認之表
20 示。查被告於111年11月3日言詞辯論時表示系爭契約於110
21 年12月31日終止，而自認原告主張之事實，依前開規定，有
22 拘束本院及兩造之效力，被告其既未曾依民事訴訟法第279
23 條第3項之規定撤銷自認，故原告主張系爭契約已因原告行
24 使終止權，而於110年12月31日終止等情，即屬有據。

25 3.又原告主張被告係行使系爭契約第11條第1項之任意終止權
26 等情，為被告所否認，辯稱：原告於系爭契約存續期間，因
27 有疏於維護系爭社區緊急發電機設備、未於住戶因停電受困
28 電梯時為妥善處置、每日派駐不同人員至系爭社區服務，影
29 響系爭社區安全等未盡善良管理人注意義務之情事，且有可
30 歸責事由，經其於110年10月、11月間要求原告改善未果，
31 其始終止系爭契約云云。經查：系爭契約第11條第2項第2款

固約定：「乙方（按指原告，下同）違反本約第7條、第8條規定，經甲方（按指被告，下同）以書面要求改善，乙方未能於15日改善時，甲方得終止本約」。惟被告辯稱原告未妥善處理因系爭社區停電而發生之人員受困電梯事件，及派駐不同之員工至系爭社區等可歸責事由，均係發生於000年00月間，被告自無可能於同年10月、11月即已要求原告改善；另被告於110年12月7日召開管理委員會，距上開事件之發生未達15日，亦不符以書面要求改善而未改善之要件，則被告亦無可能依上開約定終止系爭契約，是被告所辯，已難逕信。又被告復未就原告有其他可歸責事由，且其已依約以書面要求原告改善，原告15日內未改善等有利於己之事實加以舉證以實其說，是其所辯，自不足採。

4.依系爭契約第11條第1項約定：「甲、乙雙方於本約有效期間內，提前終止本約應賠償他方壹個月管理服務費（並得於壹個月前以書面通知他方）。」則系爭契約之期間既已展期至111年12月31日止，又被告於110年12月7日向原告行使終止權，系爭契約因而於110年12月31日終止，自屬提前終止系爭契約，故原告主張依系爭契約第11條第1項約定，被告應賠償其以1個月管理服務費計算之損害賠償即105,000元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係請求被告給付105,000元有理由，為有理由，應予准許。

五、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定如主文所示之相當金額，准許之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 23 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 蔡 汎 沂

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（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 112 年 3 月 27 日

書記官 錢 燕