

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第24號

原告 鴻宇物業有限公司

法定代理人 楊月霞

訴訟代理人 陳鴻儀

被告 東方大鎮社區管理委員會

法定代理人 張淑芬

訴訟代理人 葉永添

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年3月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、被告法定代理人張志文於本案繫屬後變更為張淑芬，有臺中市太平區112年2月2日太區公字第1120003147號函在卷可參，具狀聲明承受訴訟（見卷第68、71頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：原告於民國110年9月17日與被告簽訂管理顧問委任合約書（下稱系爭契約），提供被告管理顧問服務，期間為110年10月1日至111年9月30日，系爭契約第3條第7項約定，被告若無繼續續約之意願，須於系爭契約屆滿前1個月，以書面通知原告不再續約，否則視為系爭契約展期1年，被告至111年9月22日始發文通知原告不再續約，違反系爭之約定，故系爭契約視為展期1年，被告應給付原告展期1年之顧問服務費5萬元等語，並聲明：被告應給付原告5萬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。

三、被告則以：系爭契約為定型化契約，系爭契約第3條第7項之

約定有違誠信原則，屬於無效條款。又原告明知被告之主任委員變更為張淑芬，應主動告知被告系爭契約之內容，然原告卻故意未告知，顯然未盡其善良管理人注意義務。再者，被告於110年3月間已與訴外人泓廣公司簽訂管理維護契約，期間為110年4月1日至111年3月31日，於此維護契約期間內不可能再重複聘任管理顧問公司，足證原告與被告簽訂系爭契約之目的為解決住戶間民、刑事糾紛，然經被告查閱原告之公司營利事業資料，原告並無法律顧問服務之項目，顯見原告簽訂系爭契約違反誠信原則等語置辯，答辯聲明：(1)駁回原告之訴。(2)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於110年9月17日簽訂系爭契約，期間為110年10月1日至111年9月30日，被告於111年9月22日發文通知原告不再續約等情，業據其提出系爭契約及被告函文為證（見卷第19-23頁），且為被告所不爭執，堪認為真正。

(二)查系爭契約第2條約定被告委任原告負責建築物區域內公共事務，提供相關管理顧問服務業務，契約性質應屬委任。按委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予以終止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成立委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第549條第1項規定之適用（最高法院110年度台上字第349號判決參照）。又單純之沈默並非意思表示，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間接推知解釋為意思表示，此在學理上稱為擬制的意思表示，由於以沈默擬制之意思表示並非真正的意思表示，故在當事人一方有明確反對之意思表示時，即不生擬制意思表示之效力。查系爭契約第3條第7項約定：「管理顧問服務期限：(七)甲乙雙方本約屆滿前1個月，未以書面通知不再續約者，視為本約展期1年，嗣後亦同。」，依此約定，兩造

01 係將沈默約定視為續約之意思表示，若雙方別無明確意思，
02 固得依此約定視為系爭契約延展期限1年，惟被告業於111年
03 9月22日發文通知原告不再續約，既有明確不再續約意思表
04 示，自不生依系爭契約第3條第7項約定延展契約期限1年之
05 效果。且委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之
06 契約，委任契約雙方均得隨時予以終止。被告既已先於111
07 年9月22日發文通知原告不再續約，亦應認雙方委任關係至1
08 11年9月30日期滿確定發生終止效力。原告主張兩造間系爭
09 契約於111年9月30日期滿後展期1年，其得依展期1年之契約
10 請求被告給付顧問服務費5萬元云云，並無理由。

11 五、從而，原告依系爭契約約定，請求被告給付原告展期1年契
12 約之顧問服務費5萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
15 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

16 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
17 第436條之19第1項，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日
19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

20 法 官 熊祥雲

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
23 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
24 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
25 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
26 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
27 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日
29 書記官 許靜茹

