

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第4966號

原告 星柏物業管理顧問有限公司

法定代理人 程雪英

訴訟代理人 王木金

被告 合勤璞真社區管理委員會

法定代理人 張純俞

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年1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5,500元，及自民國114年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣186元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年6月1日訂有物業管理契約，契約有效期間至114年5月31日止，被告於契約屆滿前，曾以函文通知原告，須待區分所有權人會議後，始能與原告續約。原告於114年5月31日契約期滿後，仍基於對被告之信賴，於114年6月1日至6月31日依循被告之指示依原契約之服務內容提供完整物業管理服務，嗣於114年6月間區分所有權人會議與管理委員會均決議與原告續約，然被告卻於114年6月30日寄發終止委任通知書，單方面主張契約到期終止，違反雙方契約約定及誠信原則。依上開契約第12條第2項約定若片面取消合約，應賠償對方2個月管理服務費之違約金，共計39,000元。另原告於114年6月間，為社區支付大門修繕費用5,500元。

00元，屬原告之服務成本，被告應予返還。並聲明：（一）被告應給付原告44,500元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：合約在114年5月31日即終止，缺分所有權人會議雖於114年6月7日決議與原告續約，但要議約，所以還沒有簽約，原告沒有同意新合約，所以我們才發終止委任通知書，114年6月間並無另行委任原告，原告當時係無因管理等語，資為抗辯；修繕費部分同意。並聲明：原告就違約金之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）違約金部分：

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，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第995號判決意旨參照）。又契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。

2、經查，兩造雖曾訂有委任契約書，且該委任契約書第12條第2項約定若雙方任何一方取消本合約時，須賠償他方2個月管理服務費之違約金，然該委任契約終止日為114年5月31日，此有原告提出之委任契約書1份在卷可參（本院卷第21至31頁）。原告雖主張被告社區區分所有權人會議已決議要與原告續約，然依原告起訴狀內容所述：原告有要求協助準備續約相關文件與服務規劃（本院卷第17頁），參以無論日常社區管理實務或本件原告所提出之委任契約書，本件社區物業管

01 理委任關係，確實係以書面為一定之方式，原告雖主張被告
02 有口頭委任原告繼續管理社區，然雙方間就委任契約既有約
03 定以書面方式為之，被告亦主張要與原告議約後才會續約，
04 則原告未能證明雙方有將原委任契約之終止日期延後至114
05 年6月30日，或提出雙方於114年5月31日後另行簽立委任契
06 約之證明，自無從依已終止之委任契約規定，請求被告給付
07 違約金，此部分請求應無理由。

08 (二)大門修繕費部分：

09 1、按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
10 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
11 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
12 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。所謂利於本人，係
13 指管理事務之承擔，對本人實質有利、客觀有益，至所謂明
14 示或可得推知之意思，則係指本人事實上已表示之意思，或
15 指依管理事務於客觀上加以判斷本人之意思而言。又無因管
16 理，係指未受委任，並無義務，而為他人管理事務者而言，
17 此觀同法第172條前段規定自明。

18 2、依前所述，兩造間就114年6月間之物業管理服務，並無委任
19 契約存在，原告因信賴被告會與其續約而於原委任契約終止
20 後繼續提供被告社區物業管理服務，核屬無因管理，原告主
21 張於114年6月間為被告社區支出大門修繕費5,500之事實，
22 業據其提出存證信函(本院卷第37頁)，被告亦當庭表示無意
23 見而為自認，堪認原告主張之事實為真正。從而，原告請求
24 被告返還此部分費用，為有理由，應予准許。

25 (三)按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
26 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
27 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
28 民法第176條第1項定有明文。給付無確定期限者，債務人於
29 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
30 起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程
31 式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之

效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告無因管理有利於被告，其支出之有亦費用自得請求被告返還，且核屬無確定給付期限之債，既經原告起訴，被告迄未給付，當應負遲延責任。本件起訴狀繕本於114年9月25日對被告生送達效力，是原告請求被告給付自同年月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告請求被告給付5,500元，及自114年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、本件依民事訴訟法第79條、第436條之19第1項規定，確定其訴訟費用額為1,500元，由被告負擔186元，並依民事訴訟法第91條第3項規定加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
臺中簡易庭 法 官 郭勁宏

以上正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
02 書記官 辜莉雰