

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1178號

原告 遠太公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 吳憲鋁

訴訟代理人 莊明仁

被告 武聖大樓管理委員會

法定代理人 程順發

訴訟代理人 周嘉韋律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣286,000元，及自民國111年8月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣15,157元，其中新臺幣3,031元由被告負擔，其餘新臺幣12,126元由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣286,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時請求被告應給付原告新臺幣（下同）1,430,000元及法定遲延利息，於民國111年9月29日言詞辯論期日當庭減縮聲明為被告應給付原告1,358,500元及法定遲延利息（見本院卷第53頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）、兩造於民國110年3月25日簽訂「委託合約書」（下稱系爭合

約），約定自109年11月1日起至111年3月31日止，由原告承辦武聖大樓社區綜合性管理服務（位於臺南市○○區○○路00巷00弄00號），被告每月應給付原告服務及管銷費用（下稱服務費用）143,000元。系爭合約第2條第1項約定「雙方同意於期滿前1個月，未為反對續約之意思表示，視同續約1年」，即系爭合約終止日為111年3月31日，雙方反對續約之最後時間為111年2月28日，被告於111年2月18日已決議同意與原告續約，就算未簽新約，系爭合約已視同續約1年至112年3月31日止，原告亦未反對續約，且依系爭合約繼續提供服務。但被告卻於111年5月15日以（111）武聖公字第1號函（下稱系爭函文）向原告表示系爭合約於111年6月15日晚上12時起終止，原告回函表示系爭合約已視同續約1年，但被告仍執意片面終止系爭合約，要求原告於111年6月16日起完全撤離武聖大樓。依系爭合約第2條第2項之約定，委託期間若雙方有意提前終止合約，經雙方認可之終止無違約金，否則應支付對方合約金額至契約終止日，此約定視為違反契約之違約金。被告違約而片面終止系爭合約，應依系爭合約第2條第2項支付原告違約金1,358,500元（即合約金額至契約終止日之金額，計算式：143,000元×9.5月）。

(二)、被告辯稱系爭合約未自動延長1年云云，實則被告於111年2月18日已決議由原告續約1年，原告於111年2月23日送新版合約書予被告法定代理人程順發蓋印，因基本工資之調漲，原告欲調升每月服務費用至149,000元（即漲價6,000元），但程順發不簽，並要求原告修正新合約，原告配合修正新合約後，復於111年4月12日再送件請程順發簽名，但程順發仍不願簽約。雖兩造沒有簽立新合約，但原告也默默接受每月143,000元之服務費用，所以111年4、5月的費用也各收取143,000元。

(三)、系爭合約第2條第2項單方終止契約違約金之約定適用於兩造，該約定自屬有效。被告以系爭函文要求原告退場，不僅違反111年2月18日被告決議，甚至在111年6月9日藉由開委

員會之機會，已請他家管理公司之人員寫會議紀錄，罔顧原告感受，開會甚至請律師到場，已無與原告履約之誠意。反觀原告因被告無故終止系爭合約，現場派駐人員有3名保全、1名清潔人員，原告受有員工資遣費、特休未休工資及收取服務費用之利益損失，原告請求違約金自屬有據。

(四)、並聲明：被告應給付原告1,358,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)、原告於111年2月23日提出新約，將服務費用調漲6,000元至149,000元，因費用多寡涉及主給付義務更動，難認原告有續約之意思，被告得知新合約要調整價格後，多次與原告商談契約內容之調整，原告於111年4月12日再提出修正後之新約，可認原告行為已反對續行系爭合約，倘僅以後續談約失敗，被告僅能無奈繳納談約期間之服務費用而逕認被告有續約之意，實屬擅斷。

(二)、系爭合約屬於委任契約，當事人無論有無正當理由，得隨時終止契約，故系爭合約第2項第2項前段預先拋棄委任契約終止權之特約，應屬無效約定，故被告向原告終止系爭合約自屬合法。又原告人員黃振順主任於111年6月9日被告管委會開會時「認可」系爭合約終止，故被告無庸給付違約金。另原告與員工間基於僱傭關係而支付工資、資遣費，不應由被告承擔。縱認系爭合約已續約1年，被告提前1個月告知終止系爭合約，原告不得請求違約金。

(三)、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)、系爭合約是否已視同續約1年（至112年3月31日）？

1.系爭合約第2條（委託契約有效期間），第1項約定：「自109年11月1日至111年3月31日止，共計1年5個月，雙方同意於期滿前1個月，未為反對續約之意思表示，視同續約1年」

(見補字卷第17頁)。首先，該約定就兩造任一方不再續約時，應於期滿前1個月通知對方之義務並無不同，核與內政部公告之公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本第4條第2項「本約屆滿前1個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展期1年；嗣後亦同。」之契約範本相同，該約定是為了避免因管理委員會之更迭所造成保全服務之中斷，且對於物業管理公司而言，也要有足夠時間統籌安排於簽約之各社區提供行政、保全、清潔之服務，此亦涉及物業管理公司之營運成本，是上開約定兩造自應遵守，若要反對續約，至遲應於111年2月28日（111年3月31日期滿前1個月，2月之末日為28日）以前通知對方。

2.被告於111年2月18日會議已決議由原告續約1年，有被告111年2月18日會議紀錄在卷可稽（見本院卷第45頁），可見被告未反對續約。另卷內亦未見原告向被告為反對續約之通知，況原告於111年4月1日起仍持續於武聖大樓社區提供物業管理服務直至被告要求原告於111年6月16日退場為止，均足以證明原告未反對續約，堪認兩造皆未於111年2月28日以前向對方為反對續約之意思表示，系爭合約已視同續約1年至112年3月31日止。至被告辯稱原告於111年2月23日提出新約調漲服務費用6,000元，難認原告有續約意思云云，惟資本工資從110年之24,000元，分別於111年1月調整為25,250元、112年1月即將調整為26,400元，原告確實因應營運成本而欲調漲服務費用送出新合約，雖被告不接受新約服務費用之調漲，但兩造就原本系爭合約之服務費用為143,000元均未反對續約，如同原告所稱伊只能默默接受、吸收成本，否則被告拒絕調漲服務費用後，原告亦得於111年2月28日以前通知被告因不敷成本而拒絕續約，但原告並未如此，反而於111年4月1日起持續提供物業管理服務，甚且被告給付之111年4月、5月之服務費用也是143,000元。另一方面，被告縱然不簽署新約，僅是代表不同意原告服務費用之調漲及欲修訂部分新約內容，仍不影響系爭合約之續約效力。堪以認定

01 系爭合約已續約1年（服務費用143,000元），不因原告曾提出
02 出調漲費用而認定原告反對續約。況被告主張系爭契約並未
03 續約，又何需於111年5月15日以系爭函文終止系爭合約，亦
04 足認被告所辯不足採信。綜上，系爭合約已視同續約1年至1
05 12年3月31日止。

06 (二)、原告請求被告給付違約金1,358,500元，有無理由？

07 1.被告於系爭合約續約期間內，於111年5月15日以系爭函文向
08 原告表示系爭合約自111年6月15日晚上12時起終止，有系爭
09 函文在卷可稽（見補字卷第23至25頁），經原告回函反對並
10 表示有違約金可以向被告請求（見補字卷第27頁），被告復
11 於111年6月10日以（111）武聖公字第2號函通知原告系爭合
12 約終止，請原告於6月16日撤離，有該函文在卷可參（見補
13 字卷第29至31頁），以上事實先堪認定。

14 2.當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1
15 項定有明文。又終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由
16 當事人就終止權之行使另行特約，然委任契約，係以當事人
17 之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而
18 使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗
19 旨。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時
20 終止（最高法院98年度台上字第218號民事裁定意旨）。查
21 系爭合約係約定原告為被告提供社區綜合性管理服務，被告
22 按月給付服務費用，性質上應屬委任契約，當事人之任何一
23 方，無論有無正當理由，得隨時終止契約，僅於不利於他方
24 之時期終止契約者，應負損害賠償責任，否則不足以保護他
25 方之利益，此觀民法第549條規定即明，然系爭合約第2條第
26 2項前段約定：「委託期間非經雙方同意及非有特別理由，
27 任何一方不得終止本契約。如果雙方中任何一方在正式契約
28 期內有特別理由而有意提前終止時，必須附帶明確之依據為
29 證明，並在1個月前以書面通知對方，並經雙方同意認可後
30 方可終止，否則仍應……」（見補字卷第17頁），上開約定
31 應為兩造預先拋棄系爭合約終止權之特約，依上開說明，該

特約為無效，故被告以系爭函文向原告終止系爭合約，應屬合法。

- 3.系爭合約第2條第2項後段約定：「委託期間……經雙方同意認可後方可終止，【否則仍應支付】對方合約金額至契約終止日，此約定視為違反契約之【違約金】。」（見補字卷第17頁），是系爭合約約定單方終止合約時應支付違約金。按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。查系爭契約第2條第2項後段所約定之違約金，係原告或被告片面終止系爭合約即須支付，揆諸前開規定，本件既由被告終止系爭合約，該違約金之約定，應視為因被告不履行系爭合約而生損害之賠償總額。
- 4.至被告辯稱原告派駐於武聖大樓社區之黃振順主任於111年6月9日被告開會時「認可」系爭合約終止，故被告無庸給付違約金云云。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告辯稱黃振順代表原告認可系爭合約之終止，為原告所否認，被告既未舉證證明，即難認被告所辯可採。故系爭合約係被告單方終止，而非兩造同意終止事由而合意終止。
- 5.違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束；惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。而違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之

額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。查系爭合約僅履行2.5個月（即111年4月1日至111年6月15日），被告即終止契約，衡情，兩造雖為委任契約，但原告與其派駐於武聖大樓社區之保全、清潔人員間皆為勞動契約，若被告任意終止系爭合約，對原告而言將產生如何調動、安置、調整派駐於武聖大樓社區之員工工作，若人力過剩，原告因不敷成本而可能終止與勞工之勞動契約而須負擔資遣費、結清特休未休工資，若調整工作，原告也要考量勞工及其家庭之生活利益而承擔原先無預期之費用，原告自受有損害；併審酌系爭合約尚有9.5個月未履行，被告如能依約履行時，原告可享有之一切利益；及被告至少提前1個月終止系爭合約也讓原告有些許時間安排後續退場及其員工工作；但亦考量被告於106年間曾於契約期間任意終止與訴外人府城公寓大廈管理維護股份有限公司之委任管理服務契約，造成該物業管理公司受有損害而求償違約金，經本院以107年度訴字第586號民事判決認被告應給付1個月之服務費用作為違約金，被告前已有類似案例，仍任意終止系爭合約，無視原告公司於合約期間退場而蒙受之損害，本院認原告請求被告給付違約金以2個月之服務費用即286,000元（計算式：143,000元×2個月）為適當，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭合約第2條第2項後段之約定，請求被告給付286,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月13日起（見本院卷第21頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，惟關於原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，由本院依職權宣告假執行，併依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁

01 回。

02 七、法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又各當事
03 人一部勝訴，一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，
04 命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出
05 之訴訟費用。民事訴訟法第87第1項、第79條分別定有明
06 文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本案訴訟費
07 用15,157元，其中3,031元由被告負擔，其餘12,126元由原
08 告負擔。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
10 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

11 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
14 民事第一庭 法 官 羅郁棣

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（台南市○○路0段000
17 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

18 中 華 民 國 111 年 10 月 17 日
19 書記官 周玉茹