

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1347號

原告 鴻昌保全股份有限公司

鴻昌公寓大廈管理維護股份有限公司

共同

法定代理人 葉宗鴻

共同

訴訟代理人 蔡尚樺律師

被告 都市生活大廈管理委員會

法定代理人 王瑞魯

訴訟代理人 簡詩家律師

複代理人 徐郁雯

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告鴻昌保全股份有限公司（下稱鴻昌保全公司）及原告鴻昌公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱鴻昌管理公司）分別與被告於民國113年3月19日分別簽訂保全管理維護契約（下稱系爭保全契約）及事務管理服務契約（下稱系爭管理契約，與系爭保全契約則合稱系爭契約），約定自113年4月1日起至114年3月31日止，由原告分別提供被告保全守衛管理服務及行政事務財務管理服務。因被告未於系爭契約期滿2個月前即114年1月31日前以書面契約通知不再續約，依系爭契約約定已自動延長至115年3月31日，且被告

01 於114年2月26日始發函通知原告終止系爭契約，業已違反系  
02 爭契約有效期間不得終止之約定，原告自得請求被告賠償違  
03 約金共計新臺幣（下同）323,663元（系爭保全契約1個月  
04 服務費219,713元及系爭管理契約1個月服務費103,950  
05 元），為此，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，  
06 並聲明：(一)被告應給付鴻昌保全公司219,713元，及自起訴  
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)  
08 被告應給付鴻昌管理公司103,950元，及自起訴狀繕本送達  
09 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 二、被告則以：被告已於114年2月10日管委會會議決議新招標，  
11 原告亦參與重新招標，並配合提出報價單及在管委會進行簡  
12 報，且原告提出之報價單（下稱系爭報價單）內容及金額與  
13 系爭契約皆不同，兩造已有不續約之意思，系爭契約自無可  
14 能自動延長，且原告未提醒被告自動延長系爭契約之約定，  
15 已違反誠信原則，該未提前以書面契約通知不再續約將自動  
16 延長之約定亦顯失公平，應為無效等語，資為抗辯，並聲  
17 明：原告之訴駁回。

18 三、兩造於113年3月19日簽訂系爭契約，約定自113年4月11日起至  
19 114年3月31日止，由原告分別提供被告保全守衛管理服務及  
20 行政事務財務管理服務，系爭保全契約第4條第3項及系爭管  
21 理契約第3條第3項皆載明期滿2個月前，若被告未以書面通  
22 知不再續約，契約將自動延長1年（下稱系爭自動延長條  
23 款）、系爭保全契約第13條第1項及系爭管理契約第12條第1  
24 項皆載明契約有效期間內，不得終止契約，違約者必須賠償  
25 1個月服務費（下稱系爭違約金條款），被告於114年2月26  
26 日發函予原告通知於114年3月31日終止系爭契約，原告於11  
27 4年3月3日接獲被告通知等情，有系爭契約影本及被告114年  
28 2月26日都管（都）字第114022601號函（見本院卷第7頁背  
29 面、第9頁、第12頁背面、第14頁、第17-1至18頁）在卷可  
30 稽，此部分之事實，首堪認定。

31 四、得心證之理由

01 原告主張被告未於系爭契約期滿2個月以書面契約通知不再  
02 續約，契約已自動延長1年，且被告於契約有效期間內終止  
03 契約已違反約定，須賠償相當1個月服務費之違約金等語，  
04 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：(一)兩造就  
05 系爭契約有無不續約之合意？(二)如兩造並無不續約合意，  
06 則：1.原告未提醒系爭自動延長條款之約定，是否違反誠信  
07 原則？2.系爭自動延長條款是否顯失公平，應為無效？茲論  
08 述如下：

09 (一)兩造就系爭契約已有不續約之合意：

10 1.原告主張114年2月10日被告管委會召開例會會議，並無原告  
11 公司代表出席，被告並未有效傳達意思表示云云，然查114  
12 年2月10日被告管委會召開例會會議，於議案討論程序中之  
13 案由五討論與原告之續約案，經決議應重新公開招標，於11  
14 4年2月19日召開會議，就投標之原告及訴外人即另一投標廠  
15 商龍翔保全進行資格審核，再於114年2月24日召開保全物業  
16 公司簡報決選會議，決議內容為：經2家保全公司簡報，6票  
17 贊成龍翔保全，2票贊成原告，有被告管委會會議紀錄及簽  
18 到表在卷可稽（見本院卷第57至60頁背面、第62至63頁背  
19 面），且原告亦自陳：訴外人朱明帥為原告總經理特助、剛  
20 好是被告社區住戶、其為與被告之聯絡窗口、114年2月10、  
21 19、24日被告管委會會議其皆有出席，114年2月19、24日被  
22 告管委會會議朱明帥因有利益衝突，有出席，但沒有以被告  
23 社區管理委員之身分出席（見本院卷第67頁背面、第68頁背  
24 面），是114年2月10、19、24日被告管委會會議有權代表原  
25 告之人朱明帥皆有出席，即便114年2月10日朱明帥以被告社  
26 區管理委員之身分出席而非代表公司，惟114年2月19、24日  
27 朱明帥非以被告社區管理委員之身分出席，該2日會議分別  
28 進行資格審核及由投標廠商進行簡報並進行決選，原告該2  
29 日會議既派遣有權代表原告之人朱明帥出席，並配合被告進  
30 行資格審核、簡報等重新招標事宜，依前開原告之行為判  
31 斷，堪認兩造就系爭契約已有不續約之合意。

- 01 2.原告雖又主張不論被告事後如何為意思表示，皆無法改變  
02 「被告於114年1月31日前未以書面通知不續約」之事實，且  
03 本件係於通知不續約之期限到期後始開始招標云云。查系爭  
04 自動延長條款固約定系爭契約期滿2個月前，若被告未以書  
05 面通知不再續約，契約將自動延長1年，惟如雙方另行合意  
06 屆期不續約，不論另行合意之時點在自動續約之時點前或  
07 後，皆非法所不許。依原告上開行為，堪認兩造另行合意系  
08 爭契約屆期即不續約業如前述，如被告自始欲依系爭自動延  
09 長條款自動續約，對於被告決議重新招標時，即不需配合派  
10 員出席，是原告此部分主張，應無理由。
- 11 3.縱認上開會議原告皆無派員代表出席，故被告之意思表示未  
12 傳達予原告，然所謂契約將自動延長1年，應指就原契約所  
13 定服務費及服務方式依完全相同方式展期1年，雙方始不須  
14 再花費時間、人力重新進行協商，始符合雙方之真意，如契  
15 約當事人之一將契約內容變更，即無該條款適用。查系爭報  
16 價單每月收取之服務費總金額含稅為260,348元，服務內容  
17 略以：「總幹事1人：1.負責現場人員工作督導、管理及考  
18 核，接受業主監督及一切協調聯繫工作之執行、秘書1人：  
19 1.協助總幹事處理行政事務、保全人員3人：門禁管理、安  
20 全與安寧維護、防盜、防竊、及防火」（見本院卷第61  
21 頁），系爭保全契約每月含稅總金額為219,713元，服務內  
22 容略以：「(一)人員、車輛、物品之門禁管制。(二)防盜、防  
23 竊、防災、交管之保全管理。」（見本院卷第7頁背面），  
24 系爭管理契約每月含稅總金額為103,950元，服務內容略  
25 以：「1.社區管理費收繳通知單。2.財務報表之製作。」  
26 （見本院卷第12頁背面），經對比系爭報價單及系爭契約之  
27 金額及服務內容，皆有所不同，堪認原告已有不依系爭自動  
28 延長條款視為自動續約之意思。
- 29 4.原告復主張系爭報價單係因配合被告重新招標始提出，應為  
30 要約之引誘，如被告不願意接受，則系爭契約即自動續約云  
31 云。然查：

01 (1)按所謂要約，乃以締結契約為目的，而喚起相對人承諾之一  
02 種意思表示，而要約之引誘，僅在引發相對人為要約之意思  
03 通知，表意人無意受其所表示內容之拘束，仍保留其締約與  
04 否之決定權（最高法院109年度台上字第1792號判決意旨參  
05 照）。是要判斷表意人所為究為要約或要約之引誘，即應以  
06 表意人「有無受其意思拘束」之主觀意思或「表現出受其意  
07 思拘束之行為」之客觀行為標準，若屬要約，則相對人所為  
08 應允之意思表示即屬承諾，契約即屬互相意思表示一致而成  
09 立；若屬要約之引誘，因其並不具有拘束力，故相對人就之  
10 所為進一步之表示，性質上始應屬要約，尚須待原表意人再  
11 為承諾後，其意思表示始為一致，契約方始成立。而表意人  
12 究有無受其意思拘束之意思，除以上之明文規定外，性質上  
13 仍應綜合參酌當事人之明白表示、相對人之性質、要約是否  
14 向一人或多數人為之、當事人之磋商過程、交易習慣，並依  
15 誠信原則合理認定。

16 (2)查系爭報價單提出之日期為114年2月6日，在114年2月10日  
17 被告管委會召開例會會議決議重新招標之前，被告既尚未決  
18 議重新招標，且實務上廠商提出報價單，如對方同意報價單  
19 之商品或服務內容及價格，通常雙方意思表示即為合致並成  
20 立契約，鮮少存在對方同意商品或服務內容及價格後，廠商  
21 又表示不欲受報價單之內容拘束之情形，故依本件系爭報價  
22 單提出之時點及報價單之通常交易習慣，堪認原告提出系爭  
23 報價單應為要約，應受系爭報價單之內容拘束，而有不依系  
24 爭自動延長條款視為自動續約之意思。原告雖又主張系爭報  
25 價單真正提出之日期應為114年2月19日，114年2月6日僅為  
26 公司內部繕打日期，惟並未提出相關證明，是其此部分主  
27 張，亦不可採。

28 (二)兩造就系爭契約已有不續約之合意，業如前述，故就原告行  
29 為是否違反誠信原則及系爭自動延長條款是否顯失公平而為  
30 無效部分，自無庸予以認定，併予敘明。

31 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如訴

01 之聲明第1、2項所示，均無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
03 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰  
04 不逐一論列，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

07 桃園簡易庭 法 官 廖承剛

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
10 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  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

14 書記官 楊上毅