

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1563號

原告 安聯保全股份有限公司

法定代理人 孫佩蘭

訴訟代理人 楊子慶

被告 大和富居社區管理委員會

法定代理人 鄭巧宜

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文，前開規定依照同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦適用之。復按起訴及其他期日外之聲明或陳述，概得以言詞為之，民事訴訟法第428條第2項亦有明定。經查，被告之法定代理人原為黃碧玉，於訴訟繫屬中變更為鄭巧宜，業據其當庭以言詞聲明承受訴訟（見本院卷第136頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造簽訂有公寓大廈管理維護契約書及駐衛保全服務契約書（下合稱系爭契約），約定服務期間自民國113年4月1日起至114年3月31日止，系爭契約並均有約定，如雙方於契約期滿前1個月未以書面通知對方不續約，則系爭契

約自動延長1年。被告雖於114年2月24日以大和字第1140224001號函（下稱系爭函文）通知伊系爭契約不再續約乙節，然被告於113年10月份即已選任訴外人即新任主任委員黃碧玉，上開函文卻係以訴外人即前任主任委員賴巧潔之名義發函，未具合法代表權限，該通知對伊不生效力，是系爭契約應繼續延長1年。詎被告未繼續履行系爭契約，並另行委任他家公司提供管理與保全服務，已構成違約之情，應依系爭契約約定給付懲罰性違約金2個月服務費即新臺幣（下同）417,900元，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告417,900元。

二、被告則以：伊雖於113年10月份間改選主任委員，並於113年12月17日經主管機關備查在案，但伊實際取得上開函文之日期為114年3月14日。伊係為確保於兩造約定之期限內通知原告不續約，始以賴巧潔名義以系爭函文通知原告不再續約，縱有形式瑕疵，亦經事後承認與追認而自始有效，伊並無違反系爭契約。縱認伊有違約情事，原告請求之違約金亦有過高，應予酌減或免除等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)被告之主任委員於113年10月20日由賴巧潔變更為黃碧玉：

1.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推1人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。是管理委員會主任委員之選任乃依區分所有權人會議之決議定之，報備僅係供主管機關備查之性質，並非生效要件，故縱未向主管機關報備主任委員變更，亦無礙於主任委員已為變更之事實。

2.經查，被告於113年10月20日召開臨時區分所有權人會議改選主任委員為黃碧玉，有臨時區分所有權人會議紀錄在卷可

01 佐（見本院卷第119至120頁），復為被告所自陳在卷（見本
02 院卷第101頁反面），堪認被告於113年10月20日時，其主任
03 委員已由賴巧潔變更為黃碧玉。又新竹市東區區公所於113
04 年12月18日就被告主任委員變更乙事准予備查，有113年12
05 月18日東經字第1130020997號函在卷可證（見本院卷第82
06 頁），被告雖辯以其於114年3月14日始實際取得上開函文，
07 然依據上開說明，主任委員之選任係依照區分所有權人會議
08 之決議定之，向主管機關報備並非生效要件，則被告之主任
09 委員自於113年10月20日即已合法變更為黃碧玉，不因主管
10 機關何時准予備查，或被告何時收受備查函文而有異。

11 (二)系爭函文經被告承認而發生效力：

12 1.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
13 認，對於本人不生效力；前項情形，法律行為之相對人，得
14 定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答
15 者，視為拒絕承認，民法第170條第1項、第2項分有明文。
16 被告之主任委員業於113年10月20日合法變更為黃碧玉，亦
17 經說明如前，是賴巧潔自113年10月20日即無對外代表被告
18 之權限，倘其以被告主任委員名義為法律行為，即屬無權代
19 表，核其性質，與無權代理行為相類，應類推適用上揭民法
20 第170條規定。如非經被告承認，賴巧潔以被告代表人名義
21 所為之法律行為，即不生效力，且原告得定相當期限催告被
22 告確答是否承認，如被告逾期未為確答，即視為拒絕承認。

23 2.經查，賴巧潔於113年10月20日起即非被告合法之主任委
24 員，賴巧潔於114年2月24日代表被告所寄發之系爭函文，屬
25 無代表權人代表本人所為之法律行為，非經被告本人承認，
26 對被告不生效力。原告復於114年3月12日通知被告：系爭函
27 文所載內容，如為貴會決議，應由具合法身分之主任委員發
28 函至本公司，函文始生效力，有（114）安鋒竹辦字第002號
29 函附卷可證（見本院卷第85頁），可認原告係以上開函文催
30 告被告確答是否承認系爭函文，然未定相當期限。嗣被告以
31 其印文及斯時主任委員黃碧玉之印文，於114年3月19日再次

01 通知原告系爭契約不再續約乙節，有大和字第1140319001號
02 函在卷可考（見本院卷第23頁），復為原告所不爭執（見本
03 院卷第137頁），足見被告114年3月19日所寄發之函文，即
04 係經原告催告後所為之確答，且時隔僅約7日，未逾一般社
05 會觀念之相當期限。又被告114年3月19日之函文內容，與系
06 爭函文內容一致，均係通知原告系爭契約不再續約，可認係
07 對於系爭函文之承認，是依上開規定，系爭函文業因被告承
08 認而發生效力。

09 3.按契約期間自113年4月1日至114年3月31日止；本契約期滿1
10 個月前，甲乙雙方（即兩造）未以書面通知他方不續約者，
11 本契約繼續有效，自動延長1年，以後亦同，系爭契約第3
12 條、第18條、第5條、第15條已有明定（見本院卷第7、10、
13 16、19頁）。系爭函文業經被告承認而發生效力，已如前
14 述，原告既係於114年2月26日收受系爭函文，為原告所不爭
15 執（見本院卷第136頁反面、第137頁），則原告收受系爭函
16 文時，尚未逾兩造所約定之系爭契約期滿之1個月前即114年
17 2月28日前，系爭契約業經被告合法通知不續約，而於114年
18 3月31日期滿，則被告嗣後委任其他家公司提供管理與保全
19 服務，自無構成違反系爭契約之情。從而，原告依照系爭契
20 約約定，請求被告給付懲罰性違約金，自屬無據。

21 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付417,
22 900元，為無理由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
25 敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日
28 桃園簡易庭 法 官 黃芃瑀

29 以上為正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

04 書記官 郭宴慈