

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第857號

原告 府城公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 王傑民

訴訟代理人 楊志鴻

被告 名仕園公寓大廈管理委員會

法定代理人 田欽仁

訴訟代理人 呂碧惠

陳培芬律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年1月7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

一、原告主張：

(一)兩造於民國105年間簽訂如原證一所示之委任管理維護服務  
契約書（下稱系爭契約），約定自106年1月1日00：00起  
至106年12月31日24：00止，為期1年，由原告負責管理維  
護名仕園公寓大廈即門牌號碼臺南市○○路○段○○○號建物  
，被告則應每月給付新臺幣（下同）90,000元；且於系爭契  
約有效期限屆滿前2個月，任一方未以書面通知他方不再續  
約者，即視為系爭契約自動延長執行1年。

(二)嗣被告未於系爭契約有效期間屆滿前2個月即106年10月31  
日以書面通知原告不再續約，系爭契約即自動延長執行至10  
7年12月31日止，詎被告於106年12月19日發函向原告表示  
系爭契約逾106年12月31日屆滿，到期不續約，並要求原告  
須於106年12月31日前完成交接及撤離，爰依系爭契約第14  
條第3項第2款約定，請求被告給付每月服務費用金額3倍  
之片面解約違約金270,000元等語，並聲明：被告應給付原  
告270,000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。

01 二、被告則以：

02 (一)系爭契約第3條第3項、第14條第1項第1款、第2款、第  
03 3項第2款約定，均加重他方當事人責任、使他方當事人拋  
04 棄權利或限制其行使權利，對他方當事人有重大不利益，已  
05 違背公平原則，依民法第247條之1規定應屬無效。

06 (二)被告於系爭契約期限屆滿前之106年12月18日、23日發函予  
07 原告，表示到期不續約，並非終止或解除兩造間之契約關係  
08 ，無片面解除契約應賠償違約金之情事；縱認被告於不利原  
09 告之時期終止契約，因原告派駐之管理員值勤狀況不佳，原  
10 告履行契約有重大過失，被告終止契約之意思表示並無可歸  
11 責於被告之事由，被告無庸負擔損害賠償責任。

12 (三)系爭契約第14條第3項第2款約定違反內政部發布之契約範  
13 本，且約定之違約金額過高，應依民法第252條規定酌減。

14 (四)並聲明：原告之訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第106頁至第107頁）：

16 (一)兩造於105年間簽訂系爭契約，約定自106年1月1日00：  
17 00起至106年12月31日24：00止，為期1年，由原告負責管  
18 理維護名仕園公寓大廈即門牌號碼臺南市○○路○段○○○號  
19 建物，被告則應每月給付90,000元，並應於每月10日前給付  
20 。

21 (二)系爭契約第3條第3項約定：「本契約有效期間屆滿前2個  
22 月，任一方未以書面通知他方不再續約者，即視為本契約自  
23 動延長執行1年，嗣後亦同。」之內容；第14條第1項第1  
24 款、第2款約定：「本契約期間非經雙方同意及非有特別理  
25 由，任何一方不得終止本契約。甲、乙雙方（甲方即被告、  
26 乙方即原告，下同）於本契約有效期間內，如果雙方中任一  
27 方在正式契約期限內有特別理由而有意提前終止時，必須附  
28 帶明確之依據為證明，並在2個月前以書面通知對方，並經  
29 雙方同意認可後方可終止。」之內容；第14條第3項第2款  
30 約定：「如甲方主動片面解約，應賠償乙方每月服務費用合  
31 計金額3倍之違約金。」之內容。

01 (三)被告106年8月10日106年度管理委員會第1次會議討論事  
02 項有關於大樓服務管理員更換順序案、服務管理員執勤工作  
03 改善案。再於106年10月23日106年度管理委員會第3次會  
04 議討論事項有關於服務管理員執勤工作改善案、原告服務費  
05 是否調漲案。其中原告服務費是否調漲案中，決議：1、政  
06 府於107年1月1日調漲基本工資，請原告提出服務費報價  
07 明細。2、與原告合約即將到期，下次會議將針對服務費報  
08 價明細及合約內容重新修訂，藉以評估是否續約。另於106  
09 年11月29日106年度管理委員會第4次會議討論事項係針對  
10 系爭契約不合理條款須改善部分討論，案由一：契約內容，  
11 多項不合理，沒有誠信，哪有業者（乙方）對客戶（甲方）  
12 許多高額罰則。決議：1、第4條第6項：「請求支付未給  
13 之服務費用及延遲給付費用之利息與賠償乙方本契約每月服  
14 務費用合計金額2倍之違約金」，刪除。2、第15條：「甲  
15 方不得以任何方式留任乙方曾派駐現場之工作人員或乙方管  
16 理人員或介紹予其他公司，以任何方式直接或間接留任，否  
17 則應賠償乙方本契約每月服務費用合計金額3倍之違約金」  
18 ，全部刪除。案由二：管理員薪資太低，沒有年終、喪假、  
19 沒獎勵、扣津貼（誠實險220、互助金200），每年請它改  
20 善，始終無法提升服務品質，每次漲價都以管理員薪資調高  
21 為由，與事實不符。決議：請原告提高服務品質，服務費中  
22 應包括給予管理員合理的福利。案由三則決議等原告報價及  
23 重新擬定契約書後，再開會討論是否續約。

24 (四)被告於106年11月24日以名管字第10601102401號函通知原  
25 告於106年12月5日前提出107年度管理服務費報價單，以  
26 便評估，逾期視同不續約。嗣於106年12月18日以名管字第  
27 10601201801號函通知原告，經評估後認被告之報價及契約  
28 內容顯不符合需求，決定不續約。再於同年月23日以名管字  
29 第10601202301號函通知原告不續約，並請原告於系爭契約  
30 期限屆滿日即106年12月31日晚間12點完成撤離。

31 (五)兩造於106年12月6、13日商議討論系爭契約續約問題。

01 (六)原告於106年12月31日晚間12點前撤離。

02 四、兩造爭執事項（見本院卷第107頁）：

03 (一)原告主張系爭契約已依第3條第3項約定，自動延長執行1  
04 年，有無理由？

05 (二)原告依系爭契約第14條第1項第1、2款、第3項第2款約  
06 定，請求被告給付違約金270,000元，有無理由？

07 五、本院得心證之理由：

08 (一)系爭契約定有存續期間，期間屆滿即當消滅：

09 1.系爭契約第3條契約有效期限及續約約定：「一、本契約自民  
10 國106年1月1日0：00起至民國106年12月31日24：00止  
11 ，為期1年。二、本契約不因甲、乙雙方主任委員（管理負責  
12 人）或負責人之變更而失效。三、本契約有效期間屆滿前2個  
13 月，任一方未以書面通知他方不再續約者，即視為本契約自  
14 動延長執行1年，嗣後亦同。」。

15 2.原告主張：被告未於系爭契約期滿2個月前以書面通知原告  
16 不再續約，契約自動延長1年，被告於106年12月18日、23  
17 日發函原告片面解約，應給付違約金等語，固據提出系爭契  
18 約為證（見調自卷第6頁至第14頁），然查，系爭契約第3  
19 條第1項已約定存續期間為106年1月1日0：00起至106  
20 年12月31日24：00止，則系爭契約於期間屆滿時即當然消滅  
21 ，自無原告所主張被告於期滿終止契約或解除契約之情事。  
22 至系爭契約存續期間屆滿後，是否發生更新效果，則應視法  
23 律有無更新之規定，或當事人間是否另有更新之合意，而系  
24 爭契約第3條第3項雖有自動延長之約定，惟系爭契約於尚  
25 未因該約定發生更新效果前，即原約定之存續期間屆滿前，  
26 任一方如已向他方明確表示期滿不再續約時，即可認無與他  
27 方合意成立新約，即無更新之意思，則系爭契約效力於原約  
28 定之存續期間屆滿消滅後，自不發生更新之效果。至於表示  
29 不續約之一方未依上開約定於期滿「2個月前」通知，僅生  
30 他方因此所受之損害，是否得請求另一方賠償之問題，並不  
31 會因此使原契約當事人雙方於存續期間屆滿後，當然發生新

01 的保全契約關係。

02 3.經查，被告曾於106年12月18日以名管字第10601201801號  
03 函通知原告，經評估後認被告之報價及契約內容顯不符合需  
04 求，決定不續約；復於同年月23日以名管字第10601202301  
05 號函通知原告不續約，並請原告於系爭契約期限屆滿日即10  
06 6年12月31日晚間12點完成撤離，有該函文在卷可稽（見調  
07 字卷第16頁、第18頁），且為兩造所不爭執，依該函文內容  
08 ，足證被告於系爭契約存續期間屆滿前，已以書面通知原告  
09 ，明確表示期滿不再續約之意。是系爭契約於106年12月31  
10 日期滿消滅後，兩造間已無契約關係存在。

11 (二)原告不得依系爭契約第14條第3項第2款約定，請求被告給  
12 付違約金270,000元：

13 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條  
14 第1項定有明文。惟終止契約不失為當事人之權利，雖非不  
15 得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係以  
16 當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動  
17 搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基  
18 本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法  
19 第549條第1項之適用（最高法院95年度台上字第1175號、  
20 98年度台上字第218號裁判要旨參照）。系爭契約第14條第  
21 3項第2款因可歸責甲方事由之終止契約約定：「如甲方主  
22 動片面解約，應賠償乙方每月服務費用合計金額3倍之違約  
23 金。」。

24 2.經查，系爭契約係約定由原告管理維護名仕園公寓大廈，性  
25 質上為委任契約，依上開說明，被告自得於系爭契約存續期  
26 限屆滿前終止契約。因此，系爭契約第14條第3項約定被告  
27 片面終止契約，應賠償原告每月服務費用合計金額3倍之違  
28 約金，顯係就系爭契約存續期間內，被告無正當理由終止契  
29 約時，原告得請求違約金所為之約定。惟查，系爭契約效力  
30 係因存續期間屆滿而消滅，並非經被告於期間未屆滿前終止  
31 ，且系爭契約期滿後，並未發生更新之效果，已如前述，自

01 亦不發生契約更新後，被告於新契約履行期間終止契約之問  
02 題。從而，原告主張被告於106年12月19日發函表示系爭契  
03 約逾106年12月31日屆滿，到期不續約，係片面終止契約，  
04 應依系爭契約第14條第3項第2款約定賠償違約金270,000  
05 元云云，洵屬無據，不應准許。

06 六、綜上所述，原告依系爭契約第14條第3項第2款約定，請求  
07 被告給付270,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
08 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
10 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論  
11 列，附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 1 月 28 日  
14 臺南簡易庭 法官 王鍾湄

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
17 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
18 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日  
21 書記官 蘇嫻合