臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第521號

原　　告　群盛公寓大廈管理維護股份有限公司
法定代理人　黃平璋
訴訟代理人　李亞文
被　　告　台北萬通國際社區管理委員會
法定代理人　阮俊德
訴訟代理人　呂泰和

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國108年7月23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、程序事項

一、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。前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條定有明文。查被告台北萬通國際社區管理委員會（下稱被告萬通管委會）之法定代理人原為王思懿，嗣變更為阮俊德，並具狀檢附新北市政府淡水區公所108年5月15日新北淡工字第1082564573號函，向本院聲明由阮俊德承受訴訟（見本院卷第37至39頁），經核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原聲請支付命令聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）2,018,600元，及支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院107年度司促字第13351號支付命令（下稱促字卷）卷第4頁）。經被告萬通管委會聲明異議而視為起訴後，嗣於民國

108年1月30日減縮聲明為被告應給付原告1,009,300元，並自訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院107年度士簡調字第988號第13頁）。經核，上開聲明之變更係屬減縮應受判決事項之聲明，其變更程序自無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：兩造曾簽訂物業管理維護服務契約書（下稱系爭管理契約），約定自民國106年10月1日起至107年9月30日止，由伊對址設新北市○○區○○○00巷0號之被告所屬之台北萬通國際社區（下稱系爭社區）提供物業管理維護服務，被告依約則須按月給付服務費1,009,300元。依系爭管理契約第4條第2項約定：「本契約期間屆滿之1個月前，任何一方如未以書面通知他方不續約，本契約即自動延長1年，嗣後亦同」，兩造皆未予到期前1個月以「書面」通知不續約，故系爭保全契約已自動延長至108年9月30日，惟被告於107年9月22日要求於同年月30日提前解約，造成原告公司無法及時安置人員之損失，爰依系爭管理契約第4條第3款之約定，請求1個月服務費之損害賠償。並聲明：被告應給付原告1,009,300元，及支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告抗辯則略以：

（一）系爭管理契約單方加重被告責任，限制被告與其他業者合作之自由，原告公司卻無合理給付義務，故系爭保全契約顯失公平，顯然加重被告責任，此「需以書面通知解約部分」約款，違反民法第247條之1第1項第2、3款之規定，依同條第2項規定應屬無效。

（二）原告公司於合約期間有諸多違失事項，故被告萬通管委會早無續約意願，且被告萬通管委會於107年7月6日系爭社區第2屆7月份第1次會議記錄中之議案二第4點已請管理中心製作標單及系爭社區招標公告，另同年8月24日8月份第2次會議紀錄中載明將於8月26日舉行新年度物業管理公司

遴選會議（下稱系爭遴選會議），而系爭遴選會議之系爭社區經理即訴外人李明軒均到場參與，一般物業與保全係同一公司，被告萬通管委會係同時招標物業公司及保全公司，既係重新招標即表示不再與原告公司續約，且原告公司亦有領標及參加投標，故原告公司已於系爭保全契約屆滿前1個月之8月底即已知悉被告萬通管委會不再與原告公司續約。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

（一）兩造曾簽訂系爭管理契約，約定自106年10月1日起至107年9月30日止，由原告對址設新北市○○區○○○00巷0號之被告所屬之系爭社區提供物業管理服務，被告依約則須按月給付服務費1,009,300元，而被告於107年9月22日發函通知原告，系爭保全契約於107年9月30日到期後不再續約等情，為兩造所不爭執，且有原告提出之系爭管理契約、被告107年9月22日台北萬通國際函字第1070922001號函在卷可按（見促字卷第8至17、27頁）。而原告主張依據系爭管理契約第4條第2項約定，兩造均未於契約期滿1個月前以書面通知原告不續約，該契約已自動延長1年，被告嗣後要求於107年9月30日提前解約，依系爭管理契約第4條第3項約定，被告因而須負相當於1個月服務費之損害賠償違約金，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件爭點為：1.系爭管理契約第4條第2項，是否屬於定型化契約條款，而違反民法第247條之1第1項第2、3款之規定而屬無效？2.原告請求被告給付相當於1個月服務費之損害賠償違約金是否有理由？

（二）系爭管理契約第4條第2項，是否屬於定型化契約條款，而違反民法第247條之1第1項第2、3款之規定而屬無效？茲判斷如下：

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人之責任者；使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，按其情形顯失公平者，該部分

約定無效，民法第247條之1第2、3款定有明文。

2.經查，系爭管理契約第4條第2項約定：本契約期間屆滿之1個月前，任何一方如未以書面通知他方不續約，本契約即自動延長執行1年，嗣後亦同，此有系爭管理契約在卷可按（見促字卷第8頁）。而系爭管理契約為原告單方擬定而用於原告與各公寓大廈管理委員會簽訂契約時使用等情，為原告所不否認（見本院卷第63頁），是系爭管理契約第4條第2項，應為一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約條款，但依據系爭管理契約第4條第2項約定內容，乃係自動延長執行系爭管理契約之約定，其中所約定係雙方如未於本契約期間屆滿之1個月前，以書面通知對方不續約，則發生本契約自動延長執行1年之效果。該條款實際適用結果雖要求被告如不續約。應於期滿前1個月以書面通知，但該條款係針對締約雙方而言，並非單獨要求被告一方為之，是該條款雖使被告行使是否續約之權利時增加限制，但尚未使被告拋棄是否繼續締約之權利，已難認訂該等條款之約定有顯失公平之情形。

（三）原告請求被告給付相當於1個月服務費之損害賠償違約金是否有理由？茲判斷如下：

1.系爭管理契約第4條第3項約定：委託期間中非經雙方同意及非有特別理由，任何一方不得終止本約。如有特別理由而有意提前終止時，必須附帶明確之依據為證明，並在1個月前以書面通知對方，並經雙方認可後方可終止，否則必須賠償對方1個月之服務費，此有系爭管理契約在卷可按（見促字卷第8頁），是系爭管理契約第4條第2項適用之前提為在系爭管理契約期間，有終止契約情形下，始有該約定適用甚明。

2.系爭管理契約第4條第2項約定，其前提是雙方均有續約之意願下，始行以未通知他方解約之簡便方式，達成系爭管理契約，延長執行1年之效力，此為原告所肯認（見本院卷第64頁），是若雙方中一方並無續約之意願下，系爭管

理契約，當無由依據上揭約定延長1年，乃為契約解釋之當然。

3.被告於107年7月6日系爭社區第2屆7月份第1次管理委員會會議中，就議案二：社區多項維護合約即將陸續到期是否續約或另尋廠商報價，決議第4點：駐衛保全與物業管理合約：請管理中心依招標程序製作標單邀請其他物業公司前來報價供委員會遴選；被告於同年8月24日8月份第2次管理委員會會議中，就上次會議決議執行情形報告中提及新年度物業管理公司遴選會議將於8月26日（日）下午15：00於C1會館視聽室舉行，且上揭管委會均有擔任社區經理之原告員工李明軒參與開會，系爭社區並為物業管理、保全公司招標公告，原告參與領標，原告與怡盛保全股份有限公司（下稱怡盛公司）一起投標等情，為兩造所不爭執，並有被告提出之該2次被告管理委員會會議記錄2件、系爭社區招標公告、遴選會議公告及原告與怡盛公司之投標單在卷可按（見本院卷第23至31頁）。又依據系爭招標公告所載，公告日期為107年8月1日至10日，領表時間為107年8月11日至17日，截標時間為107年8月17日18時止，審標日期為107年8月21日下午4時等情，亦有系爭社區招標公告在卷可按（見本院卷第29頁）。另系爭社區係於107年8月26日下午3時召開社區物業管理、保全公司遴選會議，且於當日決定由翔賀公司得標等情，為兩造所不爭執，並有系爭社區公告在卷可按（見本院卷第30頁），是被告於107年7月6日已決定系爭管理契約於107年9月30日到期之後系爭社區之物業管理服務契約，以辦理系爭社區物業管理服務、保全公司招標遴選定之，且預定於107年8月27日即決定遴選結果。而無論從與原告之員工李明軒處或是系爭社區之招標公告上之記載，原告均應已得知被告在系爭保全契約於107年9月30日到期後，關於物業管理服務公司係重新招標遴選，被告顯已無依循原系爭管理契約第4條第2項約定，使系爭管理契約延長執行1年之意。且原

告於此認知下仍然參與系爭招標遴選之投標，足見兩造已有無再依系爭管理契約第4條第2項約定，以書面通知不續約，使管理保全契約延長執行1年之合意。且原告至遲於107年8月1日已知悉被告就系爭管理契約期滿後，重新招標遴選；且被告於107年8月26日當日下午經遴選會議即已決定由翔賀公司得標，原告既有參與投標，衡情豈有可能不加以詢問遴選結果而不知遴選結果。綜上可知原告至遲於107年8月底以前，應已知悉被告不續約之意思，且在原告領標並參與投標之際，已有不再依系爭管理契約第4條第2項約定，雙方未以書面通知不續約，使系爭管理契約繼續有效延長1年合意。則兩造間自無依系爭管理契約第4條第2項約定，使系爭管理契約自動延長執行1年之效力。既然系爭管理契約並未延長1年，當於107年9月30日期滿，被告即無期間終止系爭管理契約情形，當無系爭管理契約第4條3項約定適用之可能。則原告主張依系爭管理契約第4條第3項約定，以被告在合約期間終止系爭管理契約為由，請求1個月服務費用之賠償，並無理由。

四、綜上所述，原告主張被告未依系爭管理契約第4條第2項約定，於契約期滿1個月前，以書面通知原告不續約，系爭管理契約已自動延長執行1年，而原告於107年9月22日發函表示終止系爭管理契約，原告自得依系爭管理契約第4條第3項約定，請求被告賠償相當於1個月服務費用1,009,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　27　　日

民事第五庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　陳紀元