

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度簡上字第374號

上訴人 龍昇公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 胡宗爰

上訴人 瓏昇保全股份有限公司

法定代理人 胡宗爰

被上訴人 香草天空管理委員會

法定代理人 黃哲豪

訴訟代理人 許秉燁律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國107年7月26日本院臺中簡易庭107年度中簡字第719號第一審簡易判決，提起上訴，本院於民國108年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人原法定代理人為林和永，嗣於本院審理中，變更為黃哲豪，有被上訴人提出之臺中市北屯區區公所民國107年9月20日函1紙在卷可證（見本院卷第35頁），被上訴人業已具狀聲明承受訴訟（見本院卷第22、33頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人上訴聲明原為：「1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人龍昇公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱上訴人龍昇管理公司）新臺幣（下同）120,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被上訴人應給付上訴人瓏昇保全股份有限公司（下稱上訴人瓏昇保全公司）294,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（本院卷第2頁），嗣於民國107年10月18日將上開第2項聲明更正為：「2.被上訴人應給付上訴人龍昇管理公司130,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」

（見本院卷第29頁），核屬擴張上訴聲明之金額，依民事訴訟法第473條規定意旨解釋，應予准許。

貳、實體方面：

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本判決應記載之事實、理由及關於兩造攻擊、防禦方法之意見暨法律上之意見（除後開補充說明外），均與原判決相同，茲引用原判決所載之事實及理由。

二、上訴人上訴意旨略以：被上訴人與上訴人龍昇管理公司簽立委任管理維護業務契約書（下稱系爭管理契約），與上訴人瓏昇保全公司簽立委託管理契約書（下稱系爭保全契約），兩份契約之期間均為105年11月1日至106年10月31日，服務費各為每月65,150元、98,000元（以下合稱時稱系爭兩契約）。被上訴人於106年9月22日管委會會議中，上訴人龍昇管理公司向被上訴人陳明，依原證1系爭管理契約第5條第1款之約定，如原契約訂立後，有行政院調整營業稅率、最低基本工資工時及保險費率時，此增加之稅捐、工資及保險費由被上訴人負擔。因該法令變更而增加稅捐、工資及保險費，並非調漲服務費，亦非變更原契約內容，此係依原契約計算之數額，原判決認定上訴人於系爭兩契約屆滿前，先提出契約屆滿後服務費欲調漲而通知被上訴人，原契約內容已為上訴人所變更云云，確實有所誤會，原判決駁回上訴人於原審請求係有不合。且本件依合約內容，因政府調整最低基本工資，服務費金額就會改變，而與被上訴人溝通，欲達成合意，如兩造無法達成合意的話，就是繼續要跟對方溝通，要達成合意，沒有達成合意，上訴人也沒有做任何調整的動作，

01 故係被上訴人要求上訴人離開，上訴人始離開。又系爭兩契
02 約第12條第1款及第8條第2款之情節，應該包括契約到期前
03 的終止，及契約已經到期時之情形，本件被上訴人未提前告
04 知，依系爭管理契約第12條第1款之約定，不具有違約金性
05 質，是損害賠償的約定等語。

06 三、被上訴人於本院第二審陳述略以：

07 (一)依系爭管理契約第4條第2款及系爭保全契約第2條第2款約定
08 ，所稱之視同續約一年，均係指原契約展延一年，即依原契
09 約約定之服務費及服務方式展延一年，如一方單方變更契約
10 之內容（含服務費），即無上開約定適用，即無視同續約一
11 年約定之適用。上訴人於系爭兩契約屆滿前，已先行提出契
12 約屆滿後服務費調漲之通知，並告知被上訴人，表示欲調漲
13 服務費。惟兩造就調漲的服務金額未達成共識，顯原契約內
14 容已為上訴人所片面變更，兩造並無依原契約內容續約之
15 合意，因而並無依系爭契約有關視同繼續一年約定之適用，
16 此係可歸責於上訴人調漲服務費所致，被上訴人並無可歸責
17 之事由。

18 (二)系爭兩契約屆滿前一個月，上訴人提出新的二份管理服務費
19 報價單，顯然上訴人無意就系爭兩契約之原條件續約，因而
20 提出新契約條件，並經被上訴人於106年9月份的例會討論，
21 則上訴人於106年9月提出新的管理服務費報價單時，已屬於
22 契約屆滿前一個月，以書面通知被上訴人原契約不予續約之
23 意思表示，並經送達予被上訴人，則依系爭兩契約之約定，
24 上訴人既經於期滿前一個月，以書面通知被上訴人不予續約
25 ，自無視為自動延展一年契約之適用。嗣經被上訴人於106
26 年10月份的例會討論，並做成不予續約之決議後，系爭兩契
27 約自因期限屆至而當然消滅。且上訴人自動於106年9月提出
28 原契約不予續約之書面，被上訴人當無於系爭兩契約屆滿前
29 一個月，再以書面通知上訴人不予續約之意思表示。況被上
30 訴人當時主委之配偶於106年10月17日曾就上訴人所調漲服
31 務費，試圖與上訴人進行議價，惟上訴人仍堅持調漲服務費

，顯然上訴人確實無依原系爭兩契約條件續約之意。

(三)縱認上訴人提出新的二份管理服務費報價單，非為上訴人以書面通知被上訴人原契約不予續約之意思表示，惟被上訴人於106年10月份例會做成不予續約之決議後，並經被上訴人發函通知上訴人不予續約，且經被上訴人當時主委林和永與上訴人之代表人協商達成共識，即系爭兩契約於106年10月31日特約合意終止，排除系爭兩契約之適用，為此兩造同意於106年10月31日當日提前給付106年10月份的管理費，並同意由上訴人之代表人吳立功將被上訴人相關財產、資產等文件、財物移交予被上訴人，上訴人並承諾於106年10月31日後不再繼續履行系爭兩契約，顯然系爭兩契約不論有無自動延展一年之情形發生，系爭兩契約業經兩造於106年10月31日特約合意終止，排除系爭兩契約之適用，自無視為自動延展一年契約之適用。系爭兩契約業經期間屆滿而消滅，或經兩造於106年10月31日特約合意終止，則上訴人依系爭兩契約之約定，請求被上訴人給付損害賠償即無所據。況上訴人從未向被上訴人敘明調漲服務費原委，僅係單純片面地調漲服務費，而變更原契約之內容，顯係可歸責於上訴人。

(四)縱認系爭兩契約未因屆期而消滅，或未經兩造於106年10月31日特約合意終止，則就上訴人依系爭兩契約所請求之損害賠償，依上訴人所述，其性質應屬損害賠償總額之違約金，但性質上還是屬於違約金性質，於債權人無損害時，不得請求，則因上訴人迄今尚未就所受損害舉證說明，自應視為無損害，不得請求損害賠償總額性質之違約金。上訴人如舉證確實受有損害，被上訴人依民法第252條之規定，請求依職權酌減違約金之數額。

四、本件經原審審理後，判決上訴人之訴駁回。上訴人不服，聲明上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人龍昇管理公司130,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人瓏昇保全公司294,000元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則
02 聲明：上訴駁回。

03 五、兩造經本院整理並簡化爭點，結果如下（本院依判決格式修
04 正或增減文句，或依爭點論述順序整理內容，本院卷第31頁
05 ）：

06 (一)兩造不爭執之事項：

- 07 1.兩造間確實於105年10月簽署原審卷第7-10頁、第21-23頁之
08 委任管理維護業務契約，委任管理契約書。
09 2.對兩造於原審所提的證物，形式上真正均不爭執。
10 3.上訴人兩家公司確實於106年10月31日已撤離上訴人社區，
11 其後並未再有管理維護及保全之行為。

12 (二)兩造爭執之事項：

- 13 1.上訴人主張被上訴人未於一個月前將終止之意思表示通知上
14 訴人，已違反系爭兩契約各為第4條第2款及第2條第2款之規
15 定，有無理由？
16 2.上訴人主張依照系爭兩契約第12條第1款及第8條第2款之規
17 定，被上訴人應該各給付130,300元、294,000元及遲延利息
18 ，有無理由？

19 六、得心證之理由：

20 上訴人請求被上訴人依照系爭兩契約第12條第1款及第8條第
21 2款之規定，應該各給付130,300元、294,000元及遲延利息
22 予上訴人，上訴人則以前詞置辯，本院依兩造爭點，審酌如
23 下：

24 (一)上訴人主張被上訴人未於一個月前將終止之意思表示通知上
25 訴人，已違反系爭兩契約各為第4條第2款及第2條第2款之規
26 定，有無理由？

- 27 1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
28 句，民法第98條定有明文。因解釋意思表示，端在探求表意
29 人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤
30 須斟酌交易習慣，及當事人所欲達成之經濟效果、合理預期
31 之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法

，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之。其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院18年上字第1727號、19年上字第58號、19年上字第453號判例、88年度台上字第1671號判決要旨參照）。

2. 經查，系爭管理契約第4條第2款（原審判決誤繕第4條第1項）約定：「本約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展期一年。」（參原審卷第7頁至第8頁）；系爭保全契約第2條第2款亦約定：「合約屆滿，雙方欲終止合約時，得於三十天前以書面方式通知對方。如逾時未行通知，視同續約一年。」（參原審卷第21頁）。則依上述約定，所謂「視為本約展期一年」、「視同續約一年」，自係指就原契約所定服務費及服務方式，依完全相同方式展期一年，雙方始不須再花費時間、人力，另外進行新契約之協商，始符合雙方訂約之真意，如契約當事人之一方將契約內容變更（含服務費），即無該條約定之適用，故被上訴人辯稱：視同續約一年，均係指原契約展延一年，即依原契約約定之服務費及服務方式展延一年，如一方單方變更契約之內容（含服務費），即無上開約定適用，即無視同續約一年約定之適用等語，自堪採信。

3. 上訴人雖辯稱：本件依合約內容，因政府調整最低基本工資，服務費金額就會改變，而與被上訴人溝通，欲達成合意，如兩造無法達成合意的話，就是繼續要跟對方溝通，要達成合意，沒有達成合意，上訴人也沒有做任何調整的動作云云。惟查，依系爭管理契約第5條第1款約定：「甲方（即被上訴人，下同）每月應給付乙方（即上訴人龍昇管理公司，下同）新台幣（以下同）陸萬伍仟壹佰伍拾元整（含稅）。（

如行政院調整營業稅率、最低基本工資工時及保險費率時，本合約金額願配合按比例變更調整）。」，系爭保全契約第4條第1款約定：「委任保全駐衛服務費用：新台幣玖萬捌仟元（含稅）。（如行政院調整營業稅率、最低基本工資工時及保險費率時，本合約金額願配合按比例變更調整）。」，則依上開約定內容，雖規定被上訴人願配合按比例變更調整，惟並未規定被上訴人有完全接受上訴人所稱調整金額之義務，參以依上訴人於原審所提原證5、6，被上訴人於106年9月22日、106年10月27日之106年9月份、106年10月份管理委員會委員會會議紀錄可知，於106年9月22日討論事項案由一，決議2已記載：有關瓏昇保全公司合約，因該公司調漲合約金額，故暫不予討論，擬於下月委員會議再行提報研議等語（見原審卷第17頁）；於106年10月27日討論事項案由一：瓏昇保全公司合約屆滿續約案，其決議為：經管理委員會評估，瓏昇保全公司報價不符社區期待，故不予續約等語（見原審卷第19頁正、反面），而該二次出席之上訴人職員吳立功，並未表示繼續維持系爭兩契約之服務費部分，故上訴人所辯：兩造如沒有達成合意，上訴人也沒有做任何調整的動作云云，自不可採信。

4. 綜上，本件既係上訴人先行變更系爭兩契約約定內容，為被上訴人所不接受，則自不符合系爭管理契約第4條第2款及系爭保全契約第2條第2款規定展期一年之適用，而應認兩造已因期間屆滿，而終止系爭兩契約之情形甚明。上訴人主張被上訴人未於一個月前將終止之意思表示通知上訴人，已違反系爭兩契約各為第4條第2款及第2條第2款之規定，自不可採。

(二) 上訴人主張依照系爭兩契約第12條第1款及第8條第2款之規定，被上訴人應該各給付130,300元、294,000元及遲延利息，有無理由？

1. 查依系爭管理契約第12條第1款約定：「任意終止：甲乙雙方於本約有期期間內，得於一個月前以書面通知他方後，提

前終止本約，並應賠償他方貳個月之服務費用。」等語（見原審卷第8頁）；系爭保全契約第8條第2款約定：「甲方不可片面通知乙方（即上訴人瓏昇保全公司）終止契約，除非甲方依第八條第一款之作業程序行使後，乙方仍無改善之作為，才可終止契約，否則甲方須支付三個月保全駐衛服務費之違約金予乙方。」等語（見原審卷第21頁反面）。則依上開兩造約定內容，顯係指在系爭兩契約仍有效之情形下，因上訴人或被告上訴人欲提前終止契約，始有加以適用之情形甚明，故上訴人辯稱：系爭兩契約第12條第1款及第8條第2款之情節，應該包括契約到期前的終止，及契約已經到期時之情形云云，核與約定內容不符，自不可採。

2. 依上所述，本件既係因契約期間屆滿，而終止系爭兩契約之情形，自無上開系爭管理契約第12條第1款及系爭保全契約第8條第2款規定之適用，故上訴人憑此主張被告上訴人應該各給付130,300元、294,000元及遲延利息，自均無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原審認上訴人於原審所提起之訴為無理由，應予駁回，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決駁回為不當，求予廢棄改判，為無理由，自應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審酌後核與本判決結果無影響，爰不逐一論述。

九、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第454條第1項前段、第2項前段、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	1	月	25	日
			民事第三庭		審判長	法官	游文科		
						法官	劉煥忱		
						法官	黃建都		

上正本證明與原本無異。
不得上訴。

中	華	民	國	108	年	1	月	25	日
---	---	---	---	-----	---	---	---	----	---

