

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度簡上字第468號

上訴人 昇揚擎月社區管理委員會

法定代理人 馮群超

訴訟代理人 梁仕維

被上訴人 富比世保全股份有限公司

法定代理人 陳明電

上列當事人間給付違約金事件，上訴人對於民國107年9月12日本
院臺中簡易庭107年度中簡字第1029號第一審判決提起上訴，本
院合議庭於民國108年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決本訴不利於上訴人部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一(除確定部分外)、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法定代理人之代理權消滅者，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；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，民事訴訟法第170條、第175條第1項
、第176條分別定有明文。查本件訴訟於上訴人起訴後，上
訴人之法定代理人於民國107年5月6日變更為馮超群，並由
上訴人以書狀聲明承受訴訟，依前開說明，自應許其承受並
續行訴訟，合先敘明。

二、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。又在第二審訴之變更或追加，非經
他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，
不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查上訴人原聲明
：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上
訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)第一審、第二
審之訴訟費用由被上訴人負擔。嗣於本院審理時，於民國10

01 8年1月29日具狀變更聲明：(一)原判決本訴不利於上訴人部分
02 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
03 聲請均駁回。(三)第一審、第二審之本訴部分訟費用由被上訴
04 人負擔，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予
05 准許。

06 貳、實體方面：

07 一、被上訴人於原審起訴主張：兩造於105年9月間訂立駐衛保全
08 管理維護服務契約(下稱系爭契約)，約定期限自105年9月30
09 日19時起至106年9月30日19時止，每月服務費用為新臺幣(一
10 下同)000000元。系爭契約第6條第4款約定：「合約期滿前
11 壹個月乙方(即被上訴人)未接獲甲方(即上訴人)書面解約通
12 知，則本合約自動展延壹年」、第13條第2款約定：「甲乙
13 雙方於本約有效期間內，無故提前終止本約時(任意終止契
14 約)，得於壹個月前以書面通知他方後，並應賠償他方參個
15 月之服務費用」。詎上訴人於106年9月7日方以函文通知被
16 上訴人，內容為有關委任契約，由委員會決議，是否再續約
17 俟決議後再行通知，若未通知續約，屆期即自動解約等語；
18 復於106年9月28日另以臺中西屯郵局第791號存證信函(下稱
19 系爭存證信函)通知被上訴人聲明終止系爭契約。被上訴人
20 自106年9月30日19時許，遂依上訴人要求終止系爭契約關係
21 而撤回所有派駐上訴人社區之人員。又上訴人主任委員曾於
22 106年9月16日主動要求被上訴人見面協談，雙方達成績約初
23 步共識，但上訴人主任委員仍稱另需俟上訴人召開會議決議
24 定之。嗣上訴人又於106年9月19日以Line簡訊通知被上訴人
25 稱「陳董，新合約的事再麻煩喔」，意即表示106年9月7日
26 之終止契約聲明已經決議同意更正及確認續約。惟上訴人仍
27 執意片面終止系爭契約而違約，已致被上訴人權益遭受侵害
28 。是系爭契約之未能履行係因上訴人債務不履行所致，上訴
29 人違反系爭契約所為續約之約定，未於系爭契約期滿前1個
30 月以書面對被上訴人為解約通知，則系爭契約本應自動展延
31 1年。惟上訴人仍執意要求被上訴人人員撤出而不再續約，

01 依約上訴人應給付被上訴人前揭懲罰性違約金，並負擔法定
02 遲延利息。爰請求上訴人應給付被上訴人438000元，及自起
03 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
04 ，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、上訴人於原審則以下列情詞抗辯，請求駁回上訴人之訴，並
06 陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 (一)上訴人早於106年9月7日即以綠管字第106090701號函向被上
08 訴人明確表示「貴我雙方簽訂之委任管理契約，將於106年9
09 月30日屆期，特此通知。有關委任契約，由委員會決議，是
10 否再續約俟決議後再行通知。若未通知續約，屆期即自動解
11 約。」(下稱系爭函文)，並經被上訴人於106年9月12日以富
12 比世管字第106091201號就系爭函文為函覆，可知上訴人所
13 發系爭函文已確實到達被上訴人。而系爭函文既已合法有效
14 通知被上訴人，上訴人嗣後亦無任何續約之通知，則依系爭
15 函文內容所示，應即為終止契約之意思表示，並無系爭契約
16 自動展延續約之情事，亦非提前終止系爭契約。況上訴人復
17 於106年9月28日寄發存證信函予被上訴人重申「不再續約，
18 並無提前終止服務契約」之意旨。核上訴人所為之意思表示
19 ，係提前通知，屆時不再續約，而非提前終止契約，並未違
20 反系爭契約第13條第2款之約定。又系爭契約具有委任契約
21 之性質，委任契約之核心精神、價值首重雙方當事人間之信
22 賴關係，倘信賴關係崩解，應許賦予委任契約當事人之一方
23 ，具隨時終止契約之權利。被上訴人於系爭契約存續期間所
24 提供保全維護服務品質低落，未盡善良管理人注意義務，遺
25 失上訴人管委會之社區交誼廳窗簾該等公共設施之遙控器，
26 且被上訴人提供之環境清潔人員亦有早退之情事，業經上訴
27 人主任委員、監察委員等人明確向被上訴人指派之社區經理
28 表達不滿意清潔人員之工作狀態，有Line對話截圖對話可證
29 。又106年1月間住戶反應子母車髒污、同年月3日被上訴人
30 本應完成玻璃隔牆擦拭清潔工作，然遲至1月6日依舊未執行
31 、106年2月27日、3月13日、7月5日之B1汽機車位污點清理

01 、甲梯地板 R-3F 擦拭、電梯及交誼廳玻璃，被上訴人派遣之
02 清潔人員均未清掃或擦拭完全；106 年 7 月 19 日被上訴人之清
03 潔人員遭上訴人管委會設備委員查獲，工作時間記載不實、
04 虛報工作時數等，均足證被上訴人未依約執行大樓管理事務
05 。上訴人屢次要求被上訴人改善服務品質，加強人員訓練，
06 被上訴人均不置理，經上訴人上網查詢被上訴人背景，始知
07 被上訴人歷年來已有多起因終止服務契約而涉訟之案件，另
08 上訴人對被上訴人完全失去信賴，故決定不再續約。

09 (二)系爭契約第 6 條第 4 款之約定，主要係為要求甲方(即上訴人)
10 如欲解約，應提前於合約期滿前 1 個月通知，上訴人既已依
11 上開約定於系爭契約合約期滿，即 106 年 9 月 30 日晚上 19:00
12 止前 1 個月提前通知被上訴人不再續約，自無合約自動延展
13 問題；縱認系爭契約第 6 條第 4 款所稱「合約期滿前 1 個月」
14 ，應解釋為合約期滿「1 個月前」甲方(即上訴人)為書面解
15 約通知，系爭契約亦未約定合約期滿前「1 個月內」若為書
16 面之解約通知，該解約通知不生效力。故上訴人所寄發系爭
17 函文及 106 年 9 月 28 日存證信函所為不再續約之意思表示，依
18 民法第 549 條第 1 項之規定，仍應認生終止契約之效力。況上
19 開函文及存證信函所為不再續約之意思表示，乃針對系爭契
20 約所發出，並非針對被上訴人所主張之不存在的自動延展合
21 約，即服務期間自 106 年 9 月 30 日 19 時至 107 年 9 月 30 日 19 時止
22 而發，是即認被上訴人所主張合約已自動延展，此一「新合
23 約」亦與系爭函文及 106 年 9 月 28 日寄發存證信函所為不再續
24 約之意思表示無關，被上訴人因此主張上訴人提前終止契約
25 需賠償懲罰性違約金者，顯然有所不符。又被上訴人雖主張
26 上訴人管委會之主任委員曾於 106 年 9 月 16 日與其達成績約之
27 初步共識，嗣後上訴人又以通訊軟體 LINE 通知被上訴人「陳
28 董，新合約的再麻煩喔」，而認上訴人有明確續約情事，惟
29 上開以通訊軟體 LINE 通知被上訴人，並非對被上訴人為任何
30 續約之承諾，僅係表達期望被上訴人於改善目前之服務品質
31 、重新調整服務人員之配置及修改部分系爭契約條款後，再

01 與上訴人商談續約之事宜，核其對話之性質，僅為要約之引
02 誘。且上訴人之主任委員係私下以個人名義與被上訴人法定
03 代理人見面，而非以上訴人管委會之名義赴約，上訴人管委
04 會亦未曾作出續約之決議，並無被上訴人所稱上訴人已經決
05 議同意更正及確認續約之情事。被上訴人應就伊與上訴人之
06 主任委員達成績約共識，及上訴人管委會已決議更正終止契
07 約之聲明，並確認續約之意，提出實證以實其說。

08 三、原審就本訴部分命上訴人應給付被上訴人146000元，及自
09 106年11月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
10 駁回被上訴人其餘請求。並就被上訴人勝訴部分，依職權宣
11 告假執行；另依上訴人聲請，酌定146000元為被上訴人預供
12 擔保，得免為假執行。駁回上訴人反訴。上訴人就其反訴及
13 被上訴人就其本訴敗訴部分，均未提起上訴而告確定，不在
14 本院審理範圍，附此敘明。

15 四、上訴人就其原審本訴敗訴部分提起上訴，聲明如主文所示。
16 於本院陳述：

17 (一)上訴人多次於106年9月7日、106年9月12日發函表示不再續
18 約，如原審判決認為上訴人之不再續約意思表示有效，則其
19 法律效果應為系爭契約於期間屆滿後不再續約，而非無故提
20 前終止契約，上訴人並無違約之情事；如原審判決認上訴人
21 之不再續約意思表示不生效力，則系爭契約仍將繼續，上訴
22 人更無提前終止契約之違約問題。無論如何，被上訴人之請
23 求，均屬無據。

24 (二)系爭契約第1條消費者之說明義務約定：「為維護雙方權益
25 ，乙方(即被上訴人)應向甲方(即上訴人)解說本契約之主要
26 條款乙方因執行本契約保全業務及管理維護業務所應負之責
27 任後，雙方始協議簽訂本契約。」、第4條第1款約定：「乙
28 方(即被上訴人)就甲方(即上訴人)社區各項安全配合防範注
29 意事項，應對甲方及甲方之全體住戶盡告知說明義務。」兩
30 條款皆表達被上訴人在委任期間，對於社區行政工作與安全
31 防範等注意事項，應盡到告知及說明義務。而被上訴人的保

01 全團隊未主動告知上訴人合約即將到期，是否要續約或是遴
02 選新廠商一事，更未盡到若上訴人不再續約要在1個月前先
03 書面通知之告知說明義務。被上訴人最慢應在106年8月間主
04 動通知上訴人不再續約的法律風險，始符合誠實信用原則。

05 (二)無損害即無賠償，為損害賠償之基本原則。上訴人發出書面
06 終止契約之時間點僅晚7日，被上訴人既無人事、行政、管
07 理成本與稅金支出，而竟得請求上訴人賠償3個月之服務費
08 用，實不合理。再者，即論被上訴人之損失，亦應以被上訴
09 人實際可得之利益為請求。意即所收的服務月費，再扣除相
10 關人事、行政、管理成本與稅金後之稅後淨利，始為被上訴
11 人所得請求之合理賠償範圍。

12 五、被上訴人於上訴人提起上訴後聲明：(一)駁回上訴人之上訴；
13 (二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。於本院陳述：

14 (一)兩造間僅存在一個契約關係，即兩造於105年9月間簽訂之系
15 爭契約，且系爭契約之服務期間，因符合第6條第4款約定，
16 已經展延至107年9月。兩造間契約關係存續期間，上訴人向
17 被上訴人表示任何有關不再續約或終止契約或不接受被上訴
18 人依據契約提供服務之意思，均應解為終止系爭契約之意思
19 表示。上訴人辯稱其未提前終止系爭契約乙節，應非可採。

20 (二)上訴人上訴意旨另稱系爭契約為定期契約，其更新應自系爭
21 契約期限屆滿時起，向後發生效力云云。惟系爭系爭第6條
22 第4款之約定，其性質係就契約期間設有符合之條件成就時
23 ，應予變更契約期間之附約，並無新舊契約更新之問題。上
24 訴人上開論述，顯有誤解契約變更約款之處，應非可取。

25 六、被上訴人主張兩造於105年9月間訂立系爭契約，約定期限自
26 105年9月30日19時起至106年9月30日19時止，每月服務費用
27 為146000元。系爭契約第6條第4款約定：「合約期滿前壹個
28 月乙方(即被上訴人)未接獲甲方(即上訴人)書面解約通知，
29 則本合約自動展延壹年」、第13條第2款約定：「甲乙雙方
30 於本約有效期間內，無故提前終止本約時(任意終止契約)，
31 得於壹個月前以書面通知他方後，並應賠償他方參個月之服

務費用」。上訴人以系爭函文通知被上訴人內容為有關委任契約，由委員會決議，是否再續約俟決議後再行通知，若未通知續約，屆期即自動解約等語，復以系爭存證信函通知被上訴人聲明終止系爭契約；而被上訴人自106年9月30日19時許，遂依上訴人要求終止系爭契約關係而撤回所有派駐上訴人社區之人員之事實，業據被上訴人於原審提出系爭契約、系爭函文及系爭存證信函等件為證，復為上訴人所不爭執，此部分事實，堪信為真實。至被上訴人主張上訴人係提前終止契約，依系爭契約第13條第2款約定，應給付違約金予被上訴人，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查，

(一)系爭契約第6條第1款約定：「本契約之管理保全期間自民國105年9月30日晚上19：00起至民國106年9月30日晚上19：00止，共計12個月。」、第4款約定：「合約期滿前壹個月乙方(即被上訴人)未接獲甲方(即上訴人)書面解約通知，則本合約自動展延壹年，嗣後亦同。」，是上訴人如要阻止續約之效力，至遲應於106年8月31日前以書面通知被上訴人不再續約。惟上訴人係以系爭存證信函通知被上訴人不再續約，為兩造所不爭執，自不生阻止續約之效力。是依上開約定，系爭契約應展期1年，期間自106年9月30日晚上19：00起至107年9月30日晚上19：00止。上訴人雖主張被上訴人最慢應在106年8月間主動通知上訴人不再續約的法律風險，始符合誠實信用原則。惟觀諸前揭約定，僅規範兩造於契約之續約及終止時應負之通知義務，上訴人既為簽約當事人之一方，自應熟稔該約定，且遍查系爭契約，亦未約定被上訴人就前揭條文約定事項負有告知或提醒上訴人之義務。又有關管理服務人之委任、僱傭及監督，依公寓大廈管理條例第36條規定，本屬管理委員會之職務，不論被上訴人之物管人員有無向上訴人提醒應於系爭契約到期前一個月，向被上訴人以書面為終止契約之意思表示，此告知或提醒行為核非屬系爭契約所約定被上訴人應提供之服務範圍，上訴人上開主張，不足採信。

01 (二)系爭契約第13條第2款固約定：「甲(即上訴人)、乙(即被上
02 訴人)雙方於本約有效期間內，無故提前終止本約時(任意終
03 止契約)，得於壹個月前以書面通知他方後，並應賠償他方
04 參個月之服務費用。」，惟其文義，係約定兩造於系爭契約
05 有效期間內，得於一個月前以書面通知他方，並賠償他方3
06 個月之服務費用後，「提前終止」契約。而本件上訴人係於
07 系爭契約屆滿前之106年9月28日以臺中西屯郵局第791號存
08 證信函通知被上訴人不再「續約」，已如前述，僅是「期限
09 終止」不再「續約」，而非「提前終止」契約，兩者有別。
10 此觀同條第3款約定：「甲方(即上訴人)無故積欠第七條應
11 繳之費用，經乙方(即被上訴人)以書面通知仍未於十日內繳
12 付時，乙方得隨時以書面通知甲方終止本契約，並得請求甲
13 方賠償參個月服務費用為懲罰性違約金及停止所有服務並撤
14 回留駐人員。如因終止契約，包含提前終止或期限終止，於
15 本契約終止後，最後一個月服務費，甲方應於次月五日前給
16 付上款，倘逾期時，經乙方以書面通知仍未於十日內繳付，
17 甲方同意負上揭違約賠償責任。」亦將終止契約分別為「提
18 前終止」及「期限終止」自明。從而，被上訴人依系爭契約
19 第13條第2款約定，請求上訴人給付違約金，為無理由。

20 (三)系爭契約應展期1年，期間自106年9月30日晚上19：00起至
21 107年9月30日晚上19：00止，固如前述。而依被上訴人起訴
22 狀所載：「原告(即被上訴人)即自106年9月30日晚上19：00
23 依被告(即上訴人)要求終止契約關係，並撤回所有派駐人員
24 」。被上訴人於108年3月21日本院準備程序時亦陳述：「法
25 官問：何時離開該社區？答：106年9月30日。」，顯見被上
26 訴人於系爭契約展期期間，並未提供駐衛保全管理維護服務
27 。被上訴人於同日本院準備程序時雖陳述：「法官問：離開
28 後的損失？答：人員要提前調度。」。惟被上訴人並未舉證
29 以實其事；且上訴人已於106年9月7日以系爭函文通知被上
30 訴人有關委任契約，由委員會決議，是否再續約俟決議後再
31 行通知，若未通知續約，屆期即自動解約。堪認被上訴人對

01 於派駐上訴人社區人員可能因不續約而需要他調，已有預期
02 及準備。是被上訴人主張受有人員提前調度之損害，不足採
03 信。

04 七、綜上所述，被上訴人依系爭契約第13條第2款約定，請求上
05 訴人給付違約金，為無理由。原審依系爭契約第13條第2款
06 及民法第250條第2項規定，命上訴人應給付被上訴人146000
07 元，及自106年11月25日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息部分，及該部分假執行及免為假執行之宣告，並命上
09 訴人負擔該部分訴訟費用之裁判，尚有未洽，上訴意旨求予
10 廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項
11 所示。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均已無
13 礙於本院前開審認，爰不逐一論駁，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
15 3項、第450條、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 108 年 4 月 26 日
17 民事第三庭 審判長法官 游文科
18 法官 林慶郎
19 法官 劉正中

20 上正本證明與原本無異。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 108 年 4 月 26 日
23 書記官 吳克雯