

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第490號

上訴人 忠誠公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 蔡飛中

被上訴人 裕國天沐管理委員會

法定代理人 洪太榮

訴訟代理人 曾沛淳

上列當事人間請求給付管理服務費事件，上訴人對於民國109年11月11日本院沙鹿簡易庭109年度沙簡字第323號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國110年4月9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

一、上訴人起訴主張：上訴人受被上訴人委託擔任被上訴人公寓大廈的管理維護工作，兩造簽訂建築物委託管理契約書（下稱系爭契約），委託期間自民國108年9月1日起至109年8月31日止，每月管理服務費為新臺幣（下同）25,000元，被告應於每月之次月5日前給付。惟被上訴人並未給付109年2月份之管理服務費，上訴人自得請求被上訴人給付25,000元，並加計利息。又依據系爭契約第5條第1項約定，在系爭契約有效期間，未經上訴人同意，被上訴人不得將系爭契約權利、義務的全部或一部轉讓與第三人。但被上訴人竟於109年2月25日發文予上訴人並片面要求於109年2月29日解約，依系爭契約第4條約定，被上訴人仍應繼續按月給付原告服務費至109年8月31日止，合計金額為150,000元，此部分不請求利息，爰依法提起本訴等語。並聲明：（一）被上訴人應給付上訴人25,000元，及自109年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被上訴人應給付上訴人150,000元。

二、被上訴人則以：被上訴人同意上訴人109年2月份25,000元

01 服務費之請求。惟上訴人於109年1月間辦理管委會委員改
02 選時選票多出2張，致生重大爭議。且被上訴人社區曾發生
03 BB彈事件，經當時管委會財務委員及監察委員察看監視器時
04 ，影像還在，但隔天監視錄影畫面竟遭刪除。此外，上訴人
05 派駐的總幹事被住戶抱怨經常沒打招呼、常睡覺。為此，兩
06 造曾於109年1月18日進行會議，被上訴人表達終止系爭契
07 約的意思表示，請上訴人服務至2月底，上訴人當場表示沒
08 意見，故系爭契約已經兩造合意終止，上訴人請求被告給付
09 150,000元顯無理由等語為辯。並聲明：原告請求超過25,0
10 00元部分應予駁回。

11 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人
12 給付上訴人25,000元，及自109年3月11日起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息；並駁回上訴人其餘之訴。（被上訴
14 人就其敗訴部分未聲明不服，該部分業已確定）。上訴人就
15 其敗訴部分不服提起上訴，並以：被上訴人寄發予上訴人之
16 109年2月25日（109）裕國天沐字第10902025號函，其上
17 未有當時主任委員黃梅岩之姓名並未蓋黃梅岩之印章，顯見
18 該函內容並非被上訴人法定代理人之意思表示，且依109年
19 2月22日社區委員會會議紀錄內容，主任委員極力反對要求更
20 換保全公司之提議，更聲明：一切與主委無關，以後須由委
21 員自行對住戶負責，上訴人並無終止契約之意思。又該函之
22 聯絡人為被上訴人之訴訟代理人即當時之監察委員曾沛淳，
23 係於主任委員不同意更換保全公司後，曾沛淳自行發出，其
24 未經合法代理發函，該函對上訴人並不生效力，兩造間之保
25 全服務未於109年2月29日合法終止，被上訴人應給付109
26 年3月1日至109年8月31日之服務費用150,000元。縱被
27 上訴人終止契約合法，上訴人之員工並未如證人李國康之證
28 言所述有諸多疏失之處，而被上訴人管理委員間存在之諸多
29 矛盾與衝突，上訴人為其角力下之犧牲品等語提起上訴，並
30 聲明：（一）原判決不利上訴人之部分廢棄。（二）上開廢
31 棄部分，被上訴人應再給付上訴人150,000元。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一) 上訴人前受被上訴人委託擔任被上訴人公寓大廈之管理維
03 護工作，雙方簽訂系爭契約書，委託期間為108年9月1
04 日起至109年8月31日止，並約定每月管理服務費25,000
05 元，應於每月之次月5日前給付。

06 (二) 系爭契約第4條第2項約定：「前項費用，甲方（即被上
07 訴人）若超過10日以上，經催告仍不繳納時，即以中途毀
08 約論，乙方（即上訴人）得隨時停止服務，甲方應支付乙
09 方實際服務天數之管理服務費。」。

10 (三) 被上訴人於109年2月25日以（109）裕國天沐字第1090
11 2025號函通知上訴人，被上訴人決議與上訴人簽訂之保全
12 、管理契約至109年2月29日止終止。

13 (四) 系爭契約第5條約定：「本契約有效期間，未經乙方同意
14 ，甲方不得將本契約之權利、義務的全部或部分，轉讓予
15 第三者。」。

16 五、本件爭點：

17 (一) 系爭契約是否已經合法終止？

18 (二) 上訴人請求被上訴人給付109年3月1日至109年8月31
19 日之管理服務費共150,000元，有無理由？

20 (三) 上訴人請求被上訴人賠償期前終止系爭契約，致上訴人無
21 法收取109年3月1日至109年8月31日之管理服務費，
22 所生之損害150,000元，有無理由？

23 六、本院得心證之理由：

24 (一) 上訴人主張：被上訴人寄發予上訴人之109年2月25日（
25 109）裕國天沐字第10902025號函，其上未載有當時主任
26 委員黃梅岩之姓名，亦未蓋黃梅岩之印章，係曾沛淳未經
27 合法代理發函，該函對上訴人不生效力，系爭契約未合法
28 終止，被上訴人仍應給付109年3月1日至109年8月31
29 日之管理服務費共150,000元等語，為被上訴人所否認，
30 並辯以：兩造於109年1月18日之管理委員會議中，被上
31 訴人已明確表達終止系爭契約之意思表示，已生終止契約

- 之效力，上開函文僅係為執行109年2月22日管理委員會
議決議所寄發，不影響終止系爭契約之效力等語。經查：
- 1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
方允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任
契約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文。上
訴人既受被上訴人委託擔任被上訴人公寓大廈之管理維護
工作，系爭契約之性質應屬委任契約。兩造間既有委任關
係存在，被上訴人依法自得隨時終止。而終止權之行使，
依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事
人以意思表示為之。
 - 2、本件被上訴人於109年1月18日管理委員會中提及：「
建議更換管理公司，可能你們就是到2月底，我們3月份
換管理公司這樣子」，上訴人當場表示：「我沒有關係，
這我沒有意見。」，有管理委員會紀錄錄音譯文及光碟
（原審卷第77頁）在卷可參，足認兩造間之系爭契約已經
合意進行至109年2月29日為止，自109年3月起終止。
 - 3、上訴人雖以被上訴人未合法終止契約等語為主張，並提出
109年2月25日（109）裕國天沐字第10902025號函及10
9年2月22日管理委員會紀錄影本（本院卷第21頁至第23
頁）為證。惟系爭契約業經兩造於109年1月18日管理委
員會議中合意終止，已如前述，且當日該會議臨時動議已
決議公開招標新管顧公司，有該次會議記錄（原審卷第71
頁至第75頁）在卷可參。縱109年2月25日（109）裕國
天沐字第10902025號函上無當時主任委員黃梅岩之姓名，
亦未蓋有黃梅岩之印章，該主任委員於109年2月22日管
理委員會中亦表示：「公開招標給高標價的公司得標，
反而不給便宜標價的公司得標且7個委員僅3人同意，屬
違法。故一切與主委無關，以後須由委員自行對住戶負責
。」，惟該函僅係事後對109年2月22日管理委員會決議
為公告，就兩造於109年1月18日合意終止系爭契約之
效力不生影響。且管理委員會決議招標之程序是否有瑕疵

01 ，僅係被上訴人管理委員會組織內部問題，倘確有程序上
02 之瑕疵，亦與系爭契約終止之效力無涉，是上訴人此部分
03 主張，洵無可採。

04 4、從而，兩造間系爭契約既經合法終止，且上訴人實際提供
05 服務期間至109年2月底，上訴人自無從依約請求終止後
06 之管理服務費150,000元。

07 （二）上訴人另主張：被上訴人期前終止系爭契約，致上訴人無
08 法收取109年3月1日至109年8月31日之管理服務費，
09 所受損害為150,000元等語，為被上訴人所否認，並以前
10 詞置辯。經查：

11 1、按當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負
12 損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得
13 不終止契約者，不在此限，民法第549條第2項定有明文
14 。佐以證人李國康到庭證稱：上訴人在管理期間，從我接
15 任財委開始，已經多次反應上訴人總幹事張天冠作虛假會
16 議紀錄，保全人員多次被住戶發現晚上睡覺，社區發生案
17 件，原告沒有即時處理，上訴人總幹事張天冠公然在群組
18 上面說謊；且該稱有合購契約的不明男士，在社區車道上
19 發射BB槍三槍，保全沒有處理也沒有報警，我們質問，
20 保全說他在準備開會資料，但我們調監視器，發現保全在
21 聊天，後來隔天再去調監視器就沒有資料了，系統時間顯
22 示為晚上9點55管理者系統登錄把之前資料格式化，BB
23 槍發射時間是晚上6點多，就找不到監視器畫面，該系統
24 只有總幹事和主委知道密碼，才可以去做格式化更改。」
25 等語（見原審卷第127頁至第128頁）。顯見上訴人於履
26 行管理服務時有上開缺失，本件被上訴人係因可歸責於上
27 訴人之事由而終止系爭契約，亦未見被上訴人有何故意或
28 過失，是上訴人此部分主張，尚非可採。

29 2、至上訴人主張其係被上訴人管理委員角力下之犧牲品等語
30 ，此乃被上訴人管理委員會內部之問題，與本件無關，而
31 無需審究，附此敘明。

01 七、綜上所述，上訴人依系爭契約之法律關係，請求被上訴人應
02 再給付上訴人150,000元，殊乏憑據，已如前述，是上訴人
03 之上訴，即屬無據，應予駁回。原審依系爭契約之法律關係
04 ，判命被上訴人給付25,000元，及自109年3月11日起至清
05 償日止，按年息5%計算之利息，駁回上訴人其餘之訴，並
06 依職權為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨就此部分
07 指摘原判決不當，聲明求予廢棄改判，非有理由，應予駁回
08 。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
10 無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
12 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

14 民事第六庭 審判長法官 陳學德

15 法官 夏一峯

16 法官 楊珮瑛

17 以上正本係照原本作成。

18 本件不得上訴。

19 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

20 書記官 鄭雅雲