臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第153號

上訴人　中御公寓大廈管理維護有限公司
法定代理人　蘇清中
訴訟代理人　王至德律師
被上訴人　海揚社區管理委員會
法定代理人　金良維
訴訟代理人　呂秋遠律師
複代理人　莊宇翔律師

上列當事人間請求給付款項事件，上訴人對於中華民國107年11月30日臺灣士林地方法院107年度訴字第1150號第一審判決提起上訴，本院於108年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於㈠駁回上訴人後開第二項之本訴部分，及㈡命上訴人給付及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄㈠部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣伍拾貳萬壹仟捌佰零陸元，及自民國一百零七年十月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上開廢棄㈡部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審經廢棄部分之訴訟費用由被上訴人負擔，第二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審請求被上訴人給付新台幣（下同）118萬6,125元本息（見原審卷第119頁），嗣於本院審理期間變更其請求之本金為118萬1,806元（見本院卷第57頁），核係訴之聲明之減縮，依民事訴訟法第446條第1項但書、同法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、上訴人主張：兩造於民國106年3月1日簽立海揚社區管理維護合約書（下稱系爭管理合約）及駐衛保全合約書（下稱系爭保全合約，與系爭管理合約合稱系爭合約），由伊負責被上訴人社區之管理維護及駐衛保全，期間自106年3月1日起

至108年2月28日止，每月服務費為66萬元（含管理服務費26萬7,750元、保全服務費39萬2,250元）。伊於107年3月3日以書函（下稱系爭3月3日函）請求被上訴人同意在伊不須給付違約金之前提下，合意終止兩造間系爭合約。被上訴人於同年月8日回函表明同意提早終止系爭合約，但不同意上訴人免付違約金，並要求伊應於107年3月15日、31日依序完成管理人員、保全及清潔人員之移交，實質終止系爭合約。伊終止之請求既未獲被上訴人接受，系爭合約自未終止。被上訴人迄未繳納107年3月份服務費52萬1,806元（含3月1日至15日管理服務費12萬9,556元、全月保全服務費39萬2,250元），復要求伊人員移交，實有期前任意終止合約，伊自得請求被上訴人如數給付服務費，及依系爭合約之約定，給付按1個月服務費計算之違約金66萬元，合計118萬1,806元，並加計自107年10月3日（民事追加暨補充理由狀繕本送達翌日）起算之法定遲延利息。另就被上訴人所提反訴則以：系爭3月3日函所為終止契約之要約，已因被上訴人拒絕而失拘束力，系爭合約自不因該函而終止，被上訴人不得以伊任意終止系爭合約為由，請求伊賠償違約金等語，資為抗辯。

三、被上訴人以：上訴人所發系爭3月3日函係其所為任意終止之意思表示，並非請被上訴人同意其解約，且其終止並未附有「倘不免除違約金即不解約」之約款或其他條件，是系爭合約業經系爭3月3日函終止，上訴人不得以伊違約為由，請求伊給付違約金66萬元。又上訴人任意終止系爭合約，伊得依系爭管理合約第12條、系爭保全合約第15條約定，請求上訴人給付違約金66萬元，及以伊對上訴人之違約金債權，抵銷上訴人所請求之107年3月份服務費52萬1,806元等語為辯；並就抵銷後之餘額，反訴主張依系爭合約約定，請求上訴人給付伊13萬8,194元，及加計自反訴狀繕本送達翌日即107年9月8日起算之法定遲延利息等語。

四、上訴人於原審聲明：㈠被上訴人應給付上訴人118萬6,125元，及自民事追加暨補充理由狀繕本送達翌日起至清償日止，

按年息百分之五計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行；被上訴人則為反訴聲明：上訴人應給付被上訴人13萬8,194元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，並為聲明之減縮，其上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人118萬1,806元，及自107年10月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢被上訴人第一審之反訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

五、上訴人主張㈠兩造於106年3月1日簽立系爭管理合約及系爭保全合約，由其負責被上訴人社區之管理維護及駐衛保全，期間自106年3月1日起至108年2月28日止，每月服務費為66萬元（含管理服務費26萬7,750元、保全服務費39萬2,250元）。㈡上訴人以系爭3月3日函通知被上訴人，為期前終止系爭合約之請求，並請被上訴人同意其毋須支付違約金，被上訴人旋即於同年月8日回函表明同意提早終止系爭合約，但不同意上訴人免付違約金，並要求上訴人應於107年3月15日、31日依序完成管理人員、保全及清潔人員之移交。㈢被上訴人依約尚應給付上訴人107年3月份全月保全服務費39萬2,250元、3月1日至15日管理服務費12萬9,556元等情，業據提出與所述相符之系爭管理合約（見原審卷第11至21頁）、保全合約（見原審卷第22至31頁）、往來書函（見原審卷第39頁至47頁），且為被上訴人所不爭執（見原審卷第121頁），應堪信為真實。

六、茲就兩造請求應否准許，分述如下：

㈠上訴人請求被上訴人給付118萬1,806元部分

1.上訴人尚得請求被上訴人給付服務費52萬1,806元：

查上訴人就其已履約部分，尚得依兩造間系爭保全合約第6條、系爭管理合約第5條約定，請求被上訴人給付107年3月份保全服務費39萬2,250元、同年3月1日至15日期間之管理服務費12萬9,556元，為被上訴人所不爭執（見原審卷第74

頁），且依系爭合約約定，該3月份服務費，應於次月10日前即107年4月10日前給付（見原審卷第12、24頁），清償期業已屆至，是上訴人依約請求被上訴人給付兩項費用合計52萬1,806元，應屬有據。

2.上訴人不得請求被上訴人給付違約金66萬元：

⑴按契約之成立，應以當事人互相表示意思一致為必要；將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。此觀民法第153條第1項、第160條第2項規定自明。又解釋表意人之意思表示，應通觀其意思表示內容之全文，並斟酌表意人當時之情形，以期不失表意人之真意（最高法院18年上字第1727號判例意旨參照）。經查：

①上訴人所發系爭3月3日函，其於主旨欄記載「中御物業提前終止合約案，詳如說明」等字，並於說明第3點記載：「基於雙方利益考量，我司決議向管委會『提出』提前解約『請求』」；說明第4點則記載：「建請貴管委會盡快召開臨時管委會，針對中御物業提前解約案進行討論，並請貴管委會體恤我司物管團隊一整年來為社區不辭勞苦的付出，『同意』以『不須支付提前解約須賠償1個月服務費之違約金』，於2018/04/03 19:00撤場」等內容（見原審卷第39、40頁）。

②觀諸系爭3月3日函之用語係「提出……請求」，並請被上訴人召開會議討論，文末再使用「請貴管委會……同意」等文字，是通觀該意思表示之全文，上訴人顯然知悉任意終止之效果應賠償違約金，為避免任意終止之效果，乃另行提出終止合約之請求（要約），促請被上訴人經由內部會議討論，同意（承諾）不向上訴人請求賠償違約金，以合意終止之方式解消兩造間之契約關係。

③又系爭3月3日函到達被上訴人後，被上訴人以該會000000000號函回復：「本管委會無權『同意以不須支付提前解約需賠償1個月服務費之違約金』之請求，僅同意貴公司退場……」等語（見原審卷第47頁），僅就提前終止合約部分為承

諾，並排除上訴人請求免收違約金之內容，已限制、變更系爭3月3日函之要約內容，依上說明，已視為拒絕原要約而為新要約。又此一被上訴人所為之新要約，再經上訴人於同年月8日回復：「…在未收到貴管委會同意並來函載明『中御物業不須支付提前解約，需賠償一個月服務費之違約金』之前，我司將繼續履行雙方簽訂合約義務，所有人員不會提前撤場」等內容（見原審卷第43頁），則係明確拒絕被上訴人之新要約。是依上所述，兩造間前開信函之往返，未有意思表示一致之要約、承諾，顯未達系爭合約終止之合意，堪以認定。

④又契約之法定或約定終止權行使，因一方所為之終止意思表示到達他方時，當然發生契約解消之效力，無待乎受領意思之一方另為承諾之表示，遑論留待他方討論後決定是否同意。如①所述，系爭3月3日函並無隻字片語表明其係行使系爭合約之任意終止權，反係在「請求」被上訴人於內部開會討論後，決定是否同意其請求之內容，且觀被上訴人於前述000000000號函表明：僅「同意」上訴人退場等語（見原審卷第47頁），自亦係認知上訴人之意思表示為要約，始就上訴人之要約限制、變更後而「承諾」，此與形成權之行使根本無須被上訴人同意或承諾者顯然有別。是被上訴人抗辯：本件係上訴人行使任意終止權，且終止權表示未附有任何條件云云，洵無足採。

⑵又系爭合約並未因兩造間前開信函往返而終止，上訴人自無從以被上訴人任意終止系爭合約為由，適用系爭管理合約第12條第4項約定，請求被上訴人給付以1個月管理服務費26萬7,750元計算之違約金。另系爭保全合約並無被上訴人任意終止契約之違約金約定，系爭管理合約第12條第4項所定違約金數額，顯不含保全服務費39萬2,250元，是上訴人以被上訴人任意終止系爭保全合約為由，請求被上訴人給付以1個月保全服務費計付之違約金，亦屬無據。

⑶綜前，上訴人以被上訴人提前任意終止合約為由請求被上訴

人賠付違約金66萬元，於法未合，不應准許。

㈡被上訴人請求上訴人給付違約金及抵銷抗辯部分

如前揭㈠2.⑴所述，上訴人並無任意終止系爭合約之情，被上訴人以上訴人任意終止系爭合約為由，依系爭管理合約第12條、系爭保全合約第15條約定，主張其得請求上訴人給付違約金66萬元，自無理由，其據以主張抵銷上訴人得請求之合約服務費52萬1,806元，並反訴請求抵銷後之餘額13萬8,194元本息，亦不應准許。

七、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被上訴人就其應給付之107年3月份合約服務費，依約應於107年4月10日前給付，是上訴人就前開得請求之合約服務費52萬1,806元，合併請求自遲延後之107年10月3日起算之法定遲延利息，自亦有據，應予准許。

八、綜上所述，上訴人依系爭合約之約定，請求被上訴人給付合約服務費52萬1,806元，及自107年10月3日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，不應准許；另被上訴人依系爭合約約定，反訴請求上訴人給付違約金13萬8,194元，及自反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分及反訴所命上訴人給付部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林晏如

法　官　王本源

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　黃麒倫