

臺灣新竹地方法院民事小額判決

114年度竹東小字第185號

原告 豐元公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 陳文音

訴訟代理人 王文慶

被告 世紀星鑽大廈管理委員會

法定代理人 簡瑞元

訴訟代理人 朱紫綾

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國115年12月30日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

理由要領

一、兩造爭執為被告於民國113年10月31日終止是否適法，以及若被告終止不合法而原告未提供113年11月份服務得否請求11月服務費用及違約金。觀兩造約定公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約書（下稱系爭契約）第18條：服務編組與人力項目：物業服務，配置人員：兼職總幹事，人數：1員，服務內容：1.兼職社區事務，含會議招開、通知、紀錄及執行追蹤，聯絡廠商工作執行及區全會會議資料製作。2.行政資料建立、社區財報及公告製作、管理費核對及催收、銀行匯款。3.區全會會議資料製作。4.具公寓大廈事務管理人員證照。顯然上開服務是由原告提供給被告。又觀兩造約定系爭契約第12條：一、因可歸責乙方事由之終止契約2、乙方違反本約第7條規定，經甲方即被告以書面要求改善，乙方未能於15日內改善時，甲方得終止本約；而該契約第7條約定：乙方對於本約所定應提供之管理維護服務，應

01 善良管理人之注意義務。

02 二、經查，被告抗辯原告未依約提供財報、修繕及社區公告服
03 務，依約得終止契約，而原告則主張並非自己未服務，僅是
04 原告未提供工作場所，且被告依當時被告財務委員胡家偉由
05 其自行製作，所以未另行提供財報，此外，原告未尋找廠
06 商，亦是因被告當時主任委員簡瑞源要自行尋找，並要求原
07 告不要介入，所以才未提供相關服務，另外已完成相關公告
08 內容製作並傳給當時主任委員，並提出LINE對話紀錄為憑，
09 惟觀該對話紀錄僅能知悉原告有提供規約，尚無法證明原告
10 確實有提供修繕及社區公告服務，且原告主張是當時財務委
11 員通知其無須製作兩份，方才沒有製作，然財務委員並非世
12 紀星鑽大廈管理委員會之法定代表人，是原則財務委員叫其
13 不製作並不影響系爭契約依約須製作，故原告未完成系爭契
14 約應提供管理維護服務，被告依約得終止契約，又終止意思
15 既已送達原告，即發生終止效力。原告即不得再向被告請求
16 11月份服務費用及主張被告為任意終止之違約金。至於原告
17 主張被告未依約提供辦公場所之協力義務，然此並不影響原
18 告依約應提供服務約定，是被告仍屬合法終止系爭契約。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

20 竹東簡易庭 法 官 吳宗育

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
23 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
24 納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

26 書 記 官 辛旻熹

27 附錄：

28 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

29 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
30 項，於必要時得加記理由要領。

31 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

01 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
02 理由，不得為之。

03 三、民事訴訟法第436條之25：

04 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

05 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

06 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。