

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4010號

原告 台灣歐力士股份有限公司

法定代理人 酒井裕之

訴訟代理人 周裕盛

被告 夢蝶公寓大廈管理委員會

法定代理人 林敏滿

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

理由要領

壹、程序部分：

本件兩造合意以本院為管轄法院，有原告提出之租賃契約書第17條在卷可佐（本院卷第13頁），依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：二造簽訂租賃契約，由原告購買彩色數位式影印機1臺出租與被告，再由被告分期攤還，租賃期間為20期，每3月為1期，每期租金新臺幣（下同）5,400元。詎被告故意不付租金，自第4期即民國114年6月15日起未依約繳款，原告函催被告亦未獲回覆，原告爰以起訴狀繕本送達被告為終止租約之意思表示，並依租約第9條約定，請求被告給付剩餘17期租金共91,800元，爰依租約法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告91,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率14.6%計算之利息。

二、被告則以：被告欲繼續履行契約。被告於114年1月變更主任

01 委員，且在今年8月繳清積欠租金等語，資為抗辯。並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 原告主張租約已然終止，被告依租約第9條約定應給付尚未
05 繳納之17期租金91,800元等語，為被告否認，並以上詞置辯
06 ，經查：

07 (一)按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
08 時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。又公寓大廈成
09 立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任
10 委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第2項
11 規定甚明。故對於公寓大廈管理委員會為意思表示，應由主
12 任委員代表管理委員會為或受意思表示，始為合法。

13 (二)原告主張其係以起訴狀對被告之送達為終止租約之意思表示
14 等語，經觀原告起訴狀關於被告之記載為「夢蝶公寓大廈管
15 理委員會，法定代理人：陳炳耀」，有起訴狀足稽（見本院
16 卷第9頁），本院因此依其記載對被告為起訴狀之送達，並
17 於114年8月4日補充送達被告一節，亦有送達證書在卷可考
18 （見本院卷第29頁），可見原告係對「夢蝶公寓大廈管理委
19 員會，法定代理人：陳炳耀」為終止租約之意思表示。然被
20 告抗辯其主任委員於114年1月間改選，由林敏滄擔任等語，
21 並提出新北市淡水區公所114年1月22日新北淡工字第
22 1142621707號函為證（見本院卷第49至53頁），由該函可見
23 被告於114年1月13日將主任委員改選由林敏滄擔任之結果報
24 備與主管機關知悉，從而被告抗辯其主任委員於114年1月間
25 已改由林敏滄擔任等語，可信為真。據此，被告主任委員既
26 於114年1月間變更為林敏滄，則原告於114年8月4日以對
27 「夢蝶公寓大廈管理委員會，法定代理人：陳炳耀」送達起
28 訴狀之方式為終止租約之意思表示，即因陳炳耀並無代被告
29 接受意思表示之權限而不生終止租約之效力，如此原告主張
30 租約業經終止，被告應給付契約終止後尚未到期之全部期數
31 租金等語，即屬無據。

01 (三)至於被告屆期應依租約給付之各期租金，被告抗辯其已於
02 114年8月間全數繳清等語，未據原告爭執，如此原告亦不得
03 請求被告給付屆期應給付之各期租金。

04 (四)據上，原告不得請求被告給付屆期應給付之各期租金，及清
05 償期末至之剩餘各期租金。

06 四、綜上所述，原告依租約法律關係，請求被告給付91,800元，
07 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率14.6%
08 計算之利息，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
10 不生影響，爰不一一論述

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
12 額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
14 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
17 本庭（臺北市○○○路○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造
18 當事人之人數附繕本）。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
20 書記官 高秋芬

21 計 算 書

22 項 目	金 額 (新台幣)	備 註
23 第一審裁判費	1,500元	
24 合 計	1,500元	

25 附錄：

26 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

27 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
28 理由，不得為之。

29 二、民事訴訟法第436條之25：

30 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

- 01 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 02 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。