

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

委員，且在今年8月繳清積欠租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

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

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

(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等語，經觀原告起訴狀關於被告之記載為「夢蝶公寓大廈管理委員會，法定代理人：陳炳耀」，有起訴狀足稽（見本院卷第9頁），本院因此依其記載對被告為起訴狀之送達，並於114年8月4日補充送達被告一節，亦有送達證書在卷可考（見本院卷第29頁），可見原告係對「夢蝶公寓大廈管理委員會，法定代理人：陳炳耀」為終止租約之意思表示。然被告抗辯其主任委員於114年1月間改選，由林敏涵擔任等語，並提出新北市淡水區公所114年1月22日新北淡工字第1142621707號函為證（見本院卷第49至53頁），由該函可見被告於114年1月13日將主任委員改選由林敏涵擔任之結果報備與主管機關知悉，從而被告抗辯其主任委員於114年1月間已改由林敏涵擔任等語，可信為真。據此，被告主任委員既於114年1月間變更為林敏涵，則原告於114年8月4日以對「夢蝶公寓大廈管理委員會，法定代理人：陳炳耀」送達起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。