

原告 謝佩臻

訴訟代理人 謝勝合律師
岳忠樺律師
蘇怡慈律師

被告 林朱纓珠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬參仟肆佰伍拾元。
訴訟費用新臺幣壹萬貳仟零捌拾捌元，其中新臺幣伍仟伍佰壹拾元由被告負擔，餘新臺幣陸仟伍佰柒拾捌元由原告負擔，被告並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣伍拾萬參仟肆佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告林朱纓珠自民國102年5月1日起至113年4月30日止向訴外人孫定雄承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號14樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金為新臺幣（下同）10,000元、管理費由被告負擔（下稱系爭租約），被告並已給付押租金20,000元。然被告積欠自110年4月起至113年4月止之租金計370,000元（計算式：37個月×每月10,000元）、105年7月起至113年4月止之管理費153,450元（計算式：93個月×1,650元），後孫定雄於113年4月22日將前開債權讓與原告並對被告林朱纓珠為債權讓與之通知，就前開積

01 欠費用扣抵押租金20,000元後，被告尚積欠503,450元。為
02 此，爰依系爭租約、不當得利、債權讓與之法律關係提起本
03 件訴訟，並聲明：被告應給付原告503,450元。

04 三、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未
05 提出書狀作任何聲明或陳述。

06 四、本院得心證之理由：

07 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
08 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
09 付之押租金，發生當然抵充之效力。查原告主張之上開事
10 實，業據原告提出租賃契約書、存證信函、承諾書、系爭房
11 屋謄本、律師函及回執、管理費收據等件為證（見本院卷第
12 17至35、85、93頁），又被告已於相當時期受合法通知而於
13 言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依本院前開
14 證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真實，原告得請求
15 被告給付503,450元（計算式：370,000元+153,450元-20,00
16 0元=503,450元）。

17 五、綜上所述，原告依據系爭租約、不當得利、債權讓與之法律
18 關係，請求被告給付503,450元為有理由，應予准許。

19 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
20 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
21 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
22 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
24 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。又原告依其原請
26 求所需繳納裁判費為12,088元，嗣原告減縮請求，減縮部分
27 之訴訟費用依民事訴訟法第83條第1項前段應由原告負擔，
28 故被告應負擔減縮後請求金額503,450元，應繳納之裁判費
29 5,510元，爰判決如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
31 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

06 書記官 蔡毓琦