臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第687號

原告 山榮資產管理股份有限公司

法定代理人 林榮宗

訴訟代理人 洪志勳律師

賴逸涵律師

被告 百岳登山體育用品有限公司

法定代理人 林啟文

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國113年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣121萬1,329元，及自民國113年7月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣508萬3,981元，及自民國113年7月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應給付原告新臺幣532萬7,716元，及自民國113年7月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國113年1月16日起至被告取回倉儲貨物之日止，按日給付原告新臺幣1,275元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用新臺幣19萬8,912元，由被告負擔十分之八即新臺幣15萬9,130元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，引用其起訴狀、陳報狀及本件言詞辯論筆錄。被告則經合法通知，無正當

01 理由未於言詞辯論期日到場，依法由原告一造辯論而為判決
02 。

03 二、本院之判斷

04 (一)經核，原告主張被告向其承租臺北市○○區○○路0號1至
05 4樓房屋暨車位（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（
06 下同）75萬元（未稅），租期原至113年2月29日止（下稱系
07 爭租約），嗣被告自112年8月起積欠租金，經原告催告未付
08 ，系爭租約已經原告發函於112年10月14日終止，而被告未
09 於系爭租約終止後搬遷騰空及回復原狀交回系爭房屋，原告
10 遂依約代為，將屋內被告之貨物打包，於113年1月16日起，
11 移置昭安國際股份有限公司（下稱昭安公司）平鎮廠之倉儲區
12 （下稱系爭倉儲）等事實，業據提出書狀所附之文件資料為
13 證，而被告經合法通知未到場，亦未提出書狀爭執，原告此
14 部分主張，自堪信為真正。

15 (二)關於原告各項請求金額之認定：

16 1.關於積欠租金及費用方面（即聲明第一項）：

17 系爭租約已於112年10月14日經原告終止，則積欠租金之數
18 額應計算至終止日為止（即112年8月、9月份全月，及10月
19 份為14日），加計稅額後，應為193萬646元【計算式：〔75
20 0,000×(2+14/31)=1,838,710〕×1.05%=1,930,646，小數
21 點以下四捨五入】。再加計積欠之管理費、水電費用共78萬
22 683元，扣抵押租金150萬元後，共計應為121萬1,329元〔計
23 算式：1,930,646+780,683-1,500,000=1,211,329〕。原告
24 以112年10月份全月計算欠租，超逾上述金額部分，不應准
25 許。

26 2.關於無權占有期間不當得利及費用方面（即聲明第二項）：

27 原告雖主張代為回復原狀之日期為113年4月12日，而依系爭
28 租約第13條第2項，請求112年10月14日起至113年4月12日止
29 ，共182日，按日給付相當於日租金2倍（即5萬元）之不當
30 得利共910萬元等語。惟系爭租約終止後，屋內被告之貨物
31 由原告代為打包，已於113年1月16日移置系爭倉儲，自當日

01 起支付昭安公司每日費用1,275元，此為原告所自陳，且有
02 昭安公司之對帳單總表及明細可佐，則系爭房屋應於當日即
03 已騰空，原告已取回系爭房屋之管領力，被告已喪失事實上
04 之管理力，即非占有人，是被告無權占有之時間，應為112
05 年10月15日起至113年1月16日止，計94日。準此，原告依上
06 開系爭租約約款，得請求不當得利損害金之金額應為470萬
07 元（計算式：50,000×94=4,700,000）。又，此無權占有期
08 間，原告得請求之管理費應為38萬3,981元（即不含113年2
09 月份之管理費）。是原告本項得請求之金額合計為508萬3,9
10 81元，逾此金額部分，即難准許。

11 3.關於代為騰空及回復原狀費用方面（即聲明第三項）：

12 原告主張其依系爭契約約款代被告打包貨品、移置系爭倉儲
13 、拆除招牌廣告物、回復原狀等支出費用共計532萬7,716元
14 ，以及被告貨物置放系爭倉儲，須代付每日費用1,275元乙
15 節，有原告書狀所附之文件資料為證，被告亦未提出書狀爭
16 執，堪信屬實，此項請求，應全部准許。

17 三、從而，原告依系爭租約約定、民法不當得利規定等法律關係
18 ，請求被告給付如主文第一項、第二項、第三項所示，為有
19 理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
21 內湖簡易庭法官 施月耀

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
27 書記官 朱鈴玉