

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第170號

原告 財團法人褒忠亭義民中學財團

法定代理人 黃茂實

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

被告 香港商泰瑞克汽車銷售有限公司台灣分公司

法定代理人 Karim BOUMAJDI

訴訟代理人 傅金圳律師

上列當事人間返還停車位等事件，本院於民國113年2月5日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。原告訴之聲明更正詳如附表，合於前開規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)、被告於西元2019年12月4日向原告承租上開停車位，作為安
04 裝車輛充電設備使用，雙方訂有停車位租賃契約書，並經公
05 證在案。依上開租賃契約書第3條規定，每月租金新臺幣
06 (下同)3萬8千元，應於每月5日前支付。被告迄今已欠租金
07 19萬元，屢催均置之不理，原告不得已再發函主張終止租
08 約。兩造間之租賃關係既經終止而不存在，被告自應將上開
09 車位上之工作物拆除並返還車位予原告(租賃契約第8條第1
10 項、民法第455條)。本件兩造間有二租賃契約，其停車位之
11 租金每月38,000元(系爭1租約)，其房屋之租金為每月130,2
12 14元(系爭2租約)(未稅，並應加計5%營業稅由被告負擔)。
13 被告每月需於5日前給付原告房屋租金13萬0215元、車位租
14 金3萬6190元及營業稅8320元，合計17萬4725元。但被告就1
15 12年1月、2月、3月、4月之租金等，均未依約繳納，僅於民
16 國(下同)112年4月6日支付17萬4725元，係支付112年1月
17 份之房屋租金、車位租金及營業稅。被告於112年5月25日所
18 支付之13萬0215元，依契約金額、交易習慣、社會通念，顯
19 係作為支付112年2月份之房屋租金，蓋此一金額與房屋租金
20 相同，亦即被告自112年2月份起之車位租金並未給付，112
21 年2月、3月、4月、5月、6月份之租金，於原告起訴前則均
22 未給付，被告違約已甚為明顯。被告並未指定應抵充之債
23 務，依同條第3款之規定，亦應各按比例，抵充其一部，經
24 依法抵充結果，被告仍積欠租金2個月以上。本件係停車位
25 之租賃關係，並非房屋租賃，並無土地法第100條之適用。
26 另兩造租賃關係已於112年6月18日終止，則之後被告占用系
27 爭車位，即屬無權占有，並獲有利益，則原告可依不當得利
28 之法律關係(民法第179條)，請求被告自112年7月6日起至
29 返還車位日止，按月給付原告3萬8千元。

30 (二)、訴之聲明：

31 1.被告應將新竹縣○○市○○段00地號、○○○大樓地下一樓

01 停車位、車位號碼：773、774、775、776、777、778、77
02 9、780、781、782、783、816、817、818、819、820、82
03 1、822、770共計19個停車位之地上物拆除（位置、面積如
04 附圖、附表）（本院卷第301、303頁），並返還上開停車位
05 予原告。

06 2.被告應自112年7月6日起，至返還上開停車位日止，按月給
07 付原告新臺幣（下同）3萬8千元整。

08 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 4.訴訟費用由被告負擔。

10 二、被告答辯：

11 (一)、系爭1租約與系爭2租約各別，雖繳租日期及收租帳戶均相
12 同，但租金給付均為金錢，則係同種類之各別債務。被告上
13 開兩租約之租金均自112年1月起，至112年4月5日共4個月欠
14 繳，兩租約之租金合計共672,856元（計算方式：〔系爭1租
15 約38,000元＋系爭2租約130,214元〕 $\times 4 = 672,856$ 元），被
16 告於112年4月6日匯入系爭帳戶174,725元，尚不足清償積欠
17 上開系爭1及系爭2租約租金共4個月合計之金額672,856元，
18 因此有抵充問題，兩造間既無約定抵充，被告亦未指定抵
19 充，則被告抗辯先抵充系爭1租約積欠4個月之租金，合計15
20 2,000元，尚有餘額，就系爭1租約而言，即不生欠租情事，
21 則原告於112年5月23日以存證信函催繳，被告就系爭1租約
22 僅未繳當月租金38,000元，惟原告尚有該租約押租金76,000
23 元可得抵扣，尚不生欠租，故原告就系爭1租約催繳部分不
24 合法，進而於112年6月9日之終止租約存證信函，亦不生終
25 止租約之效力，是此抵充對債務人獲益最多（不生欠租，免
26 於被催繳終止租約）。依原告所提建物謄本，停車位僅係10
27 83、1089建號專有建物之共有部分，當然是房屋建物之一部
28 分，得類推適用土地法第100條第3款以擔保金抵償租金之規
29 定。縱認不能類推適用（假設），原告於112年6月9日發函
30 終止系爭1租約時，系爭1租約之欠租亦尚未逾滿2個月，原
31 告依民法第440條第2項規定終止租約，亦有未合。原告自行

01 以系爭1、2租約合併計算後，依系爭1租約之公證書為執行
02 名義，以被告欠租19萬元，對被告聲請強制執行，並經鈞院
03 民事執行處查封被告之財產，被告為儘速解除查封，乃於11
04 2年8月24日逕向鈞院民事執行處繳納現款19萬元，請求解除
05 查封，之後被告再向原告取得被證1之明細表，扣除上開向
06 鈞院執行處繳納之19萬元，將尚欠系爭2租約之餘額96萬元
07 全數於112年8月30日匯入原告帳戶，被告已全力籌款繳清積
08 欠，參酌解釋契約應採有利於債務人之原則暨原告債權的行
09 使應不以損害他人為主要目的，自不應以總額加減所為給
10 付，否定被告上開指定清償租金債務順序之主張。

11 (二)、答辯聲明：

12 1.原告之訴駁回。

13 2.訴訟費用由原告負擔。

14 3.如受不利判決，願供擔保免假執行。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)、原證一公證租約為真正，兩造於西元2019年12月4日訂立停
17 車位租賃契約（下稱系爭1租約），被告向原告承租坐落新
18 竹縣○○市○○段00地號○○○大樓地下一樓停車位編號：
19 773至783、816至822、770 共19個停車位（下稱系爭停車
20 位），作為乙方設置特斯拉電車充電站使用，全年無休，每
21 天24小時服務；租金每月共計3萬8千元，於每月5日前匯入
22 原告第一銀行竹北分行00000000000號帳戶（下稱系爭帳
23 戶）；租賃期間自西元2020年2月1日起至2029年11月30日
24 止，計9年10月，簽約同時給付原告保證金7萬6千元，供作
25 被告履行系爭1租約之擔保。

26 (二)、兩造另於西元2019年12月4日訂立房屋租賃契約（下稱系爭2
27 租約），被告向原告承租竹北市○○路○段00號店鋪1至3層
28 含夾層及車位（編號B1-771、772兩個）（下稱系爭房屋），
29 租期自2019年11月1日起至2029年8月31日止，計9年1
30 0月，每月租金130,214元加計5%營業稅，於每月5日前匯入
31 原告系爭帳戶內，簽約同時給付原告260,428元保證金，供

01 作被告履行系爭2租約之擔保。

02 (三)、被告於民國112年4月6日、112年5月25日先後匯入系爭帳戶1
03 74,725元、130,215元。

04 (四)、原證二即原告於民國112年5月23日湖口鳳凰郵局34號寄送被
05 告之存證信函，○○○社區管理委員會於112年5月24日收受
06 。

07 (五)、原證三即原告於民國112年6月9日同上郵局42號寄送被告終
08 止停車位租約之存證信函，○○○社區管理委員會於112年6
09 月12日收受。

10 四、本件爭點：

11 (一)、被告於112年4月6日、112年5月25日先後匯入系爭帳戶174,7
12 25元、130,215元，是否均係清償系爭停車位之租金？

13 (二)、前開款項是否得全部抵充系爭系爭停車位之租金？

14 (三)、原告終止系爭1租約，請求如訴之聲明第1、2項，有無理由
15 ？

16 五、本院之判斷：

17 (一)、按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人
18 所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，
19 指定其應抵充之債務；清償人不為前條之指定者，依左列之
20 規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵
21 充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務之擔
22 保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益
23 最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵
24 充。三、獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部；
25 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
26 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
27 契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
28 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
29 時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民
30 法第321條、第322條、民法第440條第1項、第2項定有明
31 文。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，

01 催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
02 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
03 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
04 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止
05 契約。土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅
06 就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一
07 之法律理由，自應類推適用（本院44年台上字第516號判例
08 參照）（最高法院95年度台簡上字第2號民事判決意旨參
09 照）。

10 (二)、原告主張之前開事實，提出公證書及停車位租賃契約書、存
11 證信函等為證，被告否認，並以前詞置辯。經查，系爭1租
12 約之租賃標的停車位登記為新竹縣竹北市世興段01083、010
13 84、01085、01086、01087、01088、01089建號建物(建物主
14 要用途：前廊、店舖、辦公室)，共有部分：世興段01404建
15 號（含停車位編號地下一層：763、764、767、770、771、7
16 72、773、774、775、776、777、778、779、780、781、78
17 2、783、816、817、818、819、820、821、822，主要用
18 途，本共有部分之項目有防空避難室、停車空間、前廊、管
19 委會空間、防災中心、管理員室等六項）（本院卷第127-139
20 頁），是以系爭停車位，為主建物之共用部份。有原告提出
21 之建物所有權狀、建物登記第一類謄本在卷可稽(本院卷第0
22 000-000、第127-139頁)。系爭1停車位租賃契約書契約第2
23 條約定：租賃期間自西元2020年2月1日起至2029年11月30日
24 計9年10月。第3條：租金於每月5日前以簽發支票或電匯方
25 式付款。第6條約定：下列事由，甲方（原告）得通知乙方
26 （被告）終止本租賃契約：(一)乙方不履行本租賃契約約事
27 項時。(二)乙方積欠租金達2個月以上，經甲方催告限期繳
28 納，屆期仍未支付時。有公證書及租賃契約書影本附卷足憑
29 （本院卷第19-25頁）。系爭1租約為定有期限之租賃契約，
30 揆之上開說明，原告以被告遲付租金為由終止系爭租約，自
31 應適用民法第440條第1、2項及類推適用土地法第100條第3

01 款之規定。系爭1租約契約第6條僅載明原告得終止租約之事
02 由，並未有免除原告定期催告義務之約定，是以被告遲付租
03 金之總額以作為擔保之押租金抵償後達2個月以上，且經原
04 告定相當期限催告仍未支付，原告始得終止系爭租約，原告
05 主張無民法第440條第2項之適用，尚不足憑。

06 (三)、對於一人負擔數宗債務，而其給付之種類相同者，如清償人
07 所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，
08 指定其應抵充之債務。如未為指定，則債務均已屆清償期，
09 以債務之擔保最少者，儘先抵充，擔保相等者，以債務人因
10 清償而獲益最多者，儘先抵充，獲益相等者，以先到期之債
11 務，儘先抵充，如獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充
12 其一部，此觀諸民法第321條、第322條第2款、第3款規定甚
13 明(最高法院97年度台上字第2506號民事判決意旨參照)。

14 (四)、經查，本件兩造間訂有系爭1租約、系爭2租約，每月租金分
15 別為3萬8千元(含稅)、130,214元(另加計5%營業稅)，總計1
16 74,725元，同為金錢種類給付，押租金金額同為2個月租
17 金，被告112年1月至4月之系爭1租約、系爭2租約租金均未
18 給付，均已遲延，被告於112年4月6日支付174,725元，註記
19 (租金)；112年5月25日支付130,215元，註記(租金五月)，
20 有被告提出之應收帳款明細表、存款明細附卷足憑
21 (本院卷第85、309、3111頁)；由上以觀，僅能認定被告
22 於112年5月25日支付130,215元係用以抵充五月之租金，其
23 餘則無證據認定被告已指定抵充之債務。兩造間亦無抵充順
24 序之約定，系爭1租約、系爭2租約之擔保金均為2個月，惟
25 被告若抵充系爭1租約則可完全清償欠租，債務人之被告因
26 清償而獲益最多者，即應儘先抵充系爭1租約租金，則被告
27 抗辯先抵充系爭1租約積欠4個月之租金，合計152,000元，1
28 74,725元抵充152,000元，尚餘22,725元。112年5月25日支
29 付130,215元係用以支付五月之租金，抵充系爭1租約租金3
30 8,000元後，尚剩餘92,215元。原告於112年5月23日、112年
31 6月9日以郵局存證信函寄送被告時，被告就系爭1租約亦尚

有2個月押租金，並無積欠租金達2個月以上情形。原告以上開函文催告被告、為終止租約意思表示時，被告並無積欠原告關於系爭1租約之租金，自不生民法第440條第1項、第2項所規定之催告、終止租約效力。被告系爭1租約既尚未合法終止，被告占有使用系爭停車位，自無不當得利，原告請求被告拆除系爭停車位上之地上物，返還系爭停車位及給付相當租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

(五)、綜上所述，原告依租賃契約第8條第1項、民法第455條、第179條等規定起訴請求如其訴之聲明，均為無理由，應予駁回。原告之訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核予判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

民事第二庭法官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

書記官 高嘉彤

附表

1	原告起訴之訴之聲明(本院卷(一)第11-13頁): 一、被告應將新竹縣○○市○○段00地號、○○○大樓地上一樓停車位、車位號碼：773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、816、817、818、819、820、821、822、770共計19個車位之地上物拆除並返還上開車位予原告。
---	--

	二、被告自民國（下同）112年7月6日起，至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬8千元整。 三、原告願供擔保，請准宣告假執行。 四、訴訟費用由被告負擔。
2	113年1月11日民事更正聲明（本院卷第297-299頁）： 一、被告應將新竹縣○○市○○段00地號、○○○大樓地下一樓停車位、車位號碼：773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、816、817、818、819、820、821、822、770共計19個停車位之地上物拆除（位置、面積如附圖、附表，本院卷第301、303頁），並返還上開停車位予原告。 二、被告應自民國（下同）112年7月6日起，至返還上開停車位日止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬8千元整。 三、原告願供擔保，請准宣告假執行。 四、訴訟費用由被告負擔。