

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第479號

原告 陸月貳拾知識科技有限公司

法定代理人 吳政祐

被告 凌宗廷

上列當事人間請求返還停車位事件，本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○○路○○號地下二樓D2停車位及該車位之遙控器返還原告。

被告應自民國一一二年七月十日起至遷讓返還第一項車位之日止，按月給付原告新臺幣伍仟貳佰元，不足一個月按當月日數比例計算。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造於民國110年11月10日簽訂停車位租賃契約書，被告向原告承租訴外人陳呂麗秀所有臺北市○○區○○○路00號地下2樓D2停車位（下稱系爭車位），租期自110年11月10日起至112年7月9日，每月租金新臺幣（下同）5,200元，押金1萬0,400元，兩造並約定一次付清20個月租金可享9折優惠價9萬3,600元，故原告已給付10萬4,000元（下稱系爭租約）。惟系爭車位之社區管委會通知原告，基於安全性考量及社區規範，要求原告不要將車位出租與被告停放多輛大型重型機車，原告遂於111年2月9日以LINE通知被告終止系爭租約，並要求被告於111年3月9日遷離及返還系爭車位，然被告迄今未返還，且致原告受有自111年3月10日起至

01 遷讓返還系爭車位之日止，按月5,200元之相當於租金之不
02 當得利之損失，乃依租賃及不當得利之法律關係，提起本件
03 訴訟等語，並聲明求為判決：(一)被告應將系爭車位及該車位
04 之遙控器返還原告；(二)被告應自111年3月10日起至遷讓返還
05 系爭車位之日止，按月給付原告5,200元，不足一個月按當
06 月日數比例計算，且願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告並未同意終止系爭租約，系爭租約尚未終
08 止，被告有合法使用權利，另原告非系爭車位所有權人，系
09 爭租約可能為無效。承租時有向原告確認可停放多輛重機，
10 故原告主張被告違反管委會規定而終止系爭租約並無理由等
11 語，資為抗辯。

12 三、本院得心證之理由

13 本件原告主張兩造簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭車
14 位，被告已給付20個月租金及押金共10萬4,000元予原告，
15 原告有於111年2月9日以LINE通知被告終止系爭租約之事
16 實，已據其提出與所述相符之停車位租賃契約書、對話記錄
17 截圖等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。惟被告以上
18 開情詞置辯，茲審認如下：

19 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
20 他方支付租金之契約。定有期限之租賃契約，如約定當事人
21 之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第
22 450條第3項之規定，先期通知。承租人於租賃關係終止後，
23 應返還租賃物。民法第421條第1項、第453條、第455條前段
24 分別定有明文。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受
25 有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不
26 存在者，亦同。民法第179條定有明文。又依不當得利之法
27 則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他
28 人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受
29 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人
30 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故
31 如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，

01 為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例、
02 97年度台上字第294號判決意旨參照）。

03 （二）經查，觀諸原告所提出之停車位租賃契約書，其第9條約
04 定：「甲方（即原告）若在租約期間提早解租，需於退租日
05 一個月前告知乙方（即被告），日期計算同上述第八項。」
06 等內容（見本院卷第23頁），可知原告就系爭租約之終止，
07 僅需提前一個月告知被告，即得在不經被告同意下，任意終
08 止系爭租約。就此，原告已於111年2月9日通知被告於111年
09 3月9日終止系爭租約，有原告提出之對話記錄可參（見本院
10 卷第31頁），依上開契約約定終止發生效力。原告請求被告
11 返還系爭車位及該車位之遙控器，即屬有據。

12 （三）第查，系爭租約終止後，被告繼續占有系爭車位即屬無法律
13 上原因，然原告既已預收被告20個月租金，則於112年7月9
14 日前尚不生無法使用收益之相當於租金之損失，僅於此日之
15 後始有因無法使用收益而有相當於租金之損失。故原告請求
16 被告給付自112年7月10日起至遷讓返還系爭車位之日止，按
17 月給付5,200元之相當於租金之不當得利，始屬有據，逾此
18 範圍即屬無據。

19 （四）至被告雖以前詞置辯云云，然系爭租約係兩造所訂立，依債
20 之相對性原則，原告依約僅需將系爭車位交付被告使用，被
21 告則依約交付租金，是兩造各為合於債之本旨之給付即足，
22 原告是否為系爭車位之所有權人，無礙契約之有效性。再
23 者，承前意旨，管委會是否容許停放重機亦無礙契約之有效
24 與否，此僅為原告能否依約履行之問題，惟原告既得未經被
25 告同意任意終止契約且已行使終止權，則其動機為何自非所
26 問。

27 四、從而，原告依上開法律關係，訴請：（一）被告應將系爭車位及
28 該車位之遙控器返還原告；（二）被告應自112年7月10日起至遷
29 讓返還系爭車位之日止，按月給付原告5,200元，不足一個
30 月按當月日數比例計算，為有理由，應予准許，逾此範圍，
31 則無理由，應予駁回，其假執行失所附麗，併予駁回。

01 五、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
02 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之
03 規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職
04 權確定訴訟費用為1,000元（第一審裁判費）由被告負擔。

05 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
06 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
09 按他造當事人之人數附繕本）。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
11 書記官 蘇彥宇