

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5612號

原告 臺北市政府捷運工程局

法定代理人 鄭德發

訴訟代理人 蔡侑芳律師

被告 動力極限汽車運動有限公司

特別代理人 王建崎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○○號四樓房
屋及編號B3-50停車位騰空遷讓返還原告。

被告應自民國一百一十二年十月一日起至返還前項房屋及停車位
之日止，按月給付原告新臺幣參萬壹仟伍佰肆拾參元及同額之懲
罰性違約金。

被告應給付原告新臺幣柒萬壹仟柒佰參拾陸元，及自民國一百一
十二年十二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬玖仟肆佰捌拾柒元，及其中新臺
幣肆萬貳仟陸佰玖拾貳元自民國一百一十二年十二月二十五日
起，其中新臺幣壹仟貳佰壹拾壹元自民國一百一十三年七月二十
四日起，其中新臺幣壹萬柒仟玖佰參拾肆元自民國一百一十二年
九月二十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

01 本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾萬元為被告供擔保後，得
02 假執行；但被告如以新臺幣捌佰參拾伍萬零壹拾伍元為原告預供
03 擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告以每月新臺幣貳萬貳仟元為被告供擔保後，
05 得假執行；但被告如以每月新臺幣陸萬參仟零捌拾陸元為原告預
06 供擔保，得免為假執行。

07 本判決第三項於原告以新臺幣貳萬肆仟元為被告供擔保後，得假
08 執行；但被告如以新臺幣柒萬壹仟柒佰參拾陸元為原告預供擔
09 保，得免為假執行。

10 本判決第四項於原告以新臺幣肆萬伍仟元為被告供擔保後，得假
11 執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬玖仟肆佰捌拾柒元為原告預供
12 擔保，得免為假執行。

13 原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民
17 事訴訟法第10條第2項定有明文。查原告主張被告向其承租
18 門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000○○號4樓房屋暨編號
19 B3-50停車位（下稱系爭不動產），並依民法第455條及租賃
20 契約，請求被告將系爭租賃物騰空遷讓返還原告，核屬因不
21 動產涉訟，且不動產位在本院管轄區域內，依首揭規定，自
22 得由不動產所在地之法院即本院管轄。

23 二、次按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其
24 法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受
25 訴法院之審判長，選任特別代理人；本法關於法定代理之規
26 定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第51條第1項、第
27 52條分別定有明文。查被告登記之法定代理人王建崎遞狀表
28 示其於民國112年8月28日以存證信函通知公司及全體股東辭
29 任公司董事，故其職權已消滅等語。被告迄未選任董事，本
30 院業依原告之聲請，以113年度聲字第553號裁定選任王建崎
31 為被告之特別代理人，代表被告進行訴訟，合先敘明。

01 三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
03 255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴原聲明請求：
04 (一)被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還原告；(二)被告應自112
05 年10月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告新臺
06 幣（下同）31,543元及同金額之懲罰性違約金；(三)被告應自
07 112年9月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告
08 5,978元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息；(四)被告應給付原告1,656元，及42,692
10 元暨自起訴狀繕本送達翌日起、83,928元暨其中17,934元自
11 112年9月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息；(五)願供擔保，請准宣告假執行，有民事起訴狀在卷可參
13 （見卷第11頁）。嗣變更聲明第4項為：被告應給付原告
14 129,487元，及其中42,692元自起訴狀繕本送達翌日起，及
15 其中1,211元自原告民事變更訴之聲明狀送達被告之翌日
16 起，及其中17,934元自112年9月24日起，均至清償日止，按
17 週年利率5%計算之利息，有民事變更訴之聲明狀、民事綜合
18 辯論意旨狀附卷可憑（見卷第171頁、第199頁）。核原告所
19 為上開聲明之變更，為擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開
20 規定，應予准許。

21 四、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
22 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
23 論而為判決。

24 貳、實體部分：

25 一、原告主張：

26 (一)被告與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），以每月租金
27 31,543元向原告承租系爭租賃物，詎被告積欠租金達2個月
28 以上，依系爭租約第20條第2項第5款、第6條第1項、第2項
29 約定，積欠達2個月之租額，經定期催告仍不履行，原告得
30 隨時終止契約，原告業以112年9月6日北市捷財字第
31 1123017942號函催告被告於112年9月23日前給付112年8、9

01 月租金63,086元及112年6至8月社區管理費與車位清潔費
02 17,934元、112年4至7月逾期違約金2,908元，若逾期未付，
03 原告即自112年10月1日零時起，終止租賃關係等語，復於
04 112年9月28日寄發電子郵件，表明租約將於112年10月1日零
05 時終止等語，惟被告迄未履行，是系爭租約已於112年9月30
06 日終止，爰依民法第455條及系爭租約第6條第1項，請求被
07 告將系爭租賃物騰空遷讓返還原告。另依系爭租約第6條第2
08 項、第19條第3項及民法第179條規定，請求自租約終止翌日
09 即112年10月1日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付
10 租金31,543元暨同額之懲罰性違約金。

11 (二)原告自112年9月起為被告墊付其依系爭租約第9條第1項，應
12 負擔之每月社區管理費及車位清潔費共5,978元，爰依不當
13 得利之法律關係請求被告自112年9月1日起至返還系爭租賃
14 物之日止，按月給付原告5,978元及自起訴狀繕本送達翌日
15 起至清償日止之利息。另被告欠繳112年8月、9月租金共
16 63,086元及迄112年9月30日之逾期違約金1,656元、112年4
17 月至7月逾期繳納租金之逾期違約金2,908元，被告尚應依系
18 爭租約第4條第3項補繳使用準備期（即109年11月1日至12月
19 10日）之租金42,057元，又原告為被告代墊112年6月至8月
20 之社區管理費及停車費17,934元，及112年6月9日至8月8日
21 電費345元、112年8月9日至9月30日電費284元及運費6元、
22 112年10月1日至113年6月13日電費1,211元，合計共129,487
23 元，爰依系爭租約第4條第3項、第5條第1項、第9條第1項、
24 第19條第2項及不當得利之規定請求被告給付等語。

25 (三)並聲明：1.被告應將系爭租賃物騰空遷讓返還原告。2.被告
26 應自112年10月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原
27 告31,543元及同金額之懲罰性違約金。3.被告應自112年9月
28 1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告5,978元，暨
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息。4.被告應給付原告129,487元，及其中42,692元自起
31 訴狀繕本送達翌日起，及其中1,211元自原告民事變更訴之

01 聲明狀送達被告之翌日起，及其中17,934元自112年9月24日
02 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.願供擔
03 保，請准宣告假執行。

04 二、被告經合法通知後，未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出
05 書狀作何聲明或陳述。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張被告向其承租系爭租賃物，欠繳112年8、9月租
08 金，經原告催告被告於112年9月23日前給付，然被告仍未給
09 付，系爭租約於112年10月1日終止，被告應將系爭租賃物騰
10 空返還原告，並給付欠繳之租金、違約金、準備期租金等
11 情，並提出系爭租約暨公證書、租金明細、原告函暨送達證
12 書為證（見卷第39-58頁），原告依民法第455條、系爭租約
13 第6條第1項、第5條第1項前段、第6條第2項、第19條第3項
14 及民法第179條約定，請求被告將系爭租賃物騰空遷讓返還
15 原告，及自112年10月1日起至遷讓返還系爭租賃物之日止，
16 按月給付租金31,543元暨同額之懲罰性違約金、被告積欠之
17 租金63,086元，為有理由。

18 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。原告主張其自112年9月起為被告墊付其依
21 系爭租約第9條第1項，應負擔之每月社區管理費及車位清潔
22 費共5,978元，爰依不當得利之法律關係請求被告自112年9
23 月1日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付原告5,978元及
24 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之利息，惟原告僅提出
25 其墊付社區管理費、車位清潔費之公共管理費用攤收繳單4
26 紙，足認原告代墊費用僅為71,736元（計算式：17,934×4＝
27 71,736）。原告既尚未就113年10月後被告應繳納之社區管
28 理費及車位清潔費負擔費用，與不當得利之法定要件不符，
29 此部分請求即為無理由。

30 (三)原告主張其為被告代墊112年6月至8月之社區管理費及停車
31 費17,934元，及112年6月9日至8月8日電費345元、112年8月

01 9日至9月30日電費284元及運費6元、112年10月1日至113年6
02 月13日電費1,211元，另被告欠繳112年8月、9月租金共
03 63,086元及迄112年9月30日之逾期違約金1,656元、112年4
04 月至7月逾期繳納租金之逾期違約金2,908元，被告尚應依系
05 爭租約第4條第3項補繳使用準備期（即109年11月1日至12月
06 10日）之租金42,057元，合計共129,487元等情，業據原告
07 提出被告繳納租金明細、原告112年9月6日北市捷財字第
08 1123017942號函及送達證書、電子郵件、敦南捷境社區管理
09 委員會第2次管理費催繳公告、管理費繳費通知、公共管理
10 費用攤收繳單、臺灣電力公司繳費憑證、繳費通知單（繳費
11 憑證）為證（見卷第53-67頁、第175-185頁），堪認原告主
12 張與事實相符，可資採信。從而，原告依系爭租約第4條第3
13 項、第5條第1項、第9條第1項、第19條第2項及不當得利之
14 規定請求被告給付129,487元，及其中42,692元自起訴狀繕
15 本送達翌日起，及其中1,211元自原告民事變更訴之聲明狀
16 送達被告之翌日起，及其中17,934元自112年9月24日起，均
17 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
18 許。

19 四、從而，原告依民法第455條、系爭租約，請求被告將系爭租
20 賃物騰空遷讓返還原告，及自112年10月1日起至遷讓返還系
21 爭租賃物之日止，按月給付31,543元暨同額之懲罰性違約
22 金，及給付原告71,736元，暨自起訴狀繕本送達翌日即112
23 年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另給
24 付原告129,487元，及其中42,692元自起訴狀繕本送達翌日
25 即112年12月25日起，其中1,211元自113年7月24日起，其中
26 17,934元自112年9月24日起，均至清償日止，按週年利率5%
27 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬
28 無據，應予駁回。

29 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
30 並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職
31 權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其

01 假執行之聲請失其依據，應予駁回。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

04 民事第二庭 法 官 林欣苑

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

09 書記官 林思辰