臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第5371號

原　　告　博客停車場開發股份有限公司
法定代理人　鄭皓文
訴訟代理人　林甫穎
被　　告　廖南枝

上列當事人間請求返還租賃停車位等事件，本院於民國一百零九年七月十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺北市○○區○○路○段○○○○○號所附屬之停車塔車位(編號一二六)、停車位之遙控器、磁卡返還原告。

被告應給付原告自民國一百零八年十月一日起至返還車位之日止，每月支付新臺幣貳仟參佰元；不足一個月時，按當月日數比例計算。

訴訟費用新臺幣捌仟柒佰元由被告負擔。

本判決得假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一、二項所示。

二、陳述略稱：

㈠緣原告係停車場業者，向第三人安家國際企業股份有限公司承租臺北市○○區○○路○段○○○號附屬車塔式停車位共六十五個（停車塔三十個，地下室機械車位三十五個），並簽訂不動產租賃契約書。

㈡被告於民國一百零一年二月二日與原告簽訂「博客停車場車位使用契約」（下稱系爭契約），承租上述編號第一二六號之停車位，約定每月租金新臺幣（下同）二千元，原告並交付該車位之遙控器及磁卡供被告使用。依約被告應於每月五日前支付租金，嗣原告於一百零一年十二月八日以簡訊通知被告，租金自一百零二年一月一日起調整為每月二千三百元、季繳為六千元。

㈢查被告應於一百零八年十月五日前支付十月份租金，惟被告未按期繳交，經原告多次以被告所留存之行動電話號碼聯繫，但接聽者皆否認係車主，另聲稱被告出國或到外縣市，將轉知被告，惟被告仍未支付一百零八年十月至十二月份租金，經原告於一百零八年十二月五日以新店永安郵局一一八號存證信函要求被告支付租金並合法送達，均未獲被告置理，依系爭契約第八條約定，被告逾期未繳納租金者，原告得將押金沒收作為賠償，租約視為終止。被告既未於一百零八年十月五日前支付租金，原告得沒收押金，系爭契約視為終止，並以本書狀為沒收押金之意思表示。

㈣兩造間租賃關係既已消滅，原告自得依民法第九百六十二條之規定，請求被告返還一二六號車位及交付之感應卡、遙控器，而系爭契約終止前，被告積欠租金，系爭契約終止後，被告無權占有原告之車位而受有相當於租金之不當得利，原告自得於一百零八年十月二日起至清償日止，請求被告按月支付二千三百元至車輛移走之日為止，不足一個月時，按當月日數比例計算其金額，爰依契約等法律關係提起本件訴訟。

三、證據：提出租賃契約書影本一件、系爭契約影本一件、存證信函及回執影本各一件、遙控器收據影本一件及被告戶籍謄本為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

理　　由

一、程序方面：

㈠依原告所提系爭契約第十條之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權。

㈡按「下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：九、因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者。」（民事訴訟法第四百二十七條第二項第九款參照）。本件兩造因動產租賃關係而涉訟，依前揭規定應適用簡易程序，合

先敘明。

㈢本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論而為判決。

二、本件原告主張之事實，已據其提出不動產租賃契約書影本一件、系爭契約影本一件、存證信函及回執影本各一件、遙控器收據影本一件及被告戶籍謄本為證，經核對相關證物原本無訛，堪認原告主張為真實。

三、按系爭契約第八條約定：「乙方（即被告）應於每月五日前繳交當月租金；逾期未繳納者，甲方（即原告）得將押金沒收作為賠償，租約視為終止。」、又「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物」，民法第四百五十五條前段、第九百六十二條前段定有明文。經查，被告未依約定給付一百零八年十月及十一月之租金，經原告於一百零八年十二月五日以新店永安郵局一一八號存證信函通知被告終止系爭契約，則兩造間系爭契約既已合法終止，參諸前揭兩造約定及法律規定，原告請求承租之被告返還系爭車位及遙控器、磁卡等物品，即屬有據。

四、次按「承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第四百三十九條、第一百七十九條分別定有明文。又「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念」（最高法院六十一年台上字第一六九五號裁判意旨參照）。經查，兩造間之租賃關係業經終止，已如前述，則被告於系爭契約終止前積欠租金，於系爭契約終止後，遲未騰空返還車位，即屬無權占有系爭停車位，參酌前揭民法第一百七十九條規定及最

高法院裁判意旨所示之見解，被告自有獲得相當於租金之利益，致原告受有無法使用收益系爭停車塔車位之損害，則原告請求被告自一百零八年十月五日起至清償日止，按月給付二千三百元，而不足一個月時，按當月日數比例計算，其請求即屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約及不當得利等法律關係提起本訴，請求被告返還系爭停車塔車位及遙控器、磁卡，另請求被告自一百零八年十月一日起至返還車位之日止，每月支付二千三百元，不足一個月時，按當月日數比例計算，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第九款訴訟適用簡易程序所為原告勝訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	8,700元	

合　　計		8,700元