

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第187號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 劉思妤律師

被告 昇茂建設股份有限公司

法定代理人 林文舜

蔡政佑

鄭承峰

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於中華民國113年2月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾參萬捌仟玖佰壹拾陸元，及其中新臺幣肆拾伍萬參仟零柒拾貳元自民國一百一十三年一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍拾參萬捌仟玖佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為管理機關，管理座落於臺北市○○區○○段○○段00000地號之國有土地（下稱系爭土地）。被告於系爭土地上所有之不動產，門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷00號之磚及鐵皮搭建二層樓房及搭棚（下稱系爭地上

物)，兩造就系爭土地原有租賃關係，於民國101年3月6日簽訂(96)國基租字第00121號國有基地租賃契約書(下稱系爭租約)，租期自101年1月10日至108年12月31日止。詎被告自104年5月起未繳納租金，經原告屢次催告且合法送達被告，其中某部分債權已獲債權憑證。據此，原告依契約及不當得利請求租金、違約金及使用補償金如下：(一)租金：依系爭租約第3條約定，租金為每月新臺幣(下同)4,675元，並於公告地價調整時，相應調整租金，104年5月至108年12月租金合計311,936元，扣除已取得債權憑證之104年5月至106年4月租金131,112元，本次請求被告應給付106年5月至108年12月租金共180,824元(計算式：311,936-131,112=180,824)。(二)逾期違約金：依系爭租約第5條第6項約定，1.逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收5/1000。但逾期2日以內繳納者，免予計收。2.逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收10/1000。3.逾期繳納在2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收15/1000。依此類推，每逾1個月，加收5/1000，最高以欠額之30/100為限。被告自104年5月起即未再繳納租金，依前揭約定計算違約金為90,725元，另因得預期當事人未來亦無準時繳納之跡象，故依民事訴訟法第246條規定，預為請求尚未產生之違約金為2,835元。又因違約金部分有7,716元已取得債權憑證，故請求被告應給付違約金共85,844元(計算式：90,725+2,835-7,716=85,844)。(三)使用補償金：租約到期後，被告所有之系爭地上物仍持續占用系爭土地，屬無權占用，故原告依民法第179條請求被告給付自109年1月至112年11月止相當於租金之不當得利，共計272,248元。(四)綜上，原告本次請求被告給付租金、違約金及使用補償金，總計538,916元(計算式：180,824+85,844+272,248=538,916)，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告538,916元，及其中453,072元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之租金及違約

01 金及補償金計算表、系爭土地地價查詢資料、系爭土地土地
02 建物查詢資料、臺北市建成地政事務所建物測量成果圖、系
03 爭租約、國有非公用不動產過戶換約申請書、申請換約續租
04 國有非公用不動產應繳證件一覽表、本院民事執行處112年8
05 月21日北院忠112司執樂字第128003號函、本院107年度司執
06 字第118285號債權憑證等件影本在卷可稽（見本院卷第19-
07 33、37-53頁），而被告已於相當時期受合法通知，既未於
08 言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院審酌，自堪
09 信原告之主張之事實為真正。

10 四、從而，原告提起本件訴訟，請求被告給付538,916元，及其
11 中453,072元自起訴狀繕本送達之翌日即113年1月9日起至清
12 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

13 五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
14 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
15 行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔
16 保後，得免為假執行。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
19 臺北簡易庭

20 法 官 郭美杏

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
23 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
24 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
26 書 記 官 林珣倩