臺灣新竹地方法院民事小額判決

107年度竹東小字第190號

原　　告　遠傳電信股份有限公司
法定代理人　徐旭東
訴訟代理人　張惟淳
被　　告　喜來登國際股份有限公司
法定代理人　周秀芬

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國108年3月11日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣叁萬陸仟元，及自民國一〇七年七月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

爭執事項之理由要領

一、原告主張：原告向被告承租門牌號碼新竹縣橫山鄉豐鄉村大山背3鄰27號、28、29號建物部分空間（下稱系爭租賃物）設置行動通訊設備，雙方並訂有租賃契約（下稱系爭租約），租期自民國99年10月1日起至104年9月30日止，期滿前90日若任一方未以書面通知他方不予續約，則雙方同意依原條件續約5年，惟於106年5月，原告竟接獲訴外人北台灣牛樟園股份有限公司（下稱牛樟園公司）通知，牛樟園公司表示其業經法院拍賣取得前開建物之所有權，要求與原告訂立新租約，原告隨即通知被告要求被告處理，被告仍無法處理，原告僅得與牛樟園公司另訂租約，被告已無法依原租約提供系爭租賃物供原告使用，經原告通知被告終止租賃契約，並請求返還押租金，被告拒不返還，爰請求被告給付原告新臺幣（下同）36,000元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、經查，原告主張系爭租約之租期自99年10月1日起至104年9月30日止共5年，租期屆滿後依原條件續約5年，又已收受押租金36,000元，且系爭租賃物確於105年9月間經牛樟園公司

拍定取得等情，為被告所不爭執，並經原告提出系爭租約、權利移轉證書、原告公司函、收據等件為證，應堪以認定。依系爭租約第4條第3項前段及第6條第3項分別約定：乙方（即原告）於使用租賃物時如受有不當之干擾或妨礙時，應即通知甲方（即被告）排除之，甲方於接獲上開通知後相當期限內未能排除時，得由乙方為之；若乙方仍無法排除干擾或妨礙時，乙方得終止租約等語明確，是以系爭租賃物業經拍賣而由牛樟園公司取得，被告已無法將系爭租賃物交由原告使用，原告依約通知被告終止系爭租約，此為被告於存證信函內所自承（本院卷第24頁）。從而，原告以兩造間租賃關係已經終止，請求被告返還押租金36,000元，於法有據，自應准許。

三、綜上，原告依系爭租約之約定請求被告給付36,000元，及自支付命令狀繕本送達翌日即107年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

竹東簡易庭　法　官　林惠君

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決送達後二十日內以上訴狀記載上訴理由向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　蕭宛琴

附錄：

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

（小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。