臺灣高雄地方法院小額民事判決

110年度雄小字第308號

原　　告　台灣固網股份有限公司
法定代理人　蔡明忠
訴訟代理人　魏序臣
被　　告　君鴻國際酒店股份有限公司
法定代理人　張慶輝

上列當事人間返還溢付租金等事件，經本院於民國110 年3 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬壹仟零捌拾貳元，及自民國一一0年三月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊向被告承租被告所有位於高雄市○○區○○○路○ 號「85大樓」第37樓（下稱系爭不動產），租期自107 年7 月1 日至109 年6 月30日止，租金每月新臺幣（下同）6,064 元，及原告須依約給付使用電費予被告，嗣於108 年間被告之系爭不動產遭法拍，由訴外人凱德唐股份有限公司（下稱凱德唐公司）取得系爭不動產，故系爭不動產之所有權於108 年3 月29日起移轉予凱德唐公司，惟被告未將原告所支付之租金及電費交付予凱德唐公司或返還原告，被告已不存在法律上原因而受領原告給付之租金及電費。為此，爰依民法不當得利法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告21,082元，及自民國110 年3 月4 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由

按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之；次按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425 條、第179 條分別定有明文。次按當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用同條第一項視同自認之規定，民事訴訟法第280 條第3 項定有明文。

原告主張其有與被告簽定系爭租約，約定自107 年7 月1 日至109 年6 月30日止，以每月租金6,064 元向被告承租系爭不動產，嗣於108 年間　被告之系爭不動產遭法拍，由凱德唐公司取得，故系爭不動產之所有權於108 年3 月29日起移轉予凱德唐公司，惟被告未將原告所支付之租金及電費交付予凱德唐公司或返還原告之事實，業據其提出系爭租約、凱德唐股份有限公司函文、臺灣高雄地方法院不動產權利移轉證書、高雄市地政電傳資訊整合系統建物標示部資料、租金給付系統紀錄表截圖、電費給付系統紀錄表截圖等件為證，而被告對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，堪信原告此部分主張之事實為真。又被告之系爭不動產已遭法拍移轉予凱德唐公司如前所述，則被告至此已無繼續收取租金、電費之權利，卻仍未返還租金、電費共21,082元予原告，自屬無法律原因受有利益，並致原告受有損害，自屬不當得利。從而，原告依民法不當得利法律關係請求被告押租保證金21,082元，洵屬有據，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436 條之20規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　日

高雄簡易庭　法　　官　　謝宗翰

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　22　　日

書　記　官　蔡靜雯