

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第537號

原告 金全有限公司

法定代理人 周志宏

訴訟代理人 周玉芬

周珍秀

周青華

周淑真

被告 銘祐精密機械有限公司

法定代理人 簡福升

訴訟代理人 許龍升律師

複代理人 林清堯律師

吳春生律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，
但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明
者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第
2款、第3款分別定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告
應將門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號之1房屋（下稱
系爭房屋）遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下
同）90,000元，及自民國114年3月11日起至遷讓返還系爭房
屋之日止，按月給付原告30,000元，嗣於本院審理時變更聲
明為：被告應給付原告69,000元，及自114年3月10日起至遷

讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元，前開變更核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

(一)伊前與被告簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予被告，約定每月租金30,000元、租賃期間自111年1月1日起至126年12月31日止（下稱系爭租賃契約）。詎被告自114年1月1日後即未再繳納租金，已積欠伊2個月以上之租金，伊遂於114年3月7日寄發存證信函予被告終止系爭租賃契約，並請被告遷讓返還系爭房屋及繳納租金，然未獲置理。又被告既於114年3月9日收受上開存證信函，故系爭租賃契約已於000年0月0日生終止效力，被告即應返還系爭房屋，然被告迄今仍未返還系爭房屋之鑰匙，亦未與伊辦理點交而持續占有使用系爭房屋，無法律上原因受有相當於租金之利益，使伊受有相當於租金之損害，伊自得請求被告返還以系爭租賃契約約定每月租金30,000元計算之利益。為此，爰依系爭租賃契約、不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付114年1月1至114年3月9日之租金69,000元【計算式：30,000元×（2+9/30）=69,000元】，及應自114年3月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當於租金之不當得利等語。

(二)並聲明：被告應給付原告69,000元，及自114年3月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元

三、被告則以：

(一)就原告請求之租金69,000元不爭執，然因原告尚積欠伊貨款492,000元，伊得以此主張抵銷；又因伊與訴外人楊雅莉（即系爭房屋所坐落土地之所有權人）已於另案（本院112年度訴字第59號遷讓房屋等案件）達成和解（本院113年度移調字第76號調解筆錄），故伊已於114年2月28日自系爭房屋遷出，並將系爭房屋點交返還楊雅莉，因此伊並無不當得利等語，資為抗辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

01 四、得心證之理由：

02 (一)原告得向被告請求給付租金69,000元：

03 原告主張將系爭房屋出租予被告，約定每月租金30,000元、
04 租賃期間自111年1月1日起至126年12月31日止，因被告於11
05 4年1月1日後即未再繳納租金，原告遂於114年3月7日寄發存
06 證信函予被告終止系爭租賃契約，經被告於114年3月9日收
07 受存證信函，故系爭租賃契約已於000年0月0日生終止效
08 力，被告尚積欠114年1月1日至114年3月9日之租金69,000元
09 【計算式：30,000元 $\times$ (2+9/30)=69,000元】等節，業據
10 原告提出系爭房屋租賃契約書、存證信函為憑（本院卷第13
11 至19頁），且為被告所不爭執（本院卷第202頁），是原告
12 主張被告應給付積欠之租金69,000元，為有理由。

13 (二)原告不得向被告請求相當於租金之不當得利：

14 1.按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所
15 有物者，得請求返還之。而占有乃對於物有事實上管領力之
16 一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實
17 力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。

18 （最高法院103年度台上字第2578號判決意旨參照）。復按
19 所謂無權占有，係指無正當之權利為排他性的占有其物，而
20 持有房屋鑰匙與占有房屋，乃屬不同之二事（臺灣高等法院
21 高雄分院109年度上易字第110號判決意旨參照）。末按當事
22 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律
23 別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法
24 第277條定有明文。經查，原告主張被告於114年3月9日後，
25 被告仍占有系爭房屋，自應以被告對系爭房屋是否有事實上
26 管領力為據，又被告既已否認其為現占有人，則此有利於原
27 告之事實即應由原告負舉證之責。

28 2.原告固以前詞主張被告占有系爭房屋而受有不當得利。然
29 查，訴外人楊雅莉即原告法定代理人之前配偶於本院112年
30 度訴字第59號拆屋還地案件（下稱另案）主張系爭房屋所坐
31 落土地為其所有，並以本件原告、被告為另案之被告訴請拆

01 屋還地，本件被告後於該訴訟中與楊雅莉達成調解，調解成
02 立內容約定本件被告應自系爭房屋遷出，後本件被告即於11
03 4年2月28日自系爭房屋遷出，並將系爭房屋坐落之土地返還
04 予楊雅莉，後另案亦判決本件原告應將系爭房屋拆除並將系
05 爭房屋坐落土地返還楊雅莉等節，有本院113年度移調字第7
06 6號調解筆錄、另案判決、點交證明書在卷可參（本院卷第8
07 1至97頁），並經本院調取另案卷宗核閱無訛，足認被告自1
08 14年2月28日後已未不法占有使用系爭房屋，自難認被告有
09 因占有使用系爭房屋獲有不當得利。至原告稱被告並未返還
10 系爭房屋鑰匙云云，然依前揭之旨，未返還鑰匙與占有房
11 屋，乃屬不同之二事，自不得以此遽論被告仍占有系爭房
12 屋。原告迄本件言詞辯論終結前復未提出其它證據方法證明
13 被告仍占有使用系爭房屋，則依首揭之說明，原告既不能舉
14 證，其請求被告給付自114年3月10日起至遷讓返還系爭房屋
15 之日止，按月計算相當於租金之不當得利即屬無據，應予駁
16 回。

17 (三)被告之抵銷抗辯有理由：

- 18 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
19 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
20 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
21 條第1項定有明文。原告得向被告請求租金69,000元，業經
22 本院認定如前，而被告主張對原告享有貨款債權492,000元
23 部分，亦據被告提出113/3-5月份客戶加工請款明細表、原
24 告訴訟代理人周青華與被告簽立以機器ML60A作為擔保貨款
25 債權之單據（本院卷第113至115頁），足認被告確實對被告
26 享有貨款債權492,000元。至原告雖稱訴訟代理人周青華與
27 被告簽立以機器ML60A作為擔保貨款債權之單據係遭詐欺脅
28 迫所製作云云，然原告願意負擔多少金額請被告製作貨物或
29 商品本屬契約自由，價格亦因不同時空、因素而浮動，原告
30 自難以事後認定價格過高而倒果為因率論遭被告詐欺，是原
31 告主張被告對原告債權並無492,000元債權云云，難為有

據。是原告雖得向被告請求給付租金69,000元，惟此經與被告所有對原告貨款債權492,000元抵銷後，本件原告租金債權已因抵銷而全部消滅（計算式：69,000－492,000＝－423,000），從而原告對被告已無租金債權存在。

2. 另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按，質權人於債權已屆清償期，而未受清償者，得拍賣質物，就其賣得價金而受清償。約定於債權已屆清償期而未為清償時，質物之所有權移屬於質權人者，準用第873條之1之規定；前條情形質權人應於拍賣前，通知出質人，民法第893條、894條前段定有明文。原告雖稱前開貨款債權已經以機器ML60A「抵押」給付完畢，然細觀訴訟代理人周青華與被告簽立之單據，其上用語雖係記載「因金全機械有限公司周志宏先生積欠113年3、4、5月貨款492,000元於銘祐精密機械有限公司簡福升先生，故用金全機械有限公司周志宏先生的機器ML60A做『抵押』給於銘祐精密機械有限公司簡福升先生」等語（本院卷第115頁），前開內容中「抵押」一詞本難認屬約定質物所有權移轉之意思或抵銷之意，且依原告民事準備（一）狀之記載：被告以請款單要求訴訟代理人周青華給付貨款，並以不出貨予廠商為由要求訴訟代理人周青華以價值70至80萬元機器抵押貨款，…原告願意付現金贖回機器等語（本院卷第119頁），應可認定原告之真意應係以機器ML60A設質擔保對被告貨款債權492,000元，以使被告能出貨給原告之廠商。而被告迄今未就機器ML60A拍賣受償，被告對原告之貨款債權492,000元自未因清償而消滅。從而，原告主張被告對原告之貨款債權492,000元已消滅云云，難認有據。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約、不當得利之法律關係請求被告給付114年1月1日至114年3月9日之租金69,000元，及自114年3月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月計算相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
02 鳳山簡易庭 法 官 茆怡文
03 以上正本係照原本作成。
04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。
07 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
08 書 記 官 劉企萍