

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第879號

原告 魏鄭碧蓮 住○○市○○區○○路000○○00號00樓

訴訟代理人 王仕升律師

複代理人 蘇湛晴

被告 匯康資訊科技有限公司

法定代理人 孫政汶

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年11月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號0樓之0房屋騰空
遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣36萬1,357元，及自民國112年9月17日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自民國112年
9月17日起至返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬元。
訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣131萬6,000元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，
先予敘明。

二、原告主張：兩造於民國109年11月1日簽訂房屋租賃契約書
（下稱系爭租約），由被告向伊承租門牌號碼高雄市○○區
○○○路000號0樓之0房屋（下稱系爭房屋），約定租期自1
09年12月1日起至111年11月30日止，每月租金為新臺幣（下
同）5萬元，並約定系爭房屋之水、電費及管理費由被告負
擔。嗣租期屆滿後，伊多次以電話聯繫被告，欲取回系爭房
屋，惟未獲置理，被告迄今仍未將系爭房屋返還予伊，而無

01 權占有之，依民法第455條、第767條第1項（二者請擇一為
02 有利於伊之判決）及第179條規定，伊得請求被告騰空遷讓
03 返還系爭房屋，並償還相當於租金之不當得利。又被告尚欠
04 伊111年7、9、10、11月之租金共20萬元未為給付，復未依
05 約繳納111年7至12月（應為111年7至11月，詳後述）之水、
06 電費及管理費共11萬1,357元，而由伊代為繳納，依系爭租
07 約及民法第179條規定，伊亦得請求被告如數給付及返還等
08 情，並聲明：(一)如主文第1、2項所示。(二)原告願供擔保，請
09 准宣告假執行。

10 三、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
11 述。

12 四、本院之判斷：

13 (一)、關於原告請求被告遷讓返還系爭房屋部分：

14 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又原告以
17 無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權
18 占有者，即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98
19 年度台上字第863號裁判意旨參照）。

20 2.經查，此部分原告主張之事實，業據其提出系爭房屋所有權
21 狀、系爭租約及被告公司資本資料等件為證。被告對於原告
22 主張之事實，並未到場或提出書狀為具體之答辯或爭執，且
23 依系爭租約第10條第2項約定：「乙方（按即被告，下同）
24 不得於租期屆滿未經重新訂約前仍繼續使用租賃標的物（按
25 即系爭房屋，下同），或以已繳付租金為理由主張租賃關係
26 繼續使用，租期屆滿後乙方縱使繼續使用租賃標的物，亦無
27 民法第451條視為不定期限繼續契約規定之適用」（見本院
28 卷一第40頁），顯見兩造已合意排除民法第451條所定租賃
29 契約默示更新之適用，而無從視為以不定期限繼續契約，則
30 上開租賃契約已於111年11月30日屆滿，堪予認定。又被告
31 就其於租期屆滿後，有何占有系爭房屋之合法權源存在，迄

01 未提出任何證據加以證明，則原告主張被告為無權占有系爭
02 房屋，自堪信為實在。從而，原告依前揭規定，請求被告騰
03 空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。至原告另依民法第455條
04 規定為請求部分，核屬選擇的訴之合併，無再加審究之必
05 要，併予敘明。

06 (二)、關於原告請求被告為金錢給付部分：

07 1.查依系爭租約第3條約定，兩造間約定租金（含10%租賃所得
08 稅、1.91%健保補充保費）為每月5萬元，而原告就被告尚欠
09 其111年7、9、10、11月租金共20萬元未為給付乙節，業已
10 提出台北南海郵局001284號存證信函及收件回執為證，被告
11 對於原告之主張，並未到場或提出書狀為具體之答辯或爭
12 執，復未就上開債務未發生或已消滅之事實，提出證據加以
13 反駁，則原告主張被告尚欠其上開租金未為給付，自堪採
14 信。是原告依系爭租約，請求被告給付111年7、9、10、11
15 月之租金共20萬元（ $50000 \times 4 = 200000$ ），自無不合。

16 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
18 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
19 形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別
20 定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之
21 利益，為社會通常之觀念。查本件被告自111年11月30日租
22 期屆滿後，即無權占有系爭房屋迄今，已如前述，本院審酌
23 兩造約定每月租金為5萬元，乃其等基於系爭房屋、被告使
24 用收益之現況考量，本於契約自由原則所合意約定之金額，
25 因認原告得請求被告按月償還之不當得利價額以5萬元計
26 算，應屬適當。是原告依前揭規定，請求被告償還111年12
27 月相當於租金之不當得利5萬元，並自起訴狀繕本送達翌日
28 （即112年9月17日，見本院卷一第139頁）起至返還系爭房
29 屋之日止，按月給付其5萬元，即無不合，應予准許。

30 3.系爭租約第5條第1項約定：「管理費每坪每月為壹佰元整，
31 109年11月1日起管理費由乙方（按即被告，下同）負擔，乙

01 方應按月將管理費一併繳交予本大樓之管理委員
02 會……。」、第2項約定：「租賃標的物內之電費（含空調
03 費）及水費，依租賃物之電錶及空調電錶分別計算，由乙方
04 負擔。租賃物內若有增設電錶、水錶等器具之製作費用由乙
05 方負擔。」，堪認兩造約定租賃期間內系爭房屋每月之水、
06 電費及管理費均應由被告繳納。又系爭房屋111年7至11月之
07 水、電費及管理費共11萬1,357元，未據被告繳納，而係由
08 原告代為繳納乙情，業據原告提出收款單據及收據為證（見
09 本院卷二第81至87頁），被告對此亦未加以爭執，堪信屬
10 實。被告既無法律上之原因，受有原告代為繳納上開費用之
11 利益，並致原告受有損害，則原告依民法第179條規定，請
12 求被告返還11萬1,357元，亦無不合。至原告雖主張其代被
13 告繳納111年12月之水、電費及管理費，惟依原告所提出111
14 年12月之收款單據，原告該月實僅繳納「上月」即111年11
15 月之水、電費，其此部分所述，應有誤會，併此敘明。

16 4.從而，原告依系爭租約及民法第179條規定，請求被告給付1
17 11年7、9、10、11月之租金共20萬元，償還111年12月相當
18 於租金之不當得利5萬元，並返還其所代繳111年7至11月之
19 水、電費及管理費11萬1,357元，合計36萬1,357元（ $200000 + 50000 + 111357 = 361357$ ），暨請求被告自起訴狀繕本送
20 達翌日（即112年9月17日）起至返還系爭房屋之日止，按月
21 給付其5萬元，亦屬有據。

22
23 五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條規定及
24 系爭租約，請求判決：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原
25 告。(二)被告應給付原告36萬1,357元，及自起訴狀繕本送達
26 翌日（即112年9月17日，下同）起至清償日止，按週年利率
27 百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還
28 系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，為有理由，應予准
29 許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無
30 不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。

31 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

01 第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。
02 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
03 民事第四庭 法 官 林婕妤
04 以上正本係照原本作成。
05 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。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
08 書記官 黃雅慧