

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第338號

原告 璽橋建設開發股份有限公司

法定代理人 許立經

訴訟代理人 蕭力維

被告 許翊榛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號高雄市○鎮區鎮○路○○○巷○號、十一號、十三號房屋全部遷讓返還與原告，並應給付原告新臺幣貳萬玖仟肆佰元，及自民國一一四年七月三十一日起至遷讓返還上開房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告於民國113年7月30日向原告承租門牌號高雄市○鎮區鎮○路000巷0號、11號、13號房屋（下稱系爭房屋），約定租期1年，即自113年8月1日起至114年7月30日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元（未稅，含稅後為7,350元），應於每月5日給付。惟被告自113年8月起即未依約如數繳納租金予原告，算至114年3月30日止，已積欠租金51,450元，且經調解成立。惟被告未履行調解內容，然自114年3月31日起至今，尚欠至114年7月30日止之29,400元租金。又自114年7月30日起租賃期限屆滿，租賃關係終止，被告即喪失對系爭房屋之占有本權，被告仍占用系爭房屋自屬無權占有，詎被告拒絕遷讓交還系爭房屋，及給付租金，經催討，置之不理。再者，租約到期後，被告無權占用原告所有之系爭房屋，獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用

01 收益系爭房屋之損害，故原告得按月請求被告給付相當於租
02 金7,000元之損害，爰依租賃物返還請求權、租金給付請求
03 權及不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第
04 1項所示。

05 二、被告則以：希望原告同意讓被告暫緩搬遷等語，資為抗辯。
06 並聲明：駁回原告之訴。

07 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、調解筆錄等
08 件為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

09 四、按承租人應依約定日期，支付租金。租賃定有期限者，其租
10 賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應
11 返還租賃物，民法第439條前段、第450條第1項、第455條前
12 段分別定有明文。本件被告向原告承租系爭房屋，雙方訂有
13 房屋租賃契約書，約定租賃期間自113年8月1日起至114年7
14 月30日止計1年，租金應於每月5日以前繳納，每月租金7,00
15 0元（含稅後為7,350元），此有房屋租賃契約書在卷可憑。
16 現租賃期限已屆滿，被告積欠4個月租金計29,400元，則原
17 告請求被告返還租賃物即系爭房屋，並給付積欠之上開4個
18 月租金，依前揭規定，為有理由，應予准許

19 五、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
21 9條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範
22 圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能
23 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年
24 台上字第1695號判例參照）。本件兩造就系爭房屋之租賃契
25 約至114年7月30日止已屆滿，自翌日起，被告占用系爭房屋
26 即失其合法正當之權源，被告繼續占用，核係每個月受有相
27 當於租金7,000元之利益，致原告每個月受有相當於租金7,0
28 00元之損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告自11
29 4年7月31日起至遷讓返還系爭房屋予原告日止，按月給付原
30 告7,000元，亦屬有據，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

01 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。又被
02 告積欠至114年3月30日前之租金既經調解成立，依法已有既
03 判力，該調解成立部分不在本件審理範圍，附此敘明。

04 七、本件判決係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易
05 訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條
06 第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
09 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
15 書記官 廖美玲