

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新簡字第269號

原告 金成昌企業股份有限公司

法定代理人 陳浩宇

訴訟代理人 馮曼芸

被告 江貞儀

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院新市簡易庭於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街00號6樓之2房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣72,000元，及自民國115年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔10分之9，其餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)訴外人即被告之母蕭麗錦前為解決債務問題，於民國109年間將名下所有房屋即門牌號碼臺南市○○區○○街00號6樓之2（下稱系爭房屋）出售並移轉所有權與原告（下稱系爭買賣契約）。蕭麗錦因仍有居住系爭房屋之需求，乃與原告就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），租賃期間自109年8月7日起至110年2月6日止，租金為新臺幣（下同）

01 18,000元。上開租賃契約期滿後，蕭麗錦繼續使用系爭房屋
02 並繳納租金。嗣蕭麗錦於111年間過世後，因系爭房屋未繳
03 納租金，被告於112年7月12日與原告簽立限期繳納租金協議
04 書，被告除補繳積欠租金外，並持續繳納租金至114年7月等
05 情，為兩造所不爭執，並有房屋租賃契約書、限期繳納租金
06 協議書可佐，堪信為真實。

07 (二)租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人
08 不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第
09 451條定有明文。查原告與蕭麗錦所簽訂之系爭租賃契約原
10 為定期租賃契約，惟租賃期限屆滿後，蕭麗錦仍繼續使用系
11 爭房屋，並繳納租金，原告亦未反對，依上開說明，系爭租
12 賃契約視為不定期限繼續契約。嗣蕭麗錦於111年間死亡，
13 被告及蕭麗錦之其他繼承人（下稱其餘繼承人）繼承系爭租
14 賃契約，亦未終止租約，系爭租賃契約存在於原告與被告及
15 其餘繼承人間。至於兩造所簽訂限期補繳租金協議書僅係被
16 告為保有系爭買賣契約之買回權，並同意於112年7月31日前
17 補繳租金與原告，被告並非因此成為系爭租賃契約之承租
18 人，而係繼承與其餘繼承人成為系爭租賃契約之承租人。

19 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
20 法第767條第1項前段定有明文。承租人租金支付有遲延者，
21 出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其
22 期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲
23 付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終
24 止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第
25 440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查，原
26 告主張被告自114年8月起即未給付租金至114年12月止，被
27 告遲付之租金總額已達2個月以上，經原告於114年12月10日
28 以存證信函定7日之相當期限催告被告給付租金，逾期未
29 繳，系爭租約即為終止，係附條件終止租約之意思表示，該
30 存證信函已於同年月11日送達被告，有存證信函及回執附卷
31 可稽，被告迄今仍未給付，原告所為附條件終止租約之意思

01 表示，因被告未於存證信函送達7日內清償而條件成就，系
02 爭租約應已發生終止之效力，是依上開規定，無論被告有無
03 居住在內，其在系爭租賃契約終止後，均有返還系爭房屋之
04 義務，則原告訴請被告遷讓返還系爭房屋，於法有據，應予
05 准許。

06 (四)數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之
07 規定。連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或
08 其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。民法第292
09 條、第273條分別定有明文。查被告及其餘繼承人自114年8
10 月7日起至114年12月7日止4個月未繳納租金72,000元，原告
11 自得依系爭租賃契約向被告及其餘繼承人請求租金72,000
12 元，然因被告及其餘繼承人所負之租金債務，性質上難以區
13 分各應負擔多少債務，屬不可分之債務，依上開規定，原告
14 僅向被告請求全部積欠之租金72,000元，於法亦屬有據，應
15 予准許。

16 (五)不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給
17 付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得
18 利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人
19 之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型
20 之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損
21 人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證
22 責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當
23 得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，
24 而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵
25 害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人
26 自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如
27 受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有
28 利之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權
29 益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內
30 容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為
31 取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值

01 判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原
02 因」而成立不當得利。次按侵害歸屬他人權益之行為，本身
03 即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利
04 益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律
05 上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於
06 受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始
07 須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任
08 分配之原則。原告主張：其終止系爭租賃契約後，被告仍占
09 用系爭房屋，侵害原告對系爭房屋之使用收益權，請求被告
10 給付相當於租金之不當得利等語。則原告上開主張被告侵害
11 其對系爭房屋之權益受有不當得利，屬「權益侵害之不當得
12 利」，依上開說明，原告自應先舉證證明被告現占有系爭房
13 屋侵害其使用收益權。然原告於本院審理時稱：被告是有說
14 她結婚後搬離系爭房屋，但她的父親及弟弟還有居住在裡面
15 等語，參以被告於103年結婚，有戶籍資料可佐，依原告上
16 開所述，無從證明被告於系爭租賃契約終止後，仍直接占有
17 系爭房屋。此外，原告亦未提出任何證據證明，被告有實際
18 占用系爭房屋之侵害其權益之行為存在，是原告請求被告自
19 系爭租賃契約終止時即114年12月18日起至返還系爭房屋之
20 日止，給付相當於租金之不當得利，於法無據，應予駁回。

21 (六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
22 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
23 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
24 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
25 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
26 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
27 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203
28 條分別定有明文。原告請求被告給付72,000元，係屬未定有
29 期限之給付，則被告受原告催告而未為給付時，即負遲延責
30 任，而原告之民事起訴狀繕本係於115年5月5日送達被告，
31 是原告請求被告給付自115年5月6日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

02 三、從而，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段及系爭
03 租賃契約之法律關係請求被告返還系爭房屋及給付租金72,0
04 00元，為有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁
05 回。又本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為
06 被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就
07 原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。原告敗訴部分，其假
08 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。原告陳明勝訴部分願
09 供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，並無准
10 駁之必要，附此敘明。

11 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
12 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
13 不逐一論列。至原告於言詞辯論終結後提出民事追加被告
14 狀，然此為言詞辯論終結後所提出，本院依法無庸審酌，附
15 此敘明。

16 五、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條第2項、第79
17 條，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

19 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

20 法 官 陳協奇

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
23 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
24 審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

26 書記官 柯于婷