

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3852號

原告 暉南有限公司

法定代理人 賴南光

訴訟代理人 楊淑琍律師

被告 萬順能源股份有限公司

法定代理人 石立傑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路000號3樓之5房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺中市○區○○路000號3樓之5房屋辦理遷出登記。

被告應自民國113年6月1日起至遷讓返還第一項所示不動產之日止，按月給付原告新臺幣28,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之88，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣473,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第3項，於判決確定前清償期已屆至部分，得假執行。

事實及理由

一、程序方面：

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：

被告於民國112年6月1日向訴外人賴南光承租門牌號碼臺中

市○區○○路000號3樓之5房屋（下稱系爭房屋，系爭房屋原為原告法定代理人賴南光所有，於113年12月5日移轉所有權予原告），約定租賃期間自112年6月1日起至113年5月31日止，每月租金為新臺幣（下同）28,000元，並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約於113年5月31日租期屆滿後並未續約，惟被告未自系爭房屋遷出，繼續占用系爭房屋，為無法律上之原因而受利益，自應給付相當租金之不當得利，而賴南光已將系爭租約屆滿後至113年12月4日對被告之不當得利請求權債權讓與給原告，原告自得請求被告給付自113年6月1日起至返還系爭房屋止，按月給付相當於月租金28,000元之不當得利。又出租系爭房屋時賴南光曾同意被告以系爭房屋之門牌號碼作為股份有限公司變更登記表之公司所在地址，及營利事業暨扣繳單位之稅籍登記地址，現系爭租約已屆滿，被告依系爭租約之約定，即應為遷出登記，惟被告亦未為遷出登記，被告繼續占用系爭房屋及未為遷出登記，已侵害原告所有權之圓滿，原告自得本於民法第455條、第767條之規定，訴請被告遷讓系爭房屋。另被告於系爭租約屆滿後，繼續占用系爭房屋，依系爭租約第11條第2項約定，被告應賠償3倍月租金之違約金84,000元（計算式：28000×3=84000）與原告。爰依民法第455條、767條第1項、第179條、債權讓與及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記；(三)被告應自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告28,000元；(四)被告應給付原告84,000元。

三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)、上開原告主張之事實，業據其提出建物登記第一類謄本、房屋租賃契約書、經濟部商工登記公示資料查詢服務公司基本

01 資料、房屋稅繳款書、建物所有權狀、債權讓與證明書（見
02 本院卷第19-32、89、111頁）為證。而被告經合法通知，既
03 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為
04 爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段
05 之規定，視同自認原告主張之事實，堪信原告之主張為真
06 正。

07 (二)、按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人
08 於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450條
09 第1項及第455條定有明文。次按以無權占有為原因，請求返
10 還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
11 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
12 實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事
13 實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高
14 法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。再按所有人對
15 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
16 所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定
17 有明文。本件原告為系爭房屋之所有權人，系爭租約亦於11
18 3年5月31日因期限屆滿而消滅，被告繼續占用系爭房屋已喪
19 失法律上權源，侵害原告之所有權，而被告對原告之主張，
20 亦依民事訴訟法之規定視同自認，原告本於民法第767條之
21 規定，訴請被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，核屬有
22 據，應予准許（至原告並非系爭租約之當事人，其本於民法
23 第455條定，訴請被告返還系爭房屋即非有據，惟原告依民
24 法第767條之請求既經本院准許，該部分即無需再審
25 酌）。

26 (三)、再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
28 第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
29 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
30 95號判決意旨參照）。經查，系爭租約113年5月31日因期限
31 屆滿而消滅，業經本院認定如前，自系爭租約期限屆滿之翌

01 日起，被告無合法使用系爭房屋之權源，其後被告繼續使用
02 系爭房屋即屬無權占有，被告受有利益致系爭房屋所有權人
03 受有損害，應堪認定。而賴南光已將系爭房屋所有權於113
04 年12月5日移轉予原告，並將113年6月1日起至113年12月4日
05 對被告之相當於租金不當得利請求權債權讓與給原告，並有
06 系爭房屋所有權狀、債權讓與證明書為證。是被告自系爭租
07 約終止翌日即113年6月1起，繼續占有使用系爭房屋，所獲
08 得之相當於租金之不當得利，依系爭租約之約定，系爭房屋
09 租金為28,000元，被告無權占用系爭房，受有相當免繳租金
10 之利益即28,000元，每個月所獲得之利益自得以28,000元計
11 算。原告請求被告自113年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之
12 日止，按月給付28,000元之不當得利，即屬有據，應予准
13 許。

14 (四)、次查，系爭租約簽訂時，賴南光同意被告以系爭房屋之門牌
15 號碼作為股份有限公司變更登記表之公司所在地址，及營利
16 事業暨扣繳單位之稅籍登記地址，有股份有限公司變更登記
17 表及營利事業登記資料可佐，系爭租約既已屆滿而未續約，
18 被告仍未將股份有限公司變更登記表之公司所在地址，及營
19 利事業暨扣繳單位之稅籍登記地址辦理遷出登記，已妨害原
20 告對於系爭房屋之所有權，原告依民法第767條第1項中段之
21 規定，請求被告將股份有限公司變更登記表之公司所在地
22 址，及營利事業暨扣繳單位之稅籍登記地址自系爭房屋辦理
23 遷出登記，核屬有據，應予准許。

24 (五)、末查，被告於系爭租約屆滿後，繼續占用系爭房屋而拒不返
25 還，業經本院認定如前，依系爭租約第11條第2項約定，被
26 告固應賠償3倍月租金之違約金，惟原告並非系爭租約之當
27 事人，賴南光將系爭房屋所權移轉與原告時，雖併將系爭租
28 約屆滿後至113年12月4日對被告之不當得利請求權債權讓與
29 給原告，惟就系爭租約已發生之違約金債權並未一併轉讓與
30 原告（見本院卷第111頁），原告本於系爭租約，請求被告
31 給付違約金84,000元，即屬無據，不應准許。

01 五、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項、第179條、
02 債權讓與及系爭租約之法律關係，請求如主文第1至3項，為
03 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁
04 回。

05 六、本判決第1、3項原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2
06 項第1款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條
07 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又遷出登記部分為
08 意思表示，依強制執行法第130條規定，須待判決確定始能
09 為之，無宣告假執行必要，附此敘明。

10 七、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
13 臺中簡易庭 法 官 李立傑

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
20 書記官 莊金屏