

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1007號

原告 楊欣正

訴訟代理人 康蔡玉娟

楊曾慧鈐

被告 信心多媒體有限公司

法定代理人 胡書瑄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年9月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○區○○路0段000號2樓之3房屋遷讓交
還原告。

被告應自民國110年3月15日起至遷讓交還第1項之房屋之日止，
按月給付原告新臺幣15,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於民國109年間與原告訂立房屋租賃契
約（下稱系爭租賃契約），向原告承租門牌號碼臺南市○區
○○路0段000號2樓之3建物（下稱系爭房屋）；雙方約定租
賃期間自109年3月15日至110年3月14日止，租金為每月新臺
幣（下同）15,000元，被告應於每月15日前給付。詎被告僅
交付3個月之租金（積欠租金部分原告已另案請求），原告
於租賃期間屆滿前以新市郵局21號存證信函通知被告屆期不
予續租，今租期屆滿，被告仍未將系爭房屋遷讓交還原告；
被告無權占有系爭房屋，受有相當於租金之利益，致原告受
有每月租金15,000之損害，為此依所有物返還請求權及不當

01 得利法律關係為請求。並聲明：(一)被告將系爭房屋遷讓交還
02 原告；(二)被告應自110年3月15日起至遷讓交還系爭房屋之日
03 止，按月給付原告15,000元。

04 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
05 任何聲明或陳述。

06 四、所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
08 段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
09 舉證之責任，民事訴訟法第277條所規定；以無權占有為原
10 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
11 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
12 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
13 正當權源之事實證明之。經查，原告為系爭房屋之所有權
14 人，原以系爭租賃契約出租予被告，屆期不予續租，被告尚
15 未搬遷等事實，業據其提出與所述相符之系爭租賃契約、系
16 爭房屋稅籍證明書、臺南新市郵局21號存證信函、掛號函件
17 執據影份為證。而被告迄未提出占有系爭房屋之正當權源，
18 從而，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

19 五、無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
21 179條定有明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害
22 者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占
23 有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之
24 觀念。查系爭租賃契約之租賃期間於110年3月14日屆滿，已
25 如前述，則被告於系爭房屋之租賃期間屆滿後，即無占有使
26 用系爭房屋之正當權源，應屬無權占有系爭房屋，依前揭說
27 明，被告自受有相當於租金之利益，並致原告受有損害。故
28 原告主張依民法第179條規定，請求被告自110年3月15日起
29 至遷讓交付系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之利益，
30 即屬正當。次查系爭房屋被告原承租用以營業使用，原告主
31 張按原租金即每15,000元計算被告占有系爭房屋所能獲得相

01 當於租金之利益，尚稱允洽。從而，原告主張依民法第179
02 條前段規定，請求被告自110年3月15日起至遷讓返還系爭房
03 屋之日止，按月給付原告相當於租金之利益15,000元，亦屬
04 有據。

05 六、綜上，原告依所有物返還請求權、不當得利之法律關係，請
06 求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

07 七、本判決乃法院就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序
08 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，
09 自應依職權宣告假執行。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
11 後，認與判決之結果不生影響，無一一論述必要。

12 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
13 第2項、第389條第1項第3款、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
15 臺南簡易庭 法 官 施介元

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
19 審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
21 書記官 曾怡嘉