

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第911號

原告 鄭耿全

訴訟代理人 陳麗玲

被告 宇城土地開發有限公司

法定代理人 楊淳鈞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院臺南簡易庭於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告自民國109年7月1日起向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○街000巷0號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間為自109年7月1日起至110年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）16,000元，並應於每月5日前給付。嗣系爭租約租期屆至後，雙方以不定期租賃之方式，由被告繼續承租系爭房屋。詎被告僅給付至111年10月份之租金（被告原係以自己名義匯款，之後由訴外人劉志堅匯款以景森公司名義匯款、110年7月後由劉志堅女兒自第一銀行匯款；原告則以配偶陳麗玲之帳戶收取租金），自111年11月起即未再繳付租金，然仍持續使用系爭房屋。其後，原告於112年3月22日寄發臺南普濟郵局第24號存證信函予被告，請求被告於函到5日內付清所積欠之租金，否則將終止租約，然被告迄今仍未給付，是兩造間之系爭租約已於112年3月28日終止，而被告於系爭租約終止後仍未遷離系爭房屋，自屬無權占有，爰依

01 民法第450條第2項、第455條前段、第767條第1項前段規
02 定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告。

03 (二)又系爭房屋租金為每月16,000元，並應於每月5日前繳納，
04 押租金則為30,000元，而被告自111年11月起即未再給付
05 租金，是原告自得依系爭租約第3條、第4條之約定請求被告
06 給付自111年11月1日起至112年3月28日止所積欠之租金共計
07 48,452元【 $(16,000\text{元} \times 4\text{月}) + (16,000\text{元} / 31\text{日} \times 28\text{日}) - \text{押}$
08 租金30,000元】。

09 (三)兩造間之系爭租約已於112年3月28日終止，業如前述，則被
10 告自此占用系爭房屋即無合法權源，其無法律上之原因而受
11 利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條、第181條
12 但書規定，請求被告給付占有系爭房屋相當於租金之不當得
13 利，而原告主張被告使用系爭房屋之不當得利以前揭租金計
14 算即每月16,000元，當屬有據，從而，原告自得請求被告自
15 契約終止後至遷讓房屋之日止，按月給付原告16,000元。

16 (四)被告雖辯稱其未收到原告終止系爭租約之存證信函，且原告
17 應向訴外人劉志堅為本件請求云云，然原告寄發之存證信函
18 雖因無人收受而遭退回，惟原告係與被告續約，被告與訴外
19 人劉志堅之內部關係與原告無涉，故原告對被告訴請遷讓房
20 屋、返還租金及不當得利，自屬有據。

21 (五)並聲明：

22 1.被告應將門牌號碼臺南市○○區○○街000巷0號房屋全部
23 遷讓，並返還原告。

24 2.被告應給付原告48,452元，及自112年3月29日起至遷出系
25 爭房屋之日止，按月給付原告16,000元。

26 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告辯稱：

28 (一)兩造間之系爭租約僅到110年6月30日止，被告於系爭租約到
29 期（即110年6月30日）後即未再續租，但因被告公司之員工
30 即訴外人劉志堅欲續租系爭房屋，故系爭租約到期後由訴外
31 人劉志堅以自己名義向原告續租系爭房屋，並以景森公司名

01 義匯款，是原告應向訴外人劉志堅請求遷讓房屋、返還租金
02 及不當得利。

03 (二)原告雖主張其有寄發臺南普濟郵局第24號存證信函向被告為
04 終止之意思表示，惟被告並未收到存證信函。

05 (三)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張：被告自109年7月1日起向原告承租系爭房屋，雙
08 方約定租賃期間為自109年7月1日起至110年6月30日止，每
09 月租金為16,000元，並應於每月5日前給付等情，為被告所
10 不爭執，並有系爭租賃契約在卷可憑，堪認為真實。

11 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法
12 第450條第1項所明定。同法第451條所謂視為不定期限繼續
13 契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，
14 而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用（最高法院42
15 年台上字第410號民事裁判參照）。本件原告又主張系爭定
16 期租賃契約於期限屆滿後，兩造間有不定期租賃契約之存在
17 云云，惟為被告所否認，則原告自應就此有利於己之事實負
18 舉證之責。經查：原告係主張，系爭定期租約期限屆滿時，
19 係訴外人劉志堅以電話通知原告會找時間匯租金，6月以後
20 即以景森公司名義匯款，嗣劉志堅再以電話通知會以其女兒
21 名義匯款等情（第39頁），則依原告前開之主張，系爭定期
22 租賃期限屆滿後，與原告訂立不定期租賃關係者並非被告，
23 而係訴外人劉志堅，再參酌原告所提出之租金匯款明細，11
24 0年5月以前之匯款人為被告，自110年6月起至111年2月變成
25 景森公司，況原告亦未提出積極證據證明被告現仍為系爭租
26 賃物之使用人或占有人，益徵被告辯稱其並未與原告成立不
27 定期租賃契約為可採。

28 四、綜上所述，系爭定期租賃契約期限已屆滿，而原告既未能舉
29 證證明兩造間有不定期租賃契約存在，從而，原告主張依民
30 法第450條第2項、第455條前段、第767條第1項前段規定，
31 請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，併依系爭租約第3

條、第4條之約定請求被告給付自111年11月1日起至112年3月28日止所積欠之租金共計48,452元，及依民法第179條、第181條但書規定，請求被告自112年3月29日起至遷出系爭房屋之日止，按月給付原告16,000元，均為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
書記官 林政良