

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度旗簡字第81號

原告 邱秀珍

訴訟代理人 涂序光律師

被告 立一玻璃纖維企業有限公司

法定代理人 林忠富

被告 黃秀珍

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國109年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告立一玻璃纖維企業有限公司應將公司登記地址自門牌號碼高雄市○○區○○街○段○○○號房屋辦理遷出登記。

被告黃秀珍應自門牌號碼高雄市○○區○○街○段○○○號房屋遷出，並將前揭房屋騰空返還原告。

被告黃秀珍應給付原告新臺幣柒萬捌仟元。

被告黃秀珍應給付原告新臺幣陸萬伍仟陸佰貳拾伍元，並應自民國一〇九年八月十九日起至返還第二項房屋之日止，每半個月給付原告新臺幣參仟柒佰伍拾元。

訴訟費用新臺幣伍仟貳佰玖拾元由被告負擔。

本判決第一至四項得假執行。但被告立一玻璃纖維企業有限公司如以新臺幣肆拾萬捌仟元，被告黃秀珍如以新臺幣肆拾捌萬陸仟元，為原告預供擔保，得各免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國103年3月15日將門牌號碼高雄市○○區○○街○段000號房屋（下稱系爭房屋）出租於被告黃秀珍，租賃期間自103年3月15日起至106年3月31日止，租金為每半個月新臺幣（下同）3,750元，被告應於每月1日、16日支付房屋租金，原告並收取7,500元之押租金（下稱系爭租賃契約）。租賃期間屆滿後，被告黃秀珍仍繼續使用系爭房屋並按期繳納租金，詎被告黃秀珍自107年1月1日起即未依約繳納租金，原告多次催告被告黃秀珍繳

納租金，惟被告黃秀珍均置之不理，原告遂於108年11月11日以美濃郵政存證號碼59號存證信函終止系爭租賃契約，並於同年12月12日送達被告黃秀珍。系爭租賃契約既已終止，被告黃秀珍自應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告。而被告黃秀珍於租賃契約終止後，尚占有使用系爭房屋，而受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，被告黃秀珍自應返還之。故被告黃秀珍尚積欠原告租金及自108年11月13日起至109年8月18日止之相當於租金之不當得利，合計143,625元，被告黃秀珍自應給付之，另並應自109年8月19日起至返還系爭房屋之日止，每半個月給付原告相當於租金之不當得利3,750元。

(二) 又訴外人即被告黃秀珍之配偶林忠富為被告立一玻璃纖維企業有限公司(下稱立一公司)之法定代理人，被告立一公司原將公司登記地址登記於系爭房屋，原告既已終止系爭租賃契約，被告立一公司自亦應將公司登記址自系爭房屋遷出。

(三) 為此，爰依民法第455條前段、第439條前段、第179條、第767條第1項中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告立一公司應將公司登記址自系爭房屋辦理遷出登記。2、被告黃秀珍應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告。3、被告黃秀珍應給付原告143,625元。4、被告黃秀珍應自109年8月19日起至返還第2項房屋之日止，每半個月給付原告3,750元。

二、被告則以：

(一) 被告立一公司部分：同意將公司登記址自系爭房屋遷出等語。

(二) 被告黃秀珍：伊願意給付租金，希望原告將系爭房屋繼續租給伊等語，資為抗辯，惟未為任何聲明。

三、本院得心證理由：

(一) 被告立一公司部分：

01 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本
02 於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第38
03 4條定有明文，被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，
04 法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果
05 屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎，最高法院10
06 7年台上字第1017號判決意旨可資參照。被告立一公司既
07 於109年8月18日言詞辯論時，同意將公司登記址自系爭
08 房屋遷出，應認其於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，揆諸
09 前揭規定，本院自應依原告之聲明為被告立一公司敗訴之
10 判決。

11 (二) 被告黃秀珍部分：

12 1、原告與被告黃秀珍（下合稱兩造）不爭執事項：

13 (1) 系爭房屋為原告所有，兩造就系爭房屋成立系爭租賃契約
14 ，系爭租賃期間屆至後，兩造就系爭房屋仍依原條件成立
15 不定期租賃契約。

16 (2) 被告黃秀珍積欠原告自107年1月1日起至108年11月12
17 日之租金168,000元，原告曾多次催告被告支付，惟被告
18 仍未支付，原告即於108年11月12日終止租賃契約。

19 (3) 相當於租金之不當得利，按每半個月3,750元計算。

20 2、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
21 條前段定有明文。經查，兩造就系爭房屋成立之租賃契約
22 業經原告於108年11月12日終止，為兩造所不爭執，業如
23 前述，被告黃秀珍現仍占有系爭房屋應屬無權占有，自堪
24 認定，是以，原告主張依民法第455條前段規定，請求被
25 告黃秀珍自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還原告，
26 應屬有據。

27 3、又原告請求被告給付143,625元部分，為被告黃秀珍於10
28 9年8月18日言詞辯論時所自認，經查：

29 (1) 原告於108年11月12日終止租賃契約時，被告黃秀珍積欠
30 之租金為168,000元，惟被告黃秀珍自109年6月10日起
31 迄同年8月12日止，又另行清償9萬元，故被告黃秀珍尚

01 積欠之租金金額應為78,000元。

02 (2) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之不
04 動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，
05 最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照。原告既已於
06 108年11月12日終止租賃契約，則自108年11月13日起至
07 109年8月18日止，兩造並無租賃契約法律關係，被告黃
08 秀珍仍繼續占有使用系爭房屋，係受有相當於租金之不當
09 得利，原告雖誤將之視為租金請求被告黃秀珍給付，然被
10 告黃秀珍既不爭執此部分請求，已如前述，自亦應將其所
11 受之不當得利返還原告。又相當於租金之不當得利部分，
12 兩造同意按每半個月3,750元計算，已如前述。要之，被
13 告黃秀珍於此期間應返還原告之相當於租金之不當得利金
14 額為69,000元（計算式：3,750元X（108年11月13日起
15 至109年8月18日止，共9月即18期又6日）=69,000元
16 ），自應將之返還原告。原告既僅請求被告返還65,625元
17 （計算式：143,625元－78,000元=65,625元），原告此
18 部分請求，應認有據。

19 4、再者，被告黃秀珍無權占有系爭房屋，且相當於租金之不
20 當得利部分，經兩造同意按每半個月3,750元計算，復如
21 前述，要之，原告請求被告黃秀珍自109年8月19日起至
22 返還第二項房屋之日止，每半個月給付原告3,750元，洵
23 屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第439條前段、第17
25 9條、第767條第1項中段規定，請求如主文第一至四項所
26 示，為有理由，應予准許。

27 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，
28 適用簡易訴訟程序所為被告敗訴部分之判決，依同法389條
29 第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第
30 2項規定，依職權宣告如被告為原告預供擔保，得免為假執
31 行。

01 六、兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決
02 結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 109 年 9 月 10 日

05 旗山簡易庭 法 官 呂明龍

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 109 年 9 月 10 日

11 書記官 潘維欣

12 項 目 金 額（新臺幣）

13 第一審裁判費 5,290元

14 合 計 5,290元