臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第276號

原　　告　姚玉琪
　　姚文祥
　　姚森雄
　　姚尚亨
　　姚杏茹
　　施姚貴美
　　姚張月英
上七人共同
訴訟代理人　洪家駿律師
被　　告　興燃精密工業股份有限公司
　　設臺中市○區○○街○○巷○○○○號
法定代理人　吳彥興　　住臺中市○區○○街○○○巷○號
　　居臺中市○區○○街○○巷○○○○號

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺中市○區○○段○○○○○號（即門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號）之房屋清空遷讓交還原告。

被告應自民國108年10月15日起至交還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣27,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣坐落臺中市○區○○段○○○○號土地上之同段第548建號（即門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○○○○號，權利範圍全部）房屋（下稱系爭房屋）為原告所共有，而原告全體同意系爭房屋交由原告施姚貴美（下稱施姚貴美）代為管理使用。又被告於民國103年間與負責管理使用系爭房屋之施姚貴美以一年一簽之方式簽訂租約（即雙方於租約屆期後須重新簽訂租約，若未踐行重新簽約之行為，視為雙方無

租賃合意），而最近一年期所簽訂之租約內容係被告與施姚貴美於107年10月14日所簽訂，租賃期間自107年10月15日起至108年10月14日止，每月租金為新臺幣（下同）27,000元，被告應於每月15日前繳納當月租金完畢（下稱系爭租約）。兩造於系爭租約屆期前固曾商談租金調漲事宜，然因被告法定代理人堅決不同意租金調漲等條件，足見兩造間顯無續租之共識及合意存在，且最終亦確實未重新簽定新租約，詎系爭租約屆期後，被告並未依約搬遷，並繼續無權占用系爭房屋，甚至以存證信函空言指摘施姚貴美，原告無奈，只得於108年12月9日以新市郵局第152號存證信函嚴正澄清，並再次限令被告遷離系爭房屋，然被告仍不願遷離並將系爭房屋清空返還原告；原告乃再委請律師寄發律師函通知被告應於109年1月2日下午1點30分會同原告進行點交系爭房屋事宜，然當日被告並未前往現場。系爭租約既已經屆期終止，兩造亦未簽訂新的租賃契約，被告即應依約遷讓返還系爭房屋，然被告卻仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有該租賃物，對原告造成未能收取租金之損害，另應自系爭租約終止次日起即108年10月15日起至交還系爭房屋之日止，按月賠償原告相當於租金之不當得利27,000元。爰依系爭租約、所有物、租賃物返還請求權及不當得利之法律關係提起本訴。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告則以：被告最初於103年4月15日與施姚貴美簽約承租系爭房屋時，系爭房屋原為工廠與住家合併之廠設，但本體並無任何設備（連簡易廁所也無），屋齡老舊而有點不堪使用，然被告當時承租乃用以堆置公司閒置設備，故勉為其難將就租用，該等期間雙方一片合諧，並無任何紛爭。嗣因經濟部工業局與被告簽定協同，被告為使展示場地具基本整潔，經施姚貴美同意後，於106年間開始花費整修、整建，耗時約半年並耗費高達80萬元以上整修完畢。詎於107年間，突有一晚輩自行聲明要取代施姚貴美之代表人，並主導租賃契約情事，也不過問承租人過往投資之付出與建設，經被告再

與施姚貴美協議後，雙方同意租金由每月25,000元調漲至27,000元，再繼續續租一年；然系爭租約屆期後，該名晚輩又聲明租金每月不得少於4萬元，若被告不接受則應即刻遷離，雖被告多次與原告協調均無法達成共識，而被告亦不同意租金調漲，故不再與原告續約，然原告此舉是否為奪取被告建物費用，而違反國家法律規定之租賃正義等語，資為抗辯。

三、法院之判斷：

㈠、原告主張之上張事實，業據提出與所述相符之臺中市政府地方稅務局108年全期房屋稅繳納證明書、土地、建物登記第一類謄本、房屋租賃契約書、台中民權路郵局營收股存證號碼2027號存證信函、新市郵局存證號碼第152號存證信函、錄音檔及錄音譯文、晉凱法律事務所函、掛號郵件收件回執（均影本）及現場照片等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告主張之事實為真正。

㈡、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。經查，系爭租約業於108年10月14日屆期，且因原告不再同意續租，則兩造間之租賃關係即消滅，原告亦不同意被告繼續占有使用系爭房屋，則被告占有系爭房屋即屬無法律上之正當權利，原告自得依前揭租賃物返還請求權或所有物返還請求權之規定請求被告遷讓返還系爭房屋，原告此部分請求即屬有據，自應准許。至於被告固以前開情詞置辯，然被告就系爭房屋所為之修整乃為自己使用目的並經原告同意後所為，另參以兩造於系爭租約第5條約定，被告於退租時，應將系爭房屋回復原狀交還原告，是被告空言臆測原告想侵奪其整修之成果而不願與被告續約，卻未提出證據以實其說，無從憑採，更不能以前開事由即拒絕搬遷或藉詞向原告請求補償，是被告前開抗辯，依法並無足取。

㈢、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文；再按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參見）。次查，被告於系爭租約終止後仍無權占有系爭房屋，其受有利益而原告受有損害，堪予認定，爰審酌被告向原告租賃系爭房屋，其租金為每月27,000元，是原告主張於系爭租約終止後後，被告仍無權占有系爭房屋使用，受有相當於上開租金之利益，並使原告受相當於租金即每月27,000元之損害，應屬可採。從而，原告請求被告給付自108年10月15日起至遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付27,000元，亦有理由。

四、綜上所述，原告依據租賃契約、租賃物、所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋，暨給付自108年10月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月以27,000元計算之不當得利，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林士傑

以上為正本，係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　楊均謙