# 臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2066號

原　　告　合城投資股份有限公司
法定代理人　陳保合
訴訟代理人　洪錫鵬律師
被　　告　建台水泥股份有限公司
法定代理人　江昊緯
訴訟代理人　江昊緯律師
　　張維軒律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將高雄市○○區○○○路○號二十三樓之二房屋遷讓返還予原告。

被告應自民國一0八年六月一日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴後被告之法定代理人於本院審理時變更為江昊緯，有被告公司變更登記表附卷為憑（見本院卷第81頁至第85頁），被告於108 年11月11日聲明由江昊緯受訴訟（見本院卷第71頁至第73頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：被告於民國107 年6 月1 日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路○ 號23樓之2 房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107 年6 月1 日至108 年5 月31日止，合計1年，約定每月租金新臺幣（下同）18,000元，並簽署房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。因系爭租約之租賃期限已於108 年5 月31日屆滿，然被告仍未將系爭房屋遷讓返還原告，依系爭租約第4 條第3 款已約定租期屆滿即應將房屋遷讓交還，且自108 年6 月1 日起被告即無占有使用系爭房屋之正當權源，卻仍繼續使用系爭房屋，原告自得依民法第179 條

之規定，請求被告給付每月18000 元相當於租金之不當得利，爰依系爭租約、民法第455 條、第767 條第1 項、第179 條之規定提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴之判決等語，並聲明：如主文第1 、2 項所示。

三、被告則以：系爭租約於原定之期限屆滿後，被告仍繼續就系爭房屋為使用收益，而原告亦未即為表示反對之意思，堪認系爭租約已視為不定期限繼續契約，被告自屬有權占有，原告請求被告遷讓返還系爭房屋即屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回

四、本院得心證之理由：

（一）原告主張被告於107 年6 月1 日向原告承租系爭房屋，租賃期間自107 年6 月1 日至108 年5 月31日止，合計1 年，約定每月租金18,000元，並簽署系爭租約，系爭租約之租賃期限已於108 年5 月31日屆滿，而被告仍繼續占有使用系爭房屋等節，業據其提出系爭租約（見本院卷第11頁正反面）為憑，且為被告所不爭執，堪認為真實。

（二）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第第450 條、第455 條分別定有明文。復依系爭契約第4 條第3 款約定：「乙方（即被告）租期屆滿時應即將房屋遷讓交還，不得向甲方（即原告）請求遷移費或任何費用」。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277 條，定有明文。被告辯稱系爭租約屆滿後因原告未為反對之意思，故系爭房屋已為不定期限租賃一事，此經原告否認，則被告應就此部分，自應負舉證之責。惟被告表示就此部分並無證據可提出，並辯稱經營團隊甫接手，尚在清查帳冊，待查帳完畢後即會繳付所欠繳之租金等語（見本院卷第91頁至第93頁），是被告未能提出任何證據，可資證明兩造間就系爭房屋已視為不定期限之租賃關係，審酌被告另因積欠原告租金，經原告於108 年8 月間已向法院聲請支付命令，有聲請支付命令狀、本院非

訟中心108 年8 月26日函在卷可考（見本院卷第103 頁至第105 頁），則被告既於系爭租約屆滿前即已欠繳租金，並經原告循法律程序追償，原告當無從同意被告繼續承租系爭房屋之理，被告既無繼續繳納租金之外觀，自無從認定兩造間就系爭房屋已視為不定期限繼續契約，是被告此部分所辯，自無足採。被告又未能提出有其他使用系爭房屋之正當權源，則原告依民法第455 條之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，自屬有據。

（三）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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條、第181 條定有明文。又承租人於房屋之租賃關終止或消滅後，已無繼續占有使用該房屋之權源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並致出租人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋出租人因無權占有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利之法律關係，請求其償還價額。經查，系爭租約已於108 年5 月31日屆滿，被告無繼續占有使系爭房屋之權源，仍繼續占有使用系爭房屋，均已如前述，則原告依民法第179 條之規定，請求被告自108 年6 月1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利18,000元，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第455 條、第179 條之規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，並自108 年6 月1 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告18,000元，為有理由，應予准許。

六、本件訴訟係依民事訴訟法第427 條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。至原告聲明願供擔保請准宣告假執行，應僅為促使本院為職權發動，爰不另為准駁之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　19　　日

高雄簡易庭　法　官　鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　19　　日

書記官　王芷鈴