臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第661號

原　　告　李陳白珠
　　李孟軒
共　　同
訴訟代理人　李東木
被　　告　宇創國際開發股份有限公司
法定代理人　蔡宇盛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109 年6 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路○ 號11樓之1 房屋返還原告。

被告應自民國一０七年十二月五日起至返還前開第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、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、原告主張：原告及訴外人陳白金前於民國106 年11月間與被告簽立房屋租賃契約，約定將原告共有之門牌號碼高雄市○○區○○○路○ 號11樓之1 房屋（下稱系爭房屋）出租被告，租賃期間於107 年12月4 日屆滿，每月租金新臺幣（下同）17,000元。詎被告於租期屆滿後拒絕遷讓，並積欠107 年10月5 日至107 年12月4 日租金（以押租金34,000元抵充之）。又系爭房屋之租約是定期租賃契約，租賃期限屆滿後原告等出租人沒有同意被告繼續繳租使用系爭房屋，租約已於107 年12月4 日終止，被告迄今仍繼續使用系爭房屋未搬離，每月可獲得相當租金之不當得利，致原告受有相當於租金之損害。爰依民法第767 條第1 項、第179 條，請求被告返

還系爭房屋及租約終止後繼續使用系爭房屋之不當得利等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查，原告主張之事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、經濟部商工登記公示資料、建物登記第一類謄本（見本院卷第17至21、59頁）為證，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場或提出準備書狀爭執，是本院依上開調查證據之結果，認原告之主張為真實。又兩造間就系爭房屋之租賃關係於租期屆滿（即107年12月4日）時消滅，被告自107年12月5日起繼續占有系爭房屋乃屬無權占有，原告自得本於所有權人地位請求被告返還系爭房屋，並依不當得利之規定請求被告給付相當於租金之利益。另本院審酌系爭房屋雖係69年5月間即已興建完成，然其屬鋼筋混凝土造房屋，總面積為95.11平方公尺一情，有上開建物登記第一類謄本可考（見本院卷第59頁），並兼衡系爭房屋坐落地點周遭狀況、被告承租系爭房屋係作為商務辦公室使用等情，認兩造所約定之每月租金17,000元實與系爭房屋所處區位及現今社會經濟狀況相當，故以此金額作為計算不當得利金額之標準，自屬適當。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告返還系爭房屋，並請求被告於租賃關係消滅後之107年12月5日起至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17,000元，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　　官　林明慧

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　林雅婷