

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

107年度板簡字第2244號

原告 廖德培

廖德音

上列二人共同

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 賴怡雯律師

被告 宥勝工業股份有限公司

設新北市○○區○○路○○○號5樓之2

法定代理人 葉駿霆 住新北市○○區○○街○○巷○○號7樓

居新北市○○區○○路○○○號5樓之2

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國107年12月12日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼新北市○○區○○街○○○號前棟）鐵皮廠房、鐵皮屋及附連空地（如附圖所示）遷讓返還原告，並應自民國一百零六年十月十五日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣肆萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告於民國105年10月15日向原告承租坐落於新北市○○區○○街○○○號（即46號前棟）鐵皮廠房、鐵皮屋及附連空地（如附圖所示），雙方約定租期1年，即自105年10月15日起至106年10月14日止，每月租金新臺幣（下同）48,000元。而原告等分別於106年9月29日、106年10月17日寄發存證信函，告知租約期滿不再續租及催告被告搬遷，惟被告至今仍未遷讓上開房屋。又被告自106年10月14日租期屆滿後仍不遷出，無權占用該租賃物已逾11個月之久，故原告等請求被告給付自106年10月15日起至遷讓交還系爭房屋於原告等之日止，按月賠償以48,000元計算之損害金。為此，依租賃契約及不當得利之法律關係，請求如主文所示

等事實，業據其提出房屋租賃契約書、存證信函等件影本為證。被告對於原告主張之事實不爭執，惟辯稱這個月會給原告租金，希望原告可以給予搬遷時間云云；惟查，因本件為定期租賃，租期屆滿，被告本應遷讓返還房屋，是被告所辯即無足採，而原告主張為實在。

三、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。經查，系爭租約業經原告終止而消滅。從而，原告請求被告遷讓交還系爭鐵皮廠房、鐵皮屋及附連空地，均有理由，應予准許。

四、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，民法第179條定有明文，其無正當權源使用他人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。從而，原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付自106年10月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利48,000元，亦屬有理由，應併予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 呂 安 樂

以上為正本係照原本作成。

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 108 年 1 月 4 日
書記官 謝 淳 有