

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第1440號

原告 葉桂珠

被告 戴玉琴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2萬7000元，及自民國113年12月12日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣4萬4100元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項前段得假執行，但被告如以新臺幣2萬7000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)1萬2000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)；被告應自租賃契約終止之翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付3,000元。嗣於本院113年12月3日言詞辯論期日，變更其聲明為：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告2萬7000元，及自113年12月3日言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息(見本院卷第

01 48頁反面)，核原告上開聲明變更，係本於同一系爭房屋租
02 賃契約之基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

03 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
04 訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造
05 辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：系爭房屋為原告姪女即訴外人李伊珊所有，原告
08 於111年11月1日將系爭房屋出租予被告使用，租賃期間自11
09 1年11月1日起至113年10月31日止，每月租金3000元，每半
10 年繳納一次租金，押租金則為9,000元(下稱系爭租約)，而
11 系爭租約已於113年10月31日屆滿，然被告迄今仍未返還房
12 屋。又被告自113年2月起，即未依約給付租金，迄系爭租約
13 屆滿時，扣除押租金9,000元，被告仍積欠2萬7000元之租金
14 未付。爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告遷
15 讓房屋及給付租金等語。並聲明：如前述變更後訴之聲明所
16 示。

17 二、被告則以：被告知房東不是原告，是李俊鴻(同音)，原告只
18 是代理人，不是系爭租約當事人等語，資為抗辯。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
21 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定
22 有明文。

23 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出存證信函、系爭租約、
24 原告發送簡訊內容等件為證(見本院卷第4至23頁、第63至67
25 頁)，本院審酌上開證據資料，堪信原告主張為真實。至被
26 告雖以前詞置辯，惟債權行為不以有處分權為必要，原告雖
27 非系爭房屋之所有權人，惟系爭租約上之出租人確實記載為
28 原告，是系爭租約之出租人為原告無訛。故原告既為系爭租
29 約之出租人，自得於請求被告給付積欠之資金2萬7000元，
30 並得於系爭租約屆滿請求被告遷讓返還系爭房屋。

31 四、未給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
02 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
03 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
04 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件
05 給付租金債務，其給付雖有確定期限，並均已於原告起訴前
06 屆期，惟原告僅請求自113年12月3日言詞辯論筆錄送達翌日
07 起算之利息，屬原告基於處分權主義所為主張，自屬可採。
08 又本件言詞辯論筆錄繕本係於113年12月11日送達被告，有
09 本院送達證書附卷可證（卷第60頁），是被告應於113年12
10 月12日起負遲延責任。

11 五、綜上所述，原告依依租賃契約之法律關係，請求被告給付如
12 主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。

13 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
14 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第3
15 92條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免
16 為假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
18 分諭知如主文第3項所示。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
20 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
27 書記官 黃建霖