臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壢簡字第1145號

原　　告　許純德

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　洪治邦

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月9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○○街00巷0號5樓房屋遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣2萬1000元，及自民國114年6月3日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國114年6月1日起至遷讓返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣9,000元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣14萬2900元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣2萬1000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項各期到期部分，得假執行，但被告如各期以新臺幣9,000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。

二、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○○街00巷0號5樓房屋(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)2萬1000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)被告應自終止租約之次月1日即民國114年4月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告9,000元；(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於114年9月9日言詞辯論期日，變更其聲明第三項為：被告應自114年6月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣9,000元（見本院卷第53頁反面）。核原告上開變更，係本於同一租賃契約基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前向原告父親即訴外人許文雄承租系爭房屋，租賃期間自112年1月1日起至114年12月31日止，每月租金9,000元，應於每月1日前繳交，押租金為1萬8000元，水電等費用由被告負擔(下稱系爭租約)。嗣許文雄將系爭房屋所有權讓與原告，系爭租約於原告及被告間繼續存在。詎被告自113年12月起未給付租金，期間雖有繳交部分租金，但迄114年5月5日止，積欠租金3萬9000元，扣除押租金1萬8000元，仍積欠2萬1000元之租金。原告前於114年1月3日、15日、22日、27日、28日、3月11日、3月26日以LINE催告被告給付租金，然被告仍置之不理，原告再於114年3月27日以存證信函催告給付租金，並於114年4月14日以存證信函終止系爭租約。系爭租約既已終止，被告繼續占用系爭房屋即屬無權占有，應付返還責任，且受有不當得利，故請求被告自114年6月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付9,000元之不當得利。為此，爰依系爭租約、民法第179條、第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告2萬1000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114年6月1日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告9,000元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：同意原告之請求，我認諾。

三、得心證之理由：

(一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。又被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係是否果屬存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院45年台上字第31號原判例要旨參照）。本件被告既對訴訟標的認諾，揆諸上開規定，即應本於該認諾為被告敗訴之判決。

(二)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項、第203 條分別定有明文。經查，本件給付租金債務，其給付雖有確定期限，並均已於原告起訴前屆期，惟原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，屬原告基於處分權主義所為主張，自屬可採。又本件起訴狀繕本係於114年6月2日送達被告，有送達證書附卷可證（見本院卷第41-1頁），是被告應於同年月3日起負遲延責任。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第179條、第767條第1項之規定，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。而原告就勝訴所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟此部分聲請既已職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部

分諭知如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　張博鈞

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）。

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　　114　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　黃建霖