

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壙簡字第105號

原告 陳金能  
被告 林敏暉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月10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0號6樓G室房屋全部遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣30,486元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按簡易訴訟之訴狀送達後，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項但書第2、3款分別定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴時，僅列林敏暉為被告，卻聲明請求：(一)被告林敏暉及連帶保證人郭嫻瑩應連帶給付原告新臺幣(下同)30,486元。(二)被告林敏暉於租賃契約終止後，應遷讓返還桃園市○○區○○路0號6樓G室房屋(下稱本案房屋)及鑰匙，並完成點交。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於本院民國115年3月10日言詞辯論期日確認本件僅列林敏暉為被告，並變更上開聲明(二)為：「被告應將本案房屋全部遷讓返還原告」，核其所為，均合於前開規定，應予准許。
- 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

01 第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用  
02 同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為  
03 判決。

## 04 貳、實體方面

05 一、原告主張：兩造於114年2月11日簽訂房屋租賃契約書，約定  
06 由原告將本案房屋出租給被告，租期自114年2月12日起至11  
07 5年2月11日止，每月租金5,000元，押金10,000元，租金應  
08 按月於每月12日前繳納，水電費由被告自行負擔，每度電以  
09 6元計算(下稱系爭租約)。詎被告自114年7月起即未依約繳  
10 納租金及電費，共欠租金35,000元、電費10,486元，扣除押  
11 租金10,000元，尚積欠35,486元未繳納。另系爭租約已屆  
12 期，被告仍未搬遷，顯係無權占有本案房屋。為此，依系爭  
13 租約、租賃物返還請求權提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應  
14 給付原告30,486元。(二)被告應將本案房屋全部遷讓返還原  
15 告。(三)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明  
17 或陳述。

## 18 三、本院得心證之理由：

19 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租  
20 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、  
21 第455條前段分別定有明文。

22 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之土地暨  
23 建物所有權狀、出租委託書、系爭租約、存證信函、兩造LI  
24 NE對話紀錄、電錶照片影本等件為證，並經本院依職權調閱  
25 系爭房屋稅籍資料核閱無訛。而本件被告已於相當時期受合  
26 法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，本  
27 院審酌上開事證，認原告於114年11月10日具狀提起本件訴  
28 訟，系爭租約於斯時雖尚未屆至，然直至本件言詞辯論終結  
29 日即115年3月10日，系爭租約業已屆期而終止，被告迄今仍  
30 占用本案房屋，原告依民法第455條前段規定，請求被告遷  
31 讓交還本案房屋，自屬有據。

01 (三)次查，原告主張被告自114年7月起共7個月未繳納租金，計  
02 積欠租金35,000元(計算式：5,000\*7=35,000)，及電費10,4  
03 86元，總計45,486元，扣除押租金10,000元，尚積欠35,486  
04 元未繳納，有兩造LINE對話紀錄附卷可參，應堪信原告之主  
05 張為真實，原告僅請求被告返還欠款30,486元，於法並無不  
06 合，自應准許。

07 四、從而，原告依據系爭租約法律關係、租賃物返還請求權等法  
08 律關係，請求被告應將本案房屋遷讓返還原告，並給付30,4  
09 86元，均為有理由，應予准許。

10 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗  
11 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
12 告假執行。又原告就勝訴所為宣告假執行之聲請，僅在促使  
13 法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣  
14 告假執行，惟此部分聲請既已職權宣告，無再命原告提供擔  
15 保之必要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。

16 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊方法及所提證據，於判  
17 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

20 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

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 115 年 3 月 31 日

27 書記官 黃敏翠