

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第320號

原告 楊霖

被告 郭圓圻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號1708(1)、1709(1)部分，面積合計四三八平方公尺之地上物遷讓返還原告。

被告應自民國一一二年六月十五日起至交還前開地上物之日止，按月給付原告新臺幣拾萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，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、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255條第1項第2至3款定有明文。原告起訴時聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號土地上門牌號碼新竹縣○○鄉○○路00號房屋全部遷讓返還原告，並給付租金新臺幣（下同）2萬元，及自民國112年3月15日起至遷讓之日止，按月給付10萬元。(二)被告應給付原告租金1萬元、電費1,911元。嗣變更聲明為：(一)被告應將如新竹縣新湖地政事務所112年12月4日新湖地測字第1122300362號函所附複丈成果圖（下稱附圖）所示編號1708(1)、1709(1)部分面積共計438平方公尺之地上物（下稱系爭地上物）遷讓返還原告。(二)被告應自112年6月15日起至交還系爭地上物之日止，按月給付原告10萬元。經核原告所為之變更，均本於同一基礎事實而為，且係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

01 二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
02 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：被告於111年3月15日向原告承租系爭地上物，約
05 定租賃期間自111年3月15日起至112年3月14日止，每月租金
06 2萬元，應於每季10日以前繳納3個月租金，押租金4萬元，
07 兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。被告於112
08 年3月14日系爭租約期限屆滿後，迄未遷讓返還系爭地上
09 物，原告自得請求被告遷讓返還系爭地上物，及請求被告給
10 付自112年6月15日起至遷讓返還系爭地上物之日止，按月給
11 付依租金5倍計算之違約金10萬元。爰依租賃契約之法律關
12 係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至2項所示。

13 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
14 述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
17 同自認，民事訴訟法第280條第1項規定甚明。復按當事人對
18 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
19 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用同法第28
20 0條第1項之規定，同法第280條第3項前段亦有明文。經查，
21 原告所為上開主張，業據其提出郵件收件回執、系爭租約、
22 土地登記謄本、存證信函、現場照片等件為證（本院卷第11
23 至31、45至57頁），並經本院會同新竹縣新湖地政事務所人
24 員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及新竹縣新湖地政事務所
25 112年12月4日新湖地測字第1122300362號函所附複丈成果圖
26 即附圖在卷可考（本院卷第103至111、127至129頁），堪認
27 原告就其主張之上開事實，已有相當之憑證。又被告已於相
28 當時期受合法通知，惟於言詞辯論期日不到場，亦未提出準
29 備書狀爭執，依上開規定，視同自認，是原告主張之前開事
30 實，堪信為真實。

31 (二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法

01 第450條第1項定有明文。查原告為系爭地上物之出租人，有
02 系爭租約附卷可參（本院卷第13至21頁），而系爭租約於11
03 2年3月14日因期限屆滿消滅，被告已無合法權源繼續占有系
04 爭地上物，是原告依租賃契約之法律關係，請求被告遷讓返
05 還系爭地上物，即屬有據。

06 (三)系爭租約第6條約定：「乙方（按：指被告，下同）於租期
07 屆滿時，除經甲方（按：指原告，下同）同意繼續出租外，
08 應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推
09 諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得
10 向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方
11 及連帶保證人丙方，絕無異議。」查系爭租約於112年3月14
12 日期限屆滿後，被告迄未遷讓返還系爭地上物，則原告依前
13 開約定，請求被告自112年6月15日起至遷讓系爭地上物之日
14 止，按月給付依租金5倍計算之違約金10萬元，尚屬有據。

15 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告應將系爭
16 地上物遷讓返還原告，並自112年6月15日起至交還系爭地上
17 物之日止，按月給付原告10萬元，為有理由，應予准許。

18 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
19 為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依
20 職權宣告假執行。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
23 竹北簡易庭 法 官 楊子龍

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
28 書記官 洪郁筑