

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1535號

01  
02  
03 原 告 鄧振豪  
04 訴訟代理人 吳勁昌律師  
05 馬涵蕙律師  
06 複代理人 劉佳盈律師  
07 被 告 陳文世

08 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月4日言  
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地上門牌號  
12 碼高雄市○○區○○街00巷00號房屋，全部騰空遷讓返還原告。  
13 被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬陸仟元，並自民國一一三年六月  
14 二十一日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月給付原告壹萬貳  
15 仟元。

16 訴訟費用新臺幣捌仟壹佰伍拾元由原告負擔。

17 本判決第一項、第二項均得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬  
18 貳仟陸佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

19 事實及理由

20 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地(下  
21 稱系爭土地)之門牌號碼高雄市○○區○○街00巷00號房屋  
22 (下稱系爭房屋)為原告所有。兩造前於民國109年6月20日  
23 簽立第1份房屋租賃契約(下稱系爭甲租約)，約定由原告  
24 將系爭房屋出租予被告，租期3月，每月租金新臺幣(下  
25 同)12,000元，水、電、瓦斯及管理費用均由被告自行負  
26 擔。上開租約租期屆滿後，原告同意被告以同一租金條件續  
27 租，為不定期租賃關係，兩造復於111年1月20日協議簽立第  
28 2份租賃契約(下稱系爭乙租約)，以同一條件續租1年；租  
29 期屆滿後，再於112年1月20日協議簽立第3份租賃契約(下  
30 稱系爭丙租約)，以同一租金條件續租1年1月。依系爭甲、  
31 乙、丙租約，兩造約定被告應按月於每月20日前給付租金，

01 詎被告僅於109年6月20日、7月29日、9月2日、10月3日及11  
02 0年9月3日各給付租金12,000元，其餘各期租金均未支付，  
03 迨至租期屆滿時，被告遲付租金已達39個月，欠繳租金468,  
04 000元，經原告向被告催繳未果。原告嗣於113年2月1日寄發  
05 存證信函予被告，催告被告給付租金及租約屆滿後不再續租  
06 之意思，被告收受存證信函後以LINE承諾必將於113年6月20  
07 日給付積欠租金及騰空返還系爭房屋，兩造乃協議租期展延  
08 至同年6月20日，然該約期屆至後，被告仍未繳付租金及遷  
09 讓房屋，累計欠繳租金43個月即516,000元，且迄今仍繼續  
10 占用系爭房屋，爰依系爭甲租約第4條、系爭乙租約第3條、  
11 系爭丙租約第3條約定，請求被告給付原告516,000元。其  
12 次，原告爰再以起訴狀繕本之送達作為請求被告依約給付  
13 欠繳租金及騰空返還系爭房屋之意思表示，被告就系爭房屋  
14 已無合法占有權源，爰依民法第455條、第767條第1項規  
15 定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告。又被告繼續無  
16 權占用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每  
17 月受有相當於租金之損害，系爭房屋位處老舊社區，周邊無  
18 顯著發展，爰依民法第179條規定，請求被告應自113年6月2  
19 1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付12,000元。並聲  
20 明：(一)被告應將坐落於系爭土地上之系爭房屋全部騰空遷讓  
21 返還原告；(二)被告應給付原告516,000元，並自113年6月21  
22 日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告12,000元；(三)願供擔  
23 保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：同意原告之主張，並對原告之請求為認諾。

25 三、按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，應本於其認為  
26 該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。又被  
27 告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所  
28 主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被  
29 告敗訴之判決基礎（最高法院45年台上字第31號判例可資參  
30 照）。經查，被告於本院114年3月4日言詞辯論時表示同意  
31 原告之請求，業已認諾在案（本院卷第23至24頁），揆諸前

01 揭說明，本院自應本於被告認諾為其敗訴之判決。是原告請  
02 求(一)被告應將坐落於系爭土地上之系爭房屋全部騰空遷讓返  
03 還原告；(二)被告應給付原告516,000元，並自113年6月21日  
04 起至遷讓房屋之日止，按月給付原告12,000元，為有理由，  
05 應予准許。

06 四、綜上所述，本判決係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟  
07 法第389條第1項第1款之規定，應依職權宣告假執行，原告  
08 就此所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本  
09 院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要；併依同法第39  
10 2條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

11 五、又本件原告雖全部勝訴，然被告於言詞辯論期日逕行認諾原  
12 告聲明，原告未選擇先以程序費用較低廉之督促程序取得執  
13 行名義，即逕予起訴，可認原告應無庸起訴，依民事訴訟法  
14 第80條之規定，訴訟費用即裁判費8150元應由原告負擔。

15 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條、第38  
16 9條第1項第1款、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
18 民事第一庭 法 官 郭任昇

19 以上正本係照原本作成。

20 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。如  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
23 書記官 林宜璋