

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3140號

原告 張世昌

被告 劉聖威

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣27萬3,400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

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一被告應自坐落臺中市○○區○○段000○00000地號如附圖所示位置、面積24.96平方公尺土地及附圖一綠色斜線部分所示面積23平方公尺土地全部，及門牌臺中市○○區○○路0000號房屋西南側如附圖二所示紅色斜線部分面積107.8平方公尺之房屋（下稱系爭房地）遷出，並騰空土地及房屋交還原告。二被告應給付原告新臺幣（下同）27萬0,800元及自民國113年11月4日起至其遷讓第一項土地房屋之日止，按月給付原告6萬7,700元」。嗣經原告確認被告已給付之租金數額，又因被告已於113年12月14日遷讓返還系爭房地，原告於114年1月9日本院言詞辯論期日當庭撤回被告應遷出返還系爭房地之請求，並變更原聲明第二項為：被告應給付原告27萬3,400元（見本院卷第99頁）。經核原告撤回原聲明第一項部分，屬撤回訴之一部，而經被告同意，又原告變更原聲明第二項請求被告給付之金額，則為減縮應受判決事項之

01 聲明，合於前揭規定，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：兩造於112年4月10日簽訂土地及房屋租賃契約
04 （下稱系爭租約），由被告向原告承租系爭房地，約定租期
05 自112年4月15日至114年4月14日止，租金每月6萬7,700元，
06 另應補貼原告水費300元，保證金為30萬元，並約定保證金
07 不得用以抵繳租金，系爭租約業經公證。詎被告自113年7月
08 15日起未給付租金，原告於113年9月18日以郵局存證信函催
09 告被告給付，被告仍不給付，原告乃於113年9月24日以郵局
10 存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示。被告於113年1
11 2月14日方搬離系爭房地，被告於系爭租約終止後無法律上
12 原因而占有系爭房地，受有占有使用系爭房地之利益，致原
13 告受有損害，原告並得請求相當於租金之不當得利。被告積
14 欠之租金及相當於租金之不當得利計算至113年12月14日
15 止，共計積欠原告27萬3,400元。爰依系爭租約約定及民法
16 第179條不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲
17 明：(一)被告應給付原告27萬3,400元。(二)原告願供擔保請准
18 宣告假執行。

19 二、被告則以：伊有時會遲繳租金，伊於113年9月30日匯款後未
20 再繳納租金，伊對原告所製作之租金收入明細表沒有意見，
21 金額正確，伊願意給付欠繳之租金。伊已於113年12月14日
22 搬離系爭房地。伊有跟原告商量每個月還款最少3萬，伊現
23 在無法一次清償等語。並聲明：同意原告之請求。

24 三、法院之判斷：

25 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
26 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
27 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
28 之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾
29 之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果
30 否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年
31 度台上字第153號判決意旨參照）。經查，本件原告上開請

01 求，業據被告於114年1月9日言詞辯論期日到庭表示同意原告
02 之請求，就原告製作之租金收入明細表沒有意見，金額正確
03 等語（見本院卷第99至100頁），揆諸前開說明，本院自應
04 本於被告之認諾，為其敗訴之判決。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約約定及不當得利之法律關係，請
06 求被告給付27萬3,400元，為有理由，應予准許。

07 五、本件係本於被告認諾所為之判決，且命被告給付之金額未逾
08 50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第1款、第5款職權宣
09 告假執行。至原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使
10 本院職權發動假執行宣告，毋庸另為准駁之諭知。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日
13 民事第二庭 法官 李宜娟

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日
18 書記官 李愛靜