

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡字第1957號

原告 周于翔  
被告 朱惠暎即朱麗茜

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路00巷0弄0號4樓A室房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣118,800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3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路00巷0弄0號4樓A室房屋騰空遷讓返還原告；二、被告應給付原告新臺幣（下同）128,055元，及自民國112年11月10日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告18,000元，嗣於114年1月21日本院言詞辯論時聲明一不變，聲明二減縮為：被告應給付原告118,800元（見本院卷第78頁），核屬擴張減縮應受判決事項之聲明，要無不合，應予准許。

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

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一)原告於111年11月13日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭  
02 租約)，約定由原告將所有門牌號碼台中市○區○○路00巷0  
03 弄0號4樓A室房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租期自111年  
04 11月13日起至112年11月9日止，每月租金18,000元，電費由  
05 被告負擔。詎被告僅於112年1月5日交付租金16,200及押金3  
06 6,000元、4月16日交付租金 10,000元、5月11日交付租金2  
07 0,000元、6月1日交付租金15,000元，合計共97,200元，其  
08 後即未再繳納任何金額。原告曾以存證信函催告被告繳納租  
09 金及終止租約，至租約終止之日止，被告共積欠原告租金11  
10 8,800元。

11 (二)雙方為被告積欠房租等事宜於113年1月9日曾達成協議並簽  
12 立協議書，原告並於同年3月13日以存證信函通知被告繳清  
13 租金及遷移出系爭房屋。被告於系爭租約終止後，未依約遷  
14 讓返還系爭房屋，侵害原告房屋所有權，且被告積欠原告系  
15 爭房屋租金118,800元，爰依系爭租約法律關係、民法第767  
16 條第1項前段請求被告遷讓房屋，及給付上開積欠租金。並  
17 聲明如主文第1、2項所示。

18 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  
19 述。

20 三、原告主張之事實，業據提出與所述相符之系爭房屋租賃契約  
21 書、113年3月13日台中敦化路郵局第046號存證信函暨回  
22 執、兩造簽訂之協議書、建物所有權狀、房屋稅籍證明書  
23 (見本院卷第20頁至第30頁、第83頁至第93頁)等件為證，堪  
24 認原告之主張為真實。而被告對於原告主張之上開事實，已  
25 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未  
26 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280  
27 條第3項準用同條第1項之規定，對於原告所主張之情事，應  
28 視同自認。從而，原告依民法第767條第1項前段及系爭租約  
29 之法律關係，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，並請求  
30 被告給付原告積欠之租金118,800元，為有理由，應予准  
31 許。

01 四、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法  
02 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

06 法 官 雷鈞崑

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上  
09 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  
10 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

13 書記官 錢 燕