

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃原簡字第89號

原告 林素娥
被告 江蓓玲

(桃園○○○○○○○○○○)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月19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00號12樓房屋遷讓返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣42,689元，及自民國113年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 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，此於簡易訴訟程序亦適用之，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第436條第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號12樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）43,455元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第3頁）；嗣於本院審理時變更上開請求之金額為42,689元（見本院卷第56頁），核原告所為係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。
- 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第433條之3，依職權由原告一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：兩造於民國109年8月19日簽訂房屋租賃契約書
03 （下稱系爭租約），約定由被告向伊承租系爭房屋，租賃期
04 間自109年8月19日起至110年8月18日止，每月租金為16,000
05 元，並應於每月1日前繳納，被告並已交付伊押租金32,000
06 元；又於上開租賃期間屆滿後，兩造另以口頭約定改以不定期
07 期限繼續系爭租約，嗣並約定自112年4月1日起，每月租金
08 調漲為18,000元。詎被告事後並未依約給付租金，自113年1
09 月1日起至同年4月30日止已積欠租金72,000元、瓦斯費2,68
10 9元未償，扣除前開押租金後，仍積欠伊42,689元；伊屢次
11 催告，均未獲被告回應，遂以起訴狀繕本之送達作為終止系
12 爭租約之意思表示，而被告仍繼續占用系爭房屋迄今未返還
13 予伊。為此，爰依租賃契約法律關係規定提起本件訴訟等
14 語，並聲明：如主文第1、2項所示。

15 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
16 任何聲明或陳述。

17 三、經查，原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭
18 租約、存摺明細、房租繳費明細、瓦斯費繳費明細等件為證
19 （見本院卷第4頁至第6頁、第40頁至第45頁）；另參酌對被
20 告期日之通知係以公示送達方式為之，衡情被告應尚未向原告
21 清償；而被告既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書
22 狀答辯以供本院斟酌，惟本院綜合各項證據調查結果及全辯
23 論意旨，已堪信原告之主張為真實可採。

24 四、按出租人應依約定日期，支付租金；承租人於租賃關係終止
25 後，應返還租賃物，民法第439條前段、第455條前段分別定
26 有明文。本件原告既係以起訴狀繕本之送達作為終止系爭租
27 約之意思表示，則兩造間之租賃關係應已於起訴狀繕本送達
28 被告之日即113年9月15日（見本院卷第48頁）起而消滅，是
29 依上開規定，原告請求被告應遷讓返還系爭房屋，並給付系
30 爭租約終止前尚積欠之租金4萬元（已扣除押租金32,000
31 元）、瓦斯費2,689元及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月1

01 6日（見本院卷第48頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
02 之遲延利息，洵屬有據。

03 五、綜上所述，原告依系爭租約，請求如主文第1項、第2項所
04 示，為有理由，應予准許。

05 六、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
06 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
07 假執行。

08 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
10 敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

13 桃園簡易庭 法 官 高廷璋

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
17 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

20 書記官 王帆芝