臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度桃簡字第785號

原　　告　張林淑霞
訴訟代理人　張峻銘
　　張峻彰
被　　告　魏美蘭
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月17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○○○街00號房屋騰空遷讓返還予原告。
二、被告應給付原告新臺幣120,000元。
三、被告應自民國115年3月1日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣40,000元。
四、訴訟費用由被告負擔。
五、本判決第1、2項及第3項已屆期部分得假執行。

事實及理由要領

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1、2項原為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段00000000地號及其門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號（下稱系爭房屋）之房地返還原告。㈡被告應給付積欠原告新臺幣（下同）120,000元之房屋租金，並自民國115年3月1日起至交還系爭房屋止，按月給付原告違約金40,000元（見本院卷第4頁）。嗣於本院審理時變更為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告120,000元，及自115年3月1日起至騰空遷讓返還

系爭房屋之日止，按月給付原告40,000元（見本院卷第34頁背面）。經核原告上開聲明之更正，仍係請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及將上開請求被告給付之金額定其性質為房屋租金及違約金之部分刪除，並未變更訴訟標的，僅係變更事實上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第35頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張，並依同條項規定，分別引用原告115年3月10日民事起訴狀及本院115年6月17日之言詞辯論筆錄。

二、原告主張伊為系爭房屋之所有權人，被告前向伊承租系爭房屋，雙方成立租賃契約（下稱系爭租約），原約定租期自114年11月1日起至116年10月31日止，每月租金40,000元。詎被告僅繳納114年11月之租金，114年12月至115年2月之租金皆未繳納，已遲繳逾2個月之租金，伊先後傳送訊息催繳被告給付積欠之租金及寄發存證信函終止系爭租約，被告仍無權占用系爭房屋迄今等情，有與其主張相符之系爭租約、存證信函、對話紀錄為證（見本院卷第6至11、36至37頁）。又被告受合法通知於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認，是原告上開主張，自堪信為真實。是原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還、給付積欠之租金及相當於租金之不當得利，即屬有據。

三、從而，原告依系爭租約之法律關係及民法第179條之規定，聲明請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。

四、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

桃園簡易庭　　法　官　廖承剛

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　　黃冠臻