

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2374號

原告 兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 潘弘璋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00○0號房屋騰空返還原告。

被告應自民國114年9月27日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣26,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

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。此觀民事訴訟法第255條第1項但書第3款之規定自明。查原告聲明第2項原為：被告應自民國114年4月6日起至返還桃園市○○區○○路0段000巷00○0號之房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）26,000元，及各期應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於本院115年1月5日言詞辯論期日變更聲明第2項如主文第2項所示（見本院卷第65頁），核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，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條所列各款情形，爰依民事訴訟法第4

33條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

三、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，分別引用原告之民事起訴狀及本院115年1月5日之言詞辯論筆錄。

四、原告主張：被告於114年1月13日簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），向伊承租系爭房屋，租賃期間自114年1月15日至115年1月14日，約定於每月15日前給付租金13,000元，並繳納26,000元作為押租金。又系爭租約第14條復約定，系爭租約終止時，伊得向被告請求迄至返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利及相當於租金之違約金。詎被告自114年4月15日起即未依約繳納租金，扣除上開押租金26,000元後，已於同年8月15日欠租達2個月以上，並以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示等情，業據提出與其所述相符之公證書、系爭租約為證（見本院卷第5頁至第15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，自堪信為真實。從而，原告依民法第455條、系爭租約第14條，請求被告將系爭房屋返還原告，並請求被告自起訴狀繕本送達翌日即114年9月27日（見本院卷第34頁）起，按月給付原告26,000元，為有理由，應予准許。

五、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。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 2 月 2 日

桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日

04 書記官 黃怡瑄