

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第308號

原告 呂吳阿會

訴訟代理人 呂國楨

曾勁元律師

被告 吉昌衡器股份有限公司

法定代理人 亓健源

指定送達處所：臺北市○○區○○路00
巷00弄00號0樓

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年9月20日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區市○○道○段○○○○○號一樓
房屋騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳佰零捌萬貳仟玖佰零貳元，及自民國一
百一十一年八月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息，暨自民國一百一十一年七月一日起至返還前項房屋之
日止，按月給付原告新臺幣肆萬元。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰玖拾參萬元供擔保後，得假執行。但
被告如以新臺幣壹仟壹佰柒拾捌萬貳仟玖佰零貳元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按審判長所定之言詞辯論期日，非有重大理由，法院不得變更
或延展之，故當事人已受合法之通知後，雖聲請變更、延展期
日，然在法院未予准許前，仍應於原定期日到場，否則仍應認
為遲誤期日，法院自得許到場之當事人一造辯論而為判決（最
高法院99年度台上字第2269號裁定意旨參照）。查本院定於民

01 國111年9月20日言詞辯論期日之通知書，係於同年8月28日即
02 送達被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第108-114
03 頁）。被告之法定代理人雖於111年9月19日電告本院稱其現在
04 人在印尼，臨時有狀況無法回國云云。然除空言外，並未為人在
05 國外無從到庭之釋明，已乏所據。且本院言詞辯論通知書早已
06 於言詞辯論期日前三週送達被告法定代理人，其亦有充足期間
07 委任訴訟代理人到場，無從以個人私務滯留國外為由，以為
08 有聲請改期為重大事由，是本院並未依職權變更或展延期日，
09 依上說明，原定期日仍為有效，被告仍須於原定期日到場。然
10 查，被告經合法通知，並無正當理由，未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，本院自得依原告
12 之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：兩造前於110年6月25日簽訂房屋租賃契約（下稱系
15 爭租約），約定伊將所有如主文第1項所示房屋（下稱系爭房
16 屋）以每月新臺幣（下同）2萬元出租與被告，租期至111年6
17 月30日止，且如因故意、過失致系爭房屋毀損時，應負責修繕
18 或賠償，另約定於租約屆滿之翌日起，應將系爭房屋回復原狀
19 騰空遷讓交還與伊，如不及時騰空遷讓交還與伊，伊得請求被
20 告按月給付至返還系爭房屋止，房租增加1倍之違約金，並賠
21 償伊相關損害及律師費等費用。嗣伊已於111年4月14日依系爭
22 租賃契約第9條約定於契約期限屆滿60日前寄發存證信函與被
23 告表示屆期不再續租，是系爭租賃契約已於同年6月30日屆滿
24 消滅。詎被告仍繼續占用系爭房屋，拒不返還，是伊得依民法
25 767條第1項前段、第455條規定，請求被告騰空返還系爭房屋
26 且得依系爭租賃契約第7條第2項約定，請求被告自111年7月1
27 日起至返還系爭房屋止，按月給付房租增加1倍之違約金4萬
28 元；並得依系爭租約第7條第3項約定，請求被告賠償伊依稅捐
29 機關核定最低收費標準之律師費5萬元。又被告於承租系爭房
30 屋期間，在該房屋內架設室內天車搬運鐵材，拆除系爭房屋衛
31 浴設備，致原磨石子地板損壞、鋁窗3座鋁窗及玻璃損壞，並

01 撞壞前門不鏽電動鐵捲門，造成門柱須焊接補強，否則無法關
02 閉，及後門雕花銅門門框歪曲，另鑰匙把鎖皆不存在而全壞，
03 且後柱子因長時間於此地燒焊及噴漆，亦造成水泥剝落鋼筋裸
04 露生鏽，而有拆除部分設施或損壞部分設施之情形，其亦得依
05 系爭租賃契約第5條第1項及第7條第2項約定，請求被告賠償系
06 爭房屋回復原狀所需費用計203萬2902元。並聲明如主文第1、
07 2項所示，及願供擔保，聲請宣告假執行。

08 二被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

09 三查原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭契約
10 、存證信函暨回執、報價單、照片等件為證（見本院卷第34-9
11 0頁），且被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期
12 日到場，亦未提出任何書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項
13 準用第1項之規定，即應視同自認，是應堪認原告主張之事實
14 為真實。從而，原告依民法767條第1項前段、系爭租賃契約第
15 5條第1項、第7條第2、3項約定，請求被告將系爭房屋騰空返
16 還原告，並給付、賠償原告如主文第2項所示款項，均為有理
17 由，應予准許。

18 四原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
19 擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供主文第4項所定之
20 擔保金額，得免為假執行。

21 五據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
23 民事第三庭 法 官 王沛雷

24 以上正本係照原本作成。

25 被告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
26 狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本
27 院得不命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
29 書記官 邱筱菱