

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1495號

原告 陳嘉慧

被告 四月美學產業管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳柏衛

被告 李宥樺

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告四月美學產業管理顧問股份有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋騰空遷讓返還原告。

被告四月美學產業管理顧問股份有限公司、李宥樺應自民國一百一十三年二月二十日起，至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣柒萬元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。查原告於起訴時係以陳嘉慧、柯靜婷2人為原告，嗣原告於本院審理中當庭撤回原告柯靜婷部分之起訴，僅以陳嘉慧為原告（見本院卷第66頁），核與前揭法條規定相符，在程序上應予准許。

二、被告經合法送達，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：其於民國112年4月28日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0

01 0號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告四月美學產業管理顧
02 問股份有限公司（下稱四月美學公司），並由被告李宥樺擔
03 任四月美學公司之連帶保證人，約定租期自112年5月20日起
04 至117年5月19日止，每月租金為新臺幣（下同）7萬元，水
05 電瓦斯管理費用等均由被告負擔。然被告四月美學公司於11
06 2年5月19日，違反系爭租約第10條約定，未經原告同意即將
07 系爭房屋一部分轉租予第三人使用，並於同年7月17日偽造
08 原告名義之房屋使用同意書，且被告四月美學公司自113年2
09 月20日起迄今，均未繳納租金，經原告依系爭租約第17條約
10 定，以郵局存證信函通知被告2人終止系爭租約，為此依民
11 法第767條第1項、系爭租約約定及租賃法律關係，訴請被告
12 四月美學公司將系爭房屋騰空遷讓返還原告，另請求被告2
13 人自113年2月20日起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
14 月連帶給付原告相當於租金之損害7萬元等語。並聲明如主
15 文第1、2項所示。

16 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
17 述。

18 三、得心證之理由：

19 （一）按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃
20 契約，且承租人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金
21 或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。

22 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他
23 人。租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2、3款
24 分別定有明文。次按當事人對於他造主張之事實，於言詞
25 辯論時不爭執者，視同自認；當事人對於他造主張之事
26 實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
27 場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，民事
28 訴訟法第280條第1項前段、第3項前段分別規定甚明。

29 （二）原告主張前揭事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、
30 郵局存證信函及掛號執據、以原告名義出具之房屋使用同
31 意書、四月美學公司將系爭房屋出租予第三人吳秀珠之租

01 賃契約書影本、系爭房屋之建物登記謄本等件為證，而被
02 告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場或提出書狀
03 加以否認或爭執，本院審酌前揭書證，認原告之主張均為
04 真實。從而，原告主張其已合法終止系爭租約，依租賃契
05 約及連帶保證之法律關係，訴請被告四月美學公司將系爭
06 房屋騰空遷讓返還原告，並請求被告2人自113年2月20日
07 起，至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告
08 相當於租金之損害7萬元，為有理由，應予准許。

09 四、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊方法及證據，經審酌
10 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
13 民事第一庭法 官 邱光吾

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
19 書記官 唐千雅