臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5444號

原　　告　黃方勁
　　黃方暉
　　黃方榮
共　　同
訴訟代理人　金志雄律師
被　　告　愛客發有限公司
000000000000000000
法定代理人　呂自修
訴訟代理人　林佑慈

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市萬華區成都路111號房屋即臺北市○○區○○段0○段000000000000000000○0000○號建物騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾貳萬伍仟元（$1,125,000）。

被告應自民國109年7月10日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹佰貳拾伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項原告以新臺幣參拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾貳萬伍仟元（$1,125,000）為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣肆拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告所有門牌號碼臺北市萬華區成都路111號房屋即臺北市○○區○○段0○段000000000000000000○0000○號建物出租予被告，並簽訂租賃契約，租期至民國111年6月25日止，自105年6月25日起，約定每月租金為新臺幣（下同）25萬元，租賃契約終止後被告應返還房屋，未即時遷讓返還房屋，原告得請求月租金五倍之違約金，嗣原告自109年3月份起積欠租金，被告置之不理，原告遂於109年7月9日通知被告終止租約，依租賃契約請求被告返還房屋、積欠租金，及遷讓返還房屋前按月給付原告違約金。並聲明：㈠被告應將門牌號碼臺北市萬華區成都路111號房屋全部騰空返還於原告。㈡被告應給付原告積欠租金112萬5千元。㈢被告應自109年7月10日起至遷讓房屋時止，按月給付違約金125萬元。

二、被告則稱因新冠肺炎疫情而沒有收入，自今年3月起付不出房租，但目前仍未交還房屋。

三、查，原告主張兩造間就系爭房屋有前揭租賃契約存在，自109年3月份起被告即未給付租金至今，經原告終止契約後，被告迄今仍未交還系爭房屋等情，有建物謄本、租約、存證信函等件為證，且為兩造所不爭，自堪認定。是原告依約終止租賃契約後請求被告返還系爭房屋、給付積欠租金及請求被告返還系爭房屋前按月給付違約金125萬元，均屬有據，而應准許。

四、綜上所述，原告依兩造所訂租賃契約之約定，於終止契約後請求被告返還系爭房屋、給付積欠租金及請求被告返還系爭房屋前按月給付違約金，均有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，經陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許，並依民事訴訟法法第392條第2項規定，宣告被告得預供相當擔保後免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　20　　日

民事第四庭法　官　陳正昇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　蔡月女