臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北簡字第16804號

原　　告　蔡玉純

000000000000000000

被　　告　莊宥溱

000000000000000000

000000000000000000

賈寶汗

泰熙爾札娜世界寶礦石有限公司

000000000000000000

兼　上一人

法定代理人　張玉芳

被　　告　泰熙爾汗TAHIR MUHAMMAD

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，於中華民國111年1月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○街○○○巷○○號一樓右側之房屋店面騰空遷讓交付原告，並自民國一百一十年五月十五日起至返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖萬元。

被告應給付原告新臺幣捌萬元。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟肆佰玖拾肆元由被告負擔。

本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣壹佰零貳萬伍仟零柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；被告如以新臺幣捌萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

壹、程序方面：

被告莊宥溱、賈寶汗、泰熙爾札娜世界寶礦石有限公司、張玉芳、泰熙爾汗(TAHIR MUHAMMAD)經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國（下同）109年10月25日與被告簽訂房屋租賃契約（下簡稱系爭租賃契約），約定由原告將所有之門牌號碼為台北市○○區○○街00巷00號一樓房屋(下稱系爭房屋)出租予被告莊宥溱，泰熙爾汗，以泰熙爾札娜世界寶礦石有限公司名義登記，負責人張玉芳，經理人賈寶汗。租賃期間自109年11月15日起至112年11月24日止，每月租金為新台幣(下同)3萬元整，租金應於每月15日前繳納。依系爭租賃房屋契約第3條之第2點及第六條之第2點皆明確約定，乙方(被告)如提早解約，押租保證金2個月全額被扣除且不可以押金折抵租金。被告自110年4月15日起停止給付租金，原告曾用通訊軟體LINE詢問被告莊宥溱及泰熙爾汗是否繼續承租，被告二人回答語意不詳，拖延至110年5月7日，終於確認被告要提早解約，並可於110年5月15日搬離淨空。原告分別於110年5月8日以台北金南郵局存證號碼000224及110年6月15日以台北青田郵局存證號碼000277，對被告為預告終止系爭租賃契約之意思並請求遷出系爭房屋，此均有存證信函回執可證。被告積欠租金達2個月總額，且逾2個月以上未清償，故以110年6月15日台北青田郵局存證號碼000277存證信函明確終止租約。兩造間之系爭租賃房屋契約既已終止，被告自應將系爭房屋騰空恢復並遷讓返還原告，且應給付自110年4月15日至原定終止合約之租金，每月3萬元。又系爭租賃契約第七條之第3點約定：乙方(被告)於終止租約或租賃期滿未交還店屋者(包括遷移所有登記)，自終止租約或租賃期滿之翌日起，甲方(原告)每月得向乙方(被告)請求支付按房租2倍之違約金至遷讓完了之日止。是依此約定，原告得請求被告自租約終止日起至騰空遷讓返還系爭

房屋之日止，按月給付相當於租金2倍之違約金即6萬元。(計算式：3萬x2倍=6萬元)合計上項租金及違約金金額，被告應按月給付原告9萬元。又系爭租賃契約第五條之第5點約定：乙方(被告)如有改裝設施之必要，應取得甲方(原告)之同意，但不得損害原有建築結構之安全，乙方(被告)於交還店屋時自應負責回復原狀。系爭房屋原本是油漆牆面，被告自行黏貼壁紙，造成牆壁損壞，是依此約定，原告得請求被告恢復店面牆壁至可油漆粉刷。如被告無法恢復，將請求5萬元，由原告自行施工恢復。並聲明：

㈠被告應將坐落臺北市○○區○○街00巷00號一樓右側之房屋店面騰空遷讓交付原告；並自110年5月15日起至返還房屋之日止，按月給付原告9萬元。

㈡被告應給付原告8萬元。

二、被告莊宥溱、賈寶汗、泰熙爾札娜世界寶礦石有限公司、張玉芳、泰熙爾汗(TAHIR MUHAMMAD)，對於上開事實，經於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期日到場爭執或提出書狀答辯。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之上開事實，業據原告提出系爭租賃契約(本院110年度北司補字第1628號卷，下稱補字卷，第12至14頁)、存證信函(補字卷第22至27頁)、對話紀錄(補字卷第29至49頁)、臺北○○○○○○○○函(補字卷第50至51頁)、財政部臺北國稅局大安分局函(補字卷第51至52頁)在卷可證，又被告對於上開事實，經於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期日到場爭執或提出書狀答辯，本院審酌原告所提證據，堪信原告之主張為真實。

㈡從而，原告請求被告應將坐落臺北市○○區○○街00巷00號一樓右側之房屋店面騰空遷讓交付原告、並依系爭租約第3條及第7條第3項請求自110年05月15日起至返還房屋之日止，按月給付原告9萬元(租金1個月＋違約金2個月)、被告應給付110年4月15日至110年5月14日積欠之租金3萬元(押租

金已抵扣110年2月份、3月份租金)及被告應賠償原告回復原狀之費用5萬元，皆在其得請求之範圍，應予准許。

四、綜合上述，原告請求㈠被告應將坐落臺北市○○區○○街00巷00號一樓右側之房屋店面騰空遷讓交付原告；並自民國110年5月15日起至返還房屋之日止，按月給付原告9萬元。㈡被告應給付原告8萬元(計算式：積欠之租金3萬元＋回復原狀5萬元），為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　27　　日

臺北簡易庭　法　官　趙子榮

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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　　111　　年　　1　　月　　27　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	1萬1494元	
合　　計	1萬1494元	