

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3453號

原告 臺中市政府住宅發展工程處

法定代理人 陳煒壬

訴訟代理人 柯怡君

林建平律師

被告 向建丰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年11月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落門牌號碼臺中市○區○○路0段0○00號11樓之6房屋全部遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：被告於民國113年3月21日向其承租社會住宅門牌號碼臺中市○區○○路0段0○00號11樓之6房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自113年3月21日起至116年3月20日止，租金(含管理費)第一年按月給付新臺幣（下同）5,800元、第二年按月給付6,800元、第三年按月給付7,800元，汽機車停車位每月清潔管理費、水電瓦斯等費用均由被告負擔。然被告於113年5月25日12時52分許，前往系爭房屋所在社區管理室，詢問管理人員陳武智有關抽菸與垃圾回收乙

01 事，因不滿陳武智態度不佳，竟基於恐嚇公眾、恐嚇、毀損
02 之犯意，在上開不特定多數人得共見共聞之管理室，從手提
03 袋內取出黑色短刀，向陳武智及在場之他人揮舞，並將管理
04 室窗口處之電腦螢幕扳倒，致該電腦螢幕顯示器毀壞而不堪
05 使用，再持上開短刀刀尖刺壞櫃檯玻璃桌面，影響玻璃美
06 觀，旋離開現場，不久又返回上址，向陳武智及在場之人恫
07 稱：「如果5分鐘警方未到，要進去殺人，反正我有精神疾
08 病，殺一、兩人沒關係，我不用關」等言語，使陳武智心生
09 畏懼，致生危害於陳武智生命、身體之安全及危害於公安。
10 經臺灣臺中地方檢察署113年度偵字第34243號起訴，並經鈞
11 院刑事庭113年度易字第2498號審理中。被告上開行為顯然
12 違反兩造之東區尚武段社會住宅租賃契約書（下稱系爭租
13 約）第11條第5款規定，原告多次以函文通知被告終止系爭
14 租約。爰依所有物返還請求權、系爭租約之法律關係，請求
15 被告遷讓交還系爭房屋等語。並聲明：如主文第1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述
17 。

18 三、原告主張之上開事實，業據其提出公證書暨房屋租賃契約
19 書、函文、郵務送達證明、門口張貼公文證明、房屋稅籍資
20 料、臺中地方檢察署起訴書等件為證。被告經合法通知，既
21 未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟
22 酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段、第1
23 項前段規定，視同自認原告之主張，堪認原告上開主張為真
24 實。

25 四、依系爭租約第11條第5款「乙方(即被告)有下列情形之一
26 者，甲方(即被告)得終止租約，乙方應於甲方所限期日前搬
27 離，且乙方自本契約終止之日起三年內不得再承租台中市政
28 府社會住宅：…五、乙方或其不共同居住者或經其允許訪視
29 而使用房屋之第三人有妨害公共安全者（如酗酒、鬥毆、鬧
30 事、聚賭、吸毒、妨礙風化、盜竊、收受或收買贓物或其他
31 不法情事），或有惡意行為者（破壞建築結構、占用公共設

01 施阻礙防火逃生通道、收受或收買贓物或其他不法情事，違
02 反本契約約定經甲方人員勸阻不聽，對甲方人員惡言恐嚇或
03 施行報復手段等），經查明屬實」，查：上開被告對原告之
04 人員惡言恐嚇或施行報復手段之行為，顯係違反系爭租約第
05 11條第5款，且經原告多次以函文通知終止租約。故原告據
06 以提起本件訴訟，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告即
07 屬有據，爰判決如主文第1項所示。

08 五、本件訴訟係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗
09 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
10 假執行。

11 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第436條第2項、第78項。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

14 法 官 陳嘉宏

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

21 書記官 林佩萱