04

0.5

06

07

0.8

09

10

11

12

13

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1717號

訴訟代理人 林益堂律師

被 告 李曉慧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件,本院於中華民國109年6月30日言詞辯論終結,判決如下:

主文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物全部騰空返還原告。
- 二、被告應自民國(下同)109年4月18日起至騰空返還前項建物 予原告之日止,按月給付原告新臺幣(下同)55,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 14 四、本判決第一項於原告以213,000元供擔保後,得假執行。 15 事實及理由
 - 一、被告未於言詞辯論期日到場,核無民事訴訟法第386條所列各款情形,應依原告聲請,由其一造辯論而為判決。
 - 二、原告主張:
 - (一)原告於108年2月26日與被告簽立租賃契約書,約定由原告出租其所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物全部(下稱系爭建物)予被告。每月租金55,000元,每月25日為繳納日,租期自108年2月25日起至110年2月24日止,雙方並於租賃契約第11條第2項前段約定:「乙方積欠租金達兩個月以上,或違反本契約各條項之規定時,經甲方催告限期繳納仍不支付或改善時,不待期限屆滿,甲方得隨時終止租約,並請求乙方立即遷讓交還房屋暨支付遲延租金。」之約款。
 - (二) 詎被告於租賃期間,非但違反都市計畫法土地使用分區管制規定,將系爭建物作為瘦身美容院、美容美髮服務業使用,遭臺中市政府都市發展局裁罰,而違反兩造約定之租賃約第4條第3項約定:「乙方應遵守住戶規約等相關使用規定;並依使用執照所載用途及規約使用方式使用,不得

得利每月55,000元等情。

- (三)訴之聲明:
 - 1.如主文第一項所示。
 - 2.如主文第二項所示。
 - 3.就第一項部分,原告願供擔保請准宣告假執行。

三、本院認定之理由:

- (二)兩造租賃契約終止後,被告本應返還租賃物,且無權占有 系爭建物,原告依民法第455條、第767條第1項前段規定 ,請求被告騰空並返還系爭建物,就有理由。
- (三)兩造租賃契約終止後,被告繼續占用系爭建物,自屬無權 占有,而無權占有他人房屋,可能獲得相當於租金之利益 為社會通常之觀念,故原告依民法第179條之規定,請求 被告按月給付相當於原租金之55,000元,亦有理由。
- (四)綜上所述,原告依民法第455條、第767條第1項前段規定 及民法第179條規定,請求被告將系爭建物騰空返還原告

01		•	請	求	被	告	自	10	9 £	¥ 4	月	18	日	起	至	騰	空	返	還	糸	爭	房	屋	之	日	止
02		,	按	月	給	付	原	告	55	, 0	0 0	元	,	為	有	理	由	,	應	予	准	許	0			
03	(五))主	文	第	_	項	部	分	,	原	告	陳	明	願	供	擔	保	,	請	求	宣	告	假	執	行	,
0 4		經	核	無	不	合	,	爰	酌	定	相	當	擔	保	金	額	准	許	之	0						
05	四、石	本 件	事	證	已	臻	明	確	,	兩	造	其	餘	之	攻	擊	`	防	禦	方	法	,	核	與	判	決
06	X	吉果	不	生	影	響	,	毋	庸	逐	_	論	列	,	併	此	敘	明	0							
07	五、意	斥訟	費	用	負	擔	之	依	據	:	民	事	訴	訟	法	第	78	條	0							
08	中	華			民			國		1	09	١		年			7			月			10)		日
08 09	中	華			民					1 第									蔡		裕		10)		日
	中正本化	•																	蔡		裕		10)		日
09	,	系 照	原	本	作	成	0	民	事	第	二	庭		,	法		官		•	嘉		上			0	
09 10	正本化	系照 本判	原決	本上	作訴	成,	。須	民於	事判	第決	二送	庭達	後	20	法日	內	官向	本	院	嘉 提		上			0	
09 10 11	正本化如對乙	系照 本判	原決提	本上	作訴上	成,訴	。須者	民於,	事判應	第決	二送併	庭達繳	後納	20上	法日	內審	官向	本	院	嘉 提		上		狀	0	