**刘莹与朱知金租赁合同纠纷一审民事判决书**

成都市锦江区人民法院

民事判决书

（2015）锦江民初字第93号

原告刘莹，女，1956年2月26日出生，汉族，住云南省昆明市官渡区。

委托代理人王嘉（系刘莹之子），男，1983年3月6日出生，汉族，住云南省昆明市官渡区。

被告朱知金，男，1984年12月30日出生，汉族，户籍地四川省会东县。

原告刘莹与被告朱知金租赁合同纠纷一案，本院于2014年12月11日立案受理后，依法由代理审判员詹茜适用简易程序独任审判，并公开开庭进行了审理。原告刘莹及其委托代理人王嘉到庭参加诉讼，被告朱知金经本院传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，本案现已缺席审理终结。

原告刘莹诉称，原、被告于2014年5月29日签订《租房合同》，约定原告将位于成都市锦江区天涯石西街47号的房屋出租给被告经营“星月康肉业店”使用，租金为每月1500元，每季度支付一次。被告于2014年7月28日向锦江区人民法院提起诉讼要求解除租赁合同，原、被告均同意解除合同，法院判决解除原、被告签订的租房合同，原告于判决生效之日起十日内返还被告保证金1500元，并支付被告装修残值损失费4125元，该判决已发生效力。判决生效后，原告多次敦促，但被告仍然占用房屋拒不腾退，也不支付费用。被告已支付2014年6月7日至2014年9月6日的租金共计4500元，尚余2014年9月7日至2014年10月26日租金2500元未支付。故起诉请求：1、判令被告立即腾退并向原告返还位于成都市锦江区天涯石西街47号的房屋（“星月康肉业店”）；2、被告向原告支付拖欠的租金2500元（自2014年9月7日起至2014年10月26日）；3、被告向原告支付房屋占用费至实际腾退之日（自2014年10月27日按照每月1500元算至2014年11月19日，暂计：2500元，计算至2015年2月27日为6000元）；4、在被告应付给原告的房屋租金及占用费范围抵销原告应给付被告的保证金1500元、装修残值4125元、诉讼费300元，共计5925元（原告当庭撤回该项诉讼请求）；5、本案诉讼费用由被告承担。

被告朱知金未作答辩，也未提交证据。

经审理查明，2014年2月20日，刘莹委托王建明代为办理“天涯石西街”房屋出租事宜。2014年5月26日，王建明作为甲方与作为乙方的朱知金就成都市锦江区天涯石西街47号60平方米房屋签订《租房合同》，约定乙方向甲方租赁该房屋，租期自2014年6月7日至2017年6月6日，月租金为1500元，每季度支付一次，提前15天支付下一期租金，乙方支付保证金1500元，租赁期满后或者合同解除后，抵扣应由乙方承担的费用、租金、违约赔偿责任，剩余部分应返还；合同签订前，甲方已经明确告知乙方没有房屋产权，仅有使用权，租赁期内甲方不参与乙方的任何经营管理活动，乙方所有的经管理活动都应遵守法律法规并独立承担责任，在保证房屋结构及附属设施安全、功能完好，办理完相关手续的情况下，可作适度轻装修，但合同到期不得拆除，以保证房屋安全，装修全部费用由乙方承担，但整个装修环节甲方及物管有检查监督权。合同签订后，朱知金交付了保证金1500元、租金4500元，刘莹将房屋交付朱知金使用，朱知金支出了9000元以彩钢板更换了出租房顶棚，购买了冰柜、电子秤等设备，将承租房屋用于经营“星月康肉业”店。

2014年7月15日，成都市锦江区人民政府书院街道办事处向原告收取“天涯石西街47号城乡环境综合治理费5000元”，后朱知金与刘莹发生纠纷，2014年7月28日，朱知金向本院提起诉讼，请求判令：1、解除双方租房合同；2、刘莹赔付朱知金装修房屋的所有费用21950元；3、刘莹赔付朱知金为此搬家的往返费用800元；4、刘莹退还朱知金三个月租金4500元及保证金1500元；5、刘莹赔付朱知金在租房期间为开业置办的物品费6150元；6、刘莹赔付朱知金及家人3人的劳动损失费10000元；7、合同给朱知金造成的经济和身心的困扰，刘莹赔付朱知金精神损失费8000元；8、诉讼费由刘莹承担。本院作出（2014）锦江民初字第3565号民事判决，判决：1、解除朱知金与刘莹2014年5月29日签订的《租房合同》；2、刘莹于判决生效之日起十日内返还朱知金保证金1500元；3、刘莹于判决生效之日起十日内给付朱知金装修残值损失费4125元；4、驳回朱知金的其他诉讼请求。诉讼费减半收取661元，由朱知金负担361元，刘莹负担300元。该判决已于2014年10月26日发生法律效力。

判决生效后，刘莹向朱知金送达《告知书》，要求：1、履行判决书确认的装修残值及租房保证金，并协商房屋腾退事宜；2、请朱知金提供途径便于刘莹履行支付义务；3、向朱知金催收至2014年11月6日的房屋占用费3000元；4、迟延腾退产生的责任由朱知金承担；5、双方可沟通、协商。后王建明电话告知朱知金要求履行判决书确定的付款义务。

另查明，刘莹并未取得本案案涉房屋的所有权证，该房屋亦未取得建设工程规划许可证。截止到开庭之日，朱知金仍居住于天涯石西街47号“星月康肉业店”内。

以上事实，有刘莹提交的刘莹身份证、常住人口登记卡、朱知金身份证复印件、《租房合同》复印件、（2014）锦江民初字第3565号民事判决书、生效证明、《告知书》、照片、电话录音，本院依职权调取的（2014）锦江民初字第3565号案件庭审笔录及照片及刘莹的陈述在案为证。

本院认为，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效，但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。虽刘莹、朱知金已经达成协议解除该合同，但该合同的性质应为无效。第五条“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租赁金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持”。本案中，无效合同自始没有法律约束力，因无效合同取得的财产，应予以返还，包括占有租赁的房屋和实际占有房屋所获取的占有利益。刘莹请求朱志金腾退涉讼房屋的主张法院予以支持。由于占有利益为无形财产，承租人只能采用折价补偿的方式，即支付房屋使用费予以返还。刘莹主张的2014年9月7日至2014年10月26日的租金实质上为房屋占有使用费，在朱知金实际占有使用涉案租赁物的情况下，刘莹主张朱知金参照合同约定的租金标准支付占有使用费，符合前述《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条规定，本院予以支持。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”之规定，本案案涉房屋未取得所有权证，亦未取得建设工程规划许可证，应由政府主管部门对其进行处理，在本案中本院不作处理。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十六条、第五十八条，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条、第五条（法律条文全文附后）之规定，判决如下：

一、被告朱知金应于本判决发生法律效力之日起十日内将位于“成都市锦江区天涯石西街47号星月康肉业店”房屋腾退返还原告刘莹。

二、被告朱知金应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告刘莹支付房屋占有使用费（2014年9月7日起以每月1500元标准支付至房屋实际返还之日止）。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱的义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费减半收取137元，由被告朱知金负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于四川省成都市中级人民法院。

代理审判员 詹茜

二〇一五年三月三日

书记员 向娟



**在线查看此案例**