

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2044號

原告 王雅芳

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 楊永翔

上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國113年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號8樓之7房屋回復原狀，騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣5萬3,708元，及自民國113年10月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國113年10月19日起至返還第一項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣2萬9,000元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第二項得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)、坐落臺南市○○區○○路0段000號8樓之7房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告於民國（下同）113年4月23日向原告承租系爭房屋，約定租期自113年4月25日起至114年4月24日止，每月租金新臺幣（下同）2萬9,000元，每月25日前繳納，押租金則為2個月（下稱系爭租約）。詎料，被告承租後，除有積欠租金、管理費之情形外，被告於113年5月12日因有施用毒品之情形，經臺南市政府警察局以113年10月29日南市警刑毒緝字第1130423555號違反毒品危害防制條例案

01 件處分書裁處被告罰鍰2萬元暨毒品危害講習6小時，顯已違
02 反系爭租約特別約定事項第二點約定，出租人即原告有權提
03 前終止租約。原告遂於113年9月23日以律師函對被告為提前
04 終止系爭租約之意思表示，被告於收受原告前揭終止系爭租
05 約之意思表示後，迄今仍無權占用系爭房屋尚未遷讓返還。

06 (二)、被告違反系爭租約，迄今仍積欠原告5萬3,708元：

07 ①、被告現仍積欠113年7、8月租金未付，雖曾於113年8月29日
08 匯款1萬元，並陸續分別匯款3萬元，惟仍不足1萬8,000元，
09 且113年9月租金2萬9,000元亦未繳納，故目前積欠租金共4
10 萬7,000元。

11 ②、依系爭租約第5條第1項第1款約定，被告既迄未將系爭房屋
12 返還予原告，並持續使用收益系爭房屋，則自應負擔繳納系
13 爭房屋之113年10月、11月份管理費6,708元。

14 ③、依系爭租約第13條第1項、第2項約定，被告既有前揭違約事
15 由，顯屬可歸責於被告之事由而提前終止租約，則被告應依
16 約給付相當於2個月租金即5萬8,000元之違約金予原告。

17 ④、另上開金額經以原告前向被告收取之兩個月押租金予以扣抵
18 後，被告尚應給付原告5萬3,708元【計算式：47,000元+6,
19 708元+58,000元-58,000元=53,708元】。

20 (三)、為此，爰依系爭租約、不當得利之法律關係，提起本件訴訟
21 等語。並聲明如主文所示。

22 三、被告經合法通知並未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳
23 述。

24 四、法院之判斷：

25 (一)、原告上揭主張之事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契
26 約書、租賃復健、被告吸毒遭警逮捕之新聞報導、律師函暨
27 送達回執、臺南市政府警察局113年10月29日南市警刑毒緝
28 字第1130423555號違反毒品危害防制條例案件處分書等件附
29 卷為證（見補字卷第23至34頁、本院卷第37至38頁）；被告
30 經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀
31 或證據資料以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項前段

01 準用同條第1項之規定，視同自認，綜合上開調查證據之結
02 果，堪信原告之主張係為真實。

03 (二)、按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
04 產力者，並應保持其生產力；承租人應依約定方法，為租賃
05 物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定
06 之方法為之；承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收
07 益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民
08 法第432條、第438條第1項、第2項分別定有明文。經查，系
09 系爭租約特別約定事項第二點明文約定：「室內嚴格禁止吸
10 毒抽煙，還有任何違反社會善良風俗行為。如有違反以上規
11 定，出租人有權提前終止租約。」（見補字卷第28頁），而
12 被告於系爭房屋內施用毒品乙節，業據原告提出臺南市政府
13 警察局113年10月29日南市警刑毒緝字第1130423555號違反
14 毒品危害防制條例案件處分書在卷為憑（見本院卷第37至38
15 頁），則被告違反兩造間之約定而使用系爭房屋乙節甚明，
16 原告依前揭約定，於113年9月23日以律師函對被告為提前終
17 止系爭租約之意思表示，業經送達被告（見補字卷第34
18 頁），即屬有據。

19 (三)、次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
20 條前段定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損
21 害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有
22 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀
23 念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之
24 範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294
25 號判決意旨可資參照）。經查，系爭租約業經終止，有如前
26 述，是被告自原告終止契約後已無占有使用系爭房屋之正當
27 權源，屬無權占有而應返還系爭房屋及給付相當於租金之不
28 當得利。再參酌系爭房屋每月租金為2萬9,000元一節，有系
29 爭租約在卷足憑（見補字卷第23頁），從而，原告請求被告
30 遷讓返還系爭房屋及給付積欠之租金、管理費、另自113年1
31 0月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之

01 不當得利2萬9,000元，乃屬有據。

02 五、結論：

03 (一)、原告依系爭租約請求被告將系爭房屋遷讓返還、及應給付5
04 萬3,708元併自113年10月19日起至清償日止，按週年利率
05 5%計算之利息、另自113年10月19日起至返還系爭房屋之日
06 止，按月給付2萬9,000元，為有理由，堪予准許。

07 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 (三)、本判決主文第2項原告勝訴部分，乃法院就民事訴訟法第427
09 條第1項規定之訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
10 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執
11 行。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

13 民事第一庭 法 官 吳金芳

14 以上正本證明與原本無異。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 書記官 李崇文