

# 臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第269號

原告 陳金文

被告 吳宥靜

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國113年6月12日辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○○路000巷00○0號1樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟伍佰元。

訴訟費用新臺幣壹萬捌仟柒佰貳拾壹元由被告負擔。

## 事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 二、原告主張：

兩造於民國112年9月9日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼「基隆市○○區○○○路000巷00○0號1樓」房屋（下稱系爭房屋）；雙方約定，租賃期間自112年9月10日起至114年9月9日止，租金每月新臺幣（下同）14,500元，且應於每月15日提出給付。然被告自112年12月15日起，即未依約繳交租金，經原告以「欠租達二個月租額且遲延給付逾二個月」為由，於113年3月5日、113年3月16日寄發存證信函催繳無果，且截至113年5月14日為止，被告欠租已達五個月，縱以押租金29,000元予以抵充，被告猶有43,500元之租金未付（計算式：14,500元×5個月－29,000元＝43,500元），故原告乃以起訴狀繕本之送

01 達，對被告為終止系爭租約之意思表示，並依兩造租賃契約  
02 之法律關係，請求被告返還房屋、給付欠租如主文第一、二  
03 項之所示。

04 三、被告答辯：

05 被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書  
06 狀為任何聲明及陳述。

07 四、本院判斷：

08 原告主張之上開事實，業據提出與其主張相符之系爭租約、  
09 郵局存證信函用紙暨其掛號執據、招領逾時退件信封為證；  
10 而被告經合法通知，俱未到庭爭執，亦未提出書狀表明證據  
11 或有利於己之答辯以供審酌，本院綜合上開證據調查結果，  
12 自堪信原告之主張為真實。按承租人應依約定日期，支付租  
13 金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
14 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得  
15 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月  
16 之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期  
17 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止租  
18 約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第439  
19 條前段、第440條第1項、第2項、第455條前段定有明文。而  
20 租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1  
21 款亦明定：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前  
22 終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二承租人遲付  
23 租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒  
24 繳。」「出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列  
25 規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一依前項第  
26 一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。」且  
27 民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其  
28 意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」乃採達到主  
29 義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置  
30 於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生  
31 效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思

01 表示，表意人無從依書面之交付，逕使相對人了解其意思表  
02 示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相  
03 對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相  
04 對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不  
05 生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之  
06 平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支  
07 配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態  
08 時，應認該意思表示已對相對人發生效力（最高法院109年  
09 度台上大字第908號裁定意旨、58年度台上字第715號判例意  
10 旨參照），準此以言，表意人以書信為意思表示（或意思通  
11 知），若該書信已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時  
12 可以了解其內容之客觀狀態，但相對人卻無正當理由拒絕接  
13 收，或相對人已受郵局通知往取書信（郵件）卻無正當理由  
14 而不取件，為免其效力之發生任由相對人支配而欠公允，應  
15 認為該書信已達到相對人而生效力（最高法院96年度台上字  
16 第2792號裁定意旨參照）。查兩造於112年9月9日簽訂系爭  
17 租約，由被告向原告承租系爭房屋，後被告自112年12月15  
18 日開始，即未依約繳交租金，經原告以其「欠租達二個月租  
19 額且遲延給付逾二個月」，於113年3月5日、113年3月16日  
20 寄發存證信函定期催繳（下稱系爭定期催告函），並經投遞  
21 郵局於113年3月8日、113年3月20日，將「往取通知」投放  
22 至被告之住所信箱，是自113年3月8日、113年3月20日起，  
23 系爭定期催告函即已處於被告之可支配範圍，置於被告隨時  
24 可了解其內容之客觀狀態，故被告雖不依郵局通知往取文  
25 書，導致郵局逕以「逾期未領」而就原告退回文書，然依上  
26 說明，系爭定期催告函仍已達到而就被告發生效力，不以被  
27 告實際領取為必要，且被告不於招領期間往取文書導致郵局  
28 退件辦理，亦係被告任意支配之結果，不能影響「系爭定期  
29 催告函已於113年3月8日、113年3月20日依法送達於被告」  
30 之結論。又原告定期催告被告繳租無果，計至113年5月14日  
31 為止，被告欠租已達五個月，縱以押租金29,000元予以抵

01 充，被告猶有43,500元之租金未付（計算式：14,500元×5個  
02 月－29,000元＝43,500元），故原告以起訴狀繕本之送達，  
03 對被告為終止系爭租約之意思表示，亦已合致於「30日以前  
04 就被告為書面通知」之終止要件，從而，原告依兩造租賃契  
05 約之法律關係，請求被告返還房屋、給付欠租如主文第一、  
06 二項之所示，均有理由，應予准許。

07 五、訴訟費用由敗訴之被告負擔。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

09 民事庭法 官 王慧惠

10 以上正本係照原本作成。

11 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
12 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人  
13 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁  
14 判費。

15 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

16 書記官 佘筑祐