臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第2755號

原　　告　彭志清

被　　告　日日昇食品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡源澤

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋騰空遷讓返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣210萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,319,076元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

㈠按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第767條規定，請求被告將門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告，核屬因不動產物權涉訟，而系爭房屋坐落本院管轄區域內，依上揭規定，本事件專屬本院管轄。

㈡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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造前於民國112年8月29日就系爭房屋成立租賃契約，約定租期為5年，租金計算期間自112年10月1日至117年9月30日止。自第二年即113年10月1日起，每月租金為11

萬元，於扣除二代健保補充保費2,321元、租賃所得稅11,000元後，每月租金簽立支票96,679元，應於每月1日前繳納租金，押租保證金則為20萬元。詎被告自114年12月1日起未依約給付租金，所交付之支票均遭退票，計至115年4月17日止，被告已連續積欠4個月又17天之租金，共計502,333元，於扣除保證金20萬元後，仍積欠302,333元，已超過2個月租金總額。原告前以通訊軟體LINE及至系爭房屋催繳，又再於115年1月5日、4月1日分別寄發存證信函催告被告繳付，仍未獲置理，原告即於115年4月14日寄送終止租約之存證信函予被告，兩造間之租賃關係業經終止。惟原告於115年5月27日、28日至系爭房屋現場查看時，房屋內部仍留有被告之營業櫥窗、櫃檯、桌椅及其他營業生財設備等，系爭房屋正門之招牌、促銷布條亦仍懸掛，且房屋鑰匙亦未返還，顯見被告仍占有使用系爭房屋。為此，爰依民法第767條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；另所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，分別為民法第440條第1項、第2項、第767條第1項前段所明定。次按，表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要

（最高法院109年度台上大字第908號民事大法庭裁定意旨參照）。

㈡經查，原告主張上開事實，業據其提出房屋租賃契約書暨公證書、簽收單、被告開立之支票及台灣票據交換所退票理由單各4紙(支票號碼NN0000000、NN0000000、NN0000000、NN0000000)、北投舊北投郵局115年1月5日存證號碼000008號存證信函、北投舊北投郵局115年4月1日存證號碼000285號存證信函、北投舊北投郵局115年4月14日000316號存證信函、網路郵局國內快捷/掛號/包裹查詢處理結果頁面截圖、招領逾期退回之郵件信封、系爭房屋房屋稅繳納證明及建物登記第一類謄本、系爭房屋照片7張等件(本院卷第13-43、54-56、92-95、103頁)為證，被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段之規定，應視同自認，堪認原告主張之事實為真實。被告自114年12月1日起即未給付租金，至115年4月1日止已達2個月以上，經原告定期催告仍未繳清，原告得依系爭租約第14條第1項第2款約定終止租約。原告以115年4月14日存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示，該函於115年4月17日送達被告居住之系爭房屋，雖經郵務機關以招領逾期為由退回，但被告未能證明其客觀上有不能領取之正當事由，依上開說明，應認被告受招領通知時，原告終止系爭租約之意思表示已到達被告而發生效力。從而，兩造間之租賃法律關係經原告合法終止，然系爭房屋現仍由被告占有使用中，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　1　　日

民事第七庭　　法　官　黃莉莉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　盧芯沂