

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1029號

原告 萬欣水泥製品有限公司

法定代理人 鍾南賜

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 聚全工業有限公司(前名稱：豐安創新國際有限公司)

法定代理人 莊卓權

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年10月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：被告於民國110年4月28日與原告簽訂租約（下稱系爭租約）向原告承租門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），租期自110年5月1日起至112年10月18日止，每月租金為新臺幣（下同）12萬元，該租約並經公證在案。詎被告自111年11月起未依約支付租金，原告於111年12月14日寄發存證信函催告被告給付租金，嗣於112年1月6日寄發存證信函通知被告終止租約，郵政機關業於同年月7日製作招領單通知被告，被告得隨時

01 領取，應認該存證信函於同日已送達被告，是系爭租約業經
02 合法解除，倘鈞院認該終止之合法性有疑，原告再以本起訴
03 狀繕本之送達為終止租約之意思表示。為此，爰依民法第45
04 5條、第767條第1項及系爭租約第13條之規定，請求被告騰
05 空遷讓返還系爭房屋予原告等語。並聲明：如主文所述。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
07 述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張之事實，業據其提出經本院所屬民間公證人徐慧敏
10 事務所公證之系爭租約與公證書、原告於111年12月14日及1
11 12年1月6日寄發之楊梅郵局第366號及第2號存證信函暨退件
12 信封、系爭房屋及坐落土地之登記謄本（本院112年度壠簡
13 字第362號卷第5-28頁）在卷可稽，另被告已於相當時期受
14 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀
15 爭執，堪認原告主張為真實。

16 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
17 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，租賃物為
18 房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項
19 之規定，終止契約，民法第439條、440條第1項及第2項分別
20 定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；
21 租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；所
22 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於
23 妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，
24 得請求防止之，民法第455條、第767條第1項亦有明文。又
25 按法人以其主事務所之所在地為住所；送達不能依前2條規
26 定為之者，得將文書寄存送達地之自治或警察機關，並作送
27 達通知書兩份，1份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營
28 業所或其就業處所門首，另1份置於該送達處所信箱或其他
29 適當位置，以為送達；寄存送達，自寄存之日起，經10日發
30 生效力，民法第29條、民事訴訟法第138條第1項、第2項定
31 有明文。而民事訴訟法第138條所規定之寄存送達，其處所

01 如確為應送達人當時之住居所、事務所或營業所，則於該處
02 所為之寄存送達即為合法。至應受送達人究於何時前往領取
03 應受送達之文書，或並未前往領取，該文書嗣經退還原送達
04 法院，於送達之效力均無影響（最高法院106年度台抗字第1
05 258號裁定意旨參照）。

06 (三)查，被告自111年11月起即未再向原告給付租金，原告於111
07 年12月14日以存證信函向被告表示催告給付租金，而被告於
08 催告後仍未給付租金，原告復以起訴狀繕本作為終止租約之
09 意思表示，而起訴狀繕本於112年8月21日寄存送達被告公司
10 登記地址所在之警察機關（桃園市政府警察局楊梅分局楊梅
11 派出所），郵務人員並製作送達通知書2份，一份黏貼於被
12 告登記地址之門首，另1份置於送達處所信箱，有被告公司
13 變更登記表及本院送達證書可憑（本院卷第13、45頁），依
14 民事訴訟法第138條第2項規定，於112年8月31日生送達效
15 力，故系爭租約已於112年8月31日終止，則兩造間之系爭租
16 約於112年8月31日即因終止而消滅，依民法第455條前段及
17 民法第767條第1項之規定，原告自得請求被告將系爭房屋騰
18 空遷讓返還，是原告此部分主張，自屬有據。

19 (四)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
20 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
21 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
22 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
23 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院
24 109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。原告於112年1月
25 6日所寄發予被告之存證信函，經郵政機關以招領逾期為由
26 退回，惟原告於審理中自承：被告址設廠房鐵門遭竊、人去
27 樓空，已聯繫不到被告等語（本院卷第38頁），則被告客觀
28 上有不能領取之正當事由，尚難認被告受招領通知時，該終
29 止租約之意思表示已到達被告而發生效力，附此敘明。

30 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項之規定，請
31 求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予

01 准許。

02 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
03 經本院審酌後，認為均與判決結果無影響，爰不一一論述，
04 附此敘明。

05 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 10 月 30 日
07 民事第一庭 法 官 李麗珍

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
12 書記官 謝伊婕