臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第878號

原　　告　呂學輝

訴訟代理人　曾翊翔律師

被　　告　新翰實業有限公司

000000000000000000

特別代理人　周偉國

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國112年2月20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00號房屋騰空遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長選任特別代理人。本法關於法定代理之規定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第51條第1 項、第52條定有明文。查被告之法定代理人周昇輝於民國（下同）110年8月28日死亡，有戶籍謄本在卷（見個資卷），致使被告實際上無法定代理人可行使代理權，嗣本院於111年11月8日裁定選任訴外人周偉國為被告之特別代理人（見本院卷第33頁），合先敘明。

二、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，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告於110年1月27日起，向原告承租桃園市蘆竹區南工路80之房屋（下稱系爭房屋），並約定每月於20日前給付租金新臺幣(下同)210,000元，租賃期間自110年2月21日起至113年2月20日止（下稱系爭租約），另約定雙方先前簽定租賃契約保證金500,000元轉為系爭租約保證金。嗣被告開立12張支票按月給付租金，惟自110年10月起均遭退票。遂原告便於111年3月28日以蘆竹錦興郵局第36號存證信函，通知被告函到7日內給付110年10月起至111年3月之租金共計1,260,000元，同時表示如屆期未獲給付，終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋，惟被告置之不理。為此，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

二、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答辯。

三、原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、支票正反面及退票理由單影本、存證信函、房屋稅繳款書、招領逾期退回信封暨回執等件為證（見本院卷第11至22頁）。而被告經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280 條第3項前段準用同法條第1 項規定之結果，視同對於原告主張之事實自認，堪信原告之主張為真實。

四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段分別定有明文。又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號民事裁判要旨參照）。經查，系爭租約第15條係約定：遲付租金之總額達二個月之租額，其租金約定於每期開始時支付者，並應於

遲延給付兩個月，經甲方定相當期間催告，已方仍不惟支付者，甲方得終止租約。本件被告既因違反系爭租約定，欠繳110年10月至111年3月之租金，原告已於111年3月28日寄存證信函通知被告終止租約並繳付積欠租金，該存證信函因郵務機關不獲會晤被告，經郵務機關招領逾期而遭退回，並提出蘆竹錦興郵局第36號存證信函暨招領逾期退回信封及回執為憑，該終止租約之存證信函雖因遭領逾期退回，然被告並無客觀上不能領取之正當事由，揆諸上開最高法院裁判要旨，應認該終止租約之存證信函已於111年3月31日被告受招領通知時到達被告而發生效力，是系爭租約因被告於前開日期7日後仍未繳交租金，已於111年4月8日合法終止。從而，原告本於終止系爭租約後之租賃物返還請求權，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，即屬有據。

五、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、本件結論已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不致影響判決結果，故不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　17　　日

桃園簡易庭　法　官　蘇品蓁

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　112　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　潘昱臻