

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第55號

原告 廖 綢

訴訟代理人 蘇書峰 律師

被告 安萊數位有限公司

法定代理人 張國緯

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌雲林縣○○市○○路○段○○○號建物遷讓交還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬元，及自民國一一四年二月十五日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新台幣壹萬貳仟肆佰肆拾元，餘由原告負擔。

本判決第二項原告以新台幣捌萬元供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列情形，茲依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)聲明：

1.如主文第1項所示。

2.被告應給付其新台幣（下同）270,000元，及自起訴狀繕

本送達翌日起至清償日止依年利率5%計算之利息，並願供

01 擔保請求宣告假執行。

02 (二)陳述：

03 1.緣民國112年3月2日被告以每月36,000元向伊承租門牌
04 雲林縣○○市○○路0段000號建物（下稱系爭房屋），
05 租期3年（即自112年3月2日至115年3月1日止），
06 租金每半個月給付1次（即每次18,000元），上開租約
07 並經公證在案；詎至113年6月間被告即告失聯而未續繳
08 租金，迄至114年1月10日已積欠伊7個半月租金，合計
09 270,000元。

10 2.113年11月21日伊即依兩造所約定之通訊地址函催被告須
11 於1週內繳清欠租，惟該存證信函因招領逾期而為郵政機
12 構所退回；伊又於同年12月13日再以存證信函向被告表示
13 終止兩造之上開租約，是兩造間之租賃關係既已為其所終
14 止而消滅，被告即應給付欠租及交還房屋，但屢催不理。
15 為此爰依民法第421條第1項、第439條前段、第455條
16 前段規定，及兩造間之租約（第11條）約定，提起本訴。

17 二、被告方面：

18 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述
19 。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
22 他方支付租金之契約（民法第421條第1項）。承租人應依
23 約定日期，支付租金（同法439條前段）。承租人租金支付
24 有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如
25 承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為
26 房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項
27 之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應
28 於遲延給付逾二個月時，始得終止契約（同法第440條第1
29 項、第2項）。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物（
30 同法第455條前段）。其次，給付有確定期限者，債務人自
31 期限屆滿時起，負遲延責任（同法第229條第1項）。遲延

01 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計
02 算之遲延利息（同法第233條第1項前段）。而應付利息之
03 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
04 之五（同法第203條）。又按非對話而為意思表示者，其意
05 思表示，以通知達到相對人時，發生效力（同法第95條第1
06 項）。而所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，
07 置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以
08 書信為意思表示（或意思通知），該書信達到相對人，相對
09 人無正當理由而拒絕接收，或相對人已受郵局通知往取書信
10 （郵件），該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人處
11 於隨時可以了解其內容之狀態，應認為已達到而發生效力
12 （最高法院109年度台上大字第908號民事裁定意旨可參）
13 。

14 (二)原告主張之前揭事實，已據其提出房屋租賃契約、公證書、
15 斗六西平路郵局000517、000603號存證信函、退件信封（以
16 上均影本）、系爭房屋現況照片等在卷（見卷內第23—27、
17 33—51、71—73頁）為證；且被告對於原告之上開主張，已
18 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
19 提出準備書狀爭執，是以原告所主張之上開事實，自堪信為
20 真實。其次，原告於113年12月13日以書面（即斗六西平路
21 郵局000603號存證信函）向被告表示終止兩造間之上開租約
22 ，因郵務機構不獲會晤被告致無法投交該信函，遂於同年、
23 月18日製作招領單通知被告到郵局領取，嗣招領期滿被告仍
24 未領取，郵務機構乃於信封封面加蓋「招領逾期退回」之戳
25 記，而將上開存證信函退還原告等各情，此有原告提出之上
26 揭信封封面為憑，則該終止租約之通知要於同年12月18日已
27 達到被告可支配範圍內，基此兩造之本件租約於上揭時日應
28 已發生終止之效力。準此，原告請求被告應支付本件租約終
29 止前所積欠之113年6月起至同12月20日止租金共24萬元（
30 計算式： $36,000 \times 6 + 36,000 \times 2/3 = 240,000$ ），要屬有據
31 。

。至原告逾上開金額之租金請求，則無理由，不應准許。

01 (三)綜上，原告依約訴請被告遷讓系爭房屋，及請求被告給付前
02 所積欠之租金24萬元，並就上開欠租部分自受訴狀繕本送達
03 (寄存)翌日(即114年2月15日)起至清償日止，按年利
04 率5%加計遲延利息，核符前揭規定，應予准許；至逾前揭範
05 圍之請求，則無理由，不應准許。

06 四、假執行之宣告：

07 原告就其訴請被告給付欠租部分雖陳明願供擔保，請准宣告
08 假執行，惟因本判決(即主文第2項)所命被告給付原告之
09 金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規
10 定，並酌定相當之擔保金額予以宣告假執行；至原告敗訴部
11 分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併駁回
12 之。

13 五、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事
14 訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5
15 款、第392條第1項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
17 民事第一庭 法 官 蔣得忠

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 書記官 李欣芸