臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

108年度斗簡字第376號

原　　告　許能信
訴訟代理人　蔡欣華律師
複代理人　程立馨
　　林嘉璟
被　　告　林肇治

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國108年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一〇八年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，此規定依同法第436條第2項於簡易程序準用之。查本件原告起訴請求：㈠被告應將坐落彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號之房屋（下稱系爭房屋）遷讓交還原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）275,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應自民國108年4月8日起，至遷讓交還第一項房屋之日止，按月給付原告45,000元。嗣原告於108年10月17日以民事訴之變更狀，更正聲明為：㈠被告應將系爭房屋遷讓交還原告；㈡被告應給付原告10萬元，及自民事訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應自108年4月11日起，至遷讓交還第一項房屋之日止，按月給付原告45,000元。核原告上開所為訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告、訴外人許順發、許順亮、許琬琪、許琬苓（以下合稱原告等五人）與被告於104年12月16日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），原告等五人將系爭房屋出租給被告；租賃期間自104年12月16日起至109年12月15日止，共5年；租金每月45,000元。訴外人許順發、許順亮、許琬琪、許琬苓並簽立委託書，將由系爭租約而生之遷讓房屋、解除契約等相關事宜，全權委由原告處理。

(二)原告於107年8月8日以斗六鎮北郵局第179號存證信函催告被告繳納不足之租金，被告置之不理。原告復於108年3月27日以斗六鎮北局第46號存證信函限期催告被告繳交「不足之租金」與「積欠之房租」，並為「終止租約」之意思表示，被告業於108年3月28日收受上開存證信函，函文內表示「文到之日始14日內未給付租金，即以本函為終止租約之意思表示，惟被告收受後仍置之不理，故系爭租約業已於108年4月11日合法終止。被告迄今仍未搬遷且繼續占有使用系爭房屋，自屬無權占有，原告自得依法排除侵害，請求被告遷讓交還系爭房屋。

(三)被告自107年1月至同年10月止，每月僅給付40,000元，每月積欠5,000元，共10個月，故尚積欠50,000元。又被告自108年1月至同年3月均未給付租金，積欠3個月租金共135,000元。另被告積欠108年4月1日起至同年月10日止之租金15,000元。上開金額合計20萬元，扣除系爭租約押金10萬元，故被告尚積欠租金10萬元。又系爭租約已於108年4月11日終止，原告請求自108年4月11日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利45,000元。

(四)對被告抗辯之陳述：

1.系爭租約為定期租賃契約，不適用土地法第100條規定，原告於發函時被告已積欠185,000元租金，所積欠之租金已過2個月未給付，被告已合法收受存證信函，於催告期限內又不為給付，依民法第440條第2項規定，原告終止租約之意思表

示，自屬合法有效。

2.系爭租約係原告與被告簽立的，且原告父親死亡前二年就已經得老年癡呆症。

3.原告於107年8月8日以斗六鎮北郵局第179號存證信函、108年3月27日斗六鎮北局第46號存證信函都有寄到新北市，是被告不收。

4.系爭租約租金記載每月45,000元，系爭租約並未記載得扣除消防費用。

(五)並聲明：

1.被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋遷讓交還原告。

2.被告應給付原告10萬元，及自民事訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被告應自108年4月11日起至遷離系爭房屋之日止，按月給付原告45,000元。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)原告父親107年3、4月份有與被告協議，要求被告一次付一年的房租，每個月減免租金5,000元的房租，當時被告全部付清，原告父親也收款了，整年度租金被告簽發支付抬頭均為許丁賀本人，原告一直沒有意見，經過一年的時間，被告才表示少付租金，如果租金給付金額有問題，當初就應該主張，不應在一年後才提出，現在才異議。

(二)被告在108年1月以後就沒有付租金了，因為雙方對付4萬或45,000元有爭執，且被告不知道要付給誰，在107年12月以前，被告都是付給原告父親。

(三)被告不是不付租金，但因系爭房屋有發生過火災，因消防局列管，被告花了很多錢來做消防設備讓消防檢查通過，如原告要終止租約的話，應該要返還被告所支出的625,000元。

(四)原告的存證信函是寄到倉庫，被告沒有收到，因為倉庫那邊沒有人上班，要寄臺北，被告才收得到。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)原告主張原告等五人與被告於104年12月16日簽立系爭租約，由原告等五人將系爭房屋出租給被告；租賃期間自104年12月16日起至109年12月15日止，共5年；租金每月45,000元，被告於簽約時並給付押金100,000元；被告自107年1月起迄同年10月止，每月僅給付租金40,000元，自108年1月起迄今均未給付租金。本件訴訟，訴外人許順發、許順亮、許琬琪、許琬苓將系爭契約之終止、遷讓房屋、追欠租金等事宜，委由原告處理，原告於108年3月27日寄發存證信函予被告，催告被告於文到14日內，清償所積欠之租金共185,000元，如逾期仍未給付，即以該存證信函為終止租約之意思表示，該存證信函寄至被告位於新北市○○區○○路○段000號13樓戶籍地，於108年3月28日妥投，因逾期未領而遭退回之事實，業據原告提出房屋租賃契約書、委託書、存證信函、逾期未領退回信封、傳真查詢國內各類掛號郵件查單、郵局存摺內頁影本等在卷可證，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

(二)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，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號裁判參照）。再按「郵務機關送達掛號郵件至送達處所而不獲會晤應受送達人時，僅投遞招領通知於信箱內，該招領通知僅註明應於一定期限內前往某郵局領取掛號信件，縱相對人有收受該招領通知，然於前往郵局領取前，亦無法從招領通知得知該信件之種類及內容，自難認於郵局待招領之存證信函已

置於相對人之支配範圍內，達於隨時可了解其內容之客觀狀態，即謂抗告人催告相對人行使權利之存證信函已到達相對人。又上開存證信函嗣經國史館郵局以招領逾期退回，應認該存證信函未經合法送達予張榮昌，而不生定期催告行使權利之效力。」（最高法院100年度台抗字第722號裁定意旨參照）。

(三)經查，原告於108年3月27日所寄發之存證信函，內容固有關於催告被告於文到14日內，清償所積欠之租金共185,000元，如逾期仍未給付，即以該存證信函為終止租約意思表示之記載，惟該存證信函之回執，其上既已清楚加蓋「逾期未領退回」之字樣，揆諸前開說明，上開存證信函難逕認業已合法送達予被告。又截至原告於108年3月27日寄發存證信函之日止，被告共計積欠185,000之租金，扣除押金100,000元，尚欠85,000元租金，尚未達二個月之租額90,000元，原告於108年3月27日催告被告於文到後14日內繳納，逾期即為終止租約之意思表示，揆諸前開說明，亦有未合。從而，原告主張其以存證信函終止系爭租約云云，核非有據。兩造租約既未終止，原告請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付自108年4月11日起，至遷離系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金45,000元之不當得利，亦屬無據。

(四)被告自107年1月起迄同年10月止，每月僅給付租金40,000元，為被告所不爭執，惟辯稱係原告之父許丁賀有同意每月租金降為4萬元云云，然為原告所否認，惟觀諸卷附系爭租賃契約，出租人為原告等五人，並非原告父親許丁賀，縱令許丁賀確有同意被告系爭房屋租金每月降為4萬元，亦屬無權處分，況被告亦未能舉證證明許丁賀有權代理原告等五人，其上開抗辯，顯無理由。故被告自107年1月起迄同年10月止，共積欠原告租金5萬元、108年1月至3月租金135,000元、108年4月1日至10日租金15,000元，共計200,000元，扣除押金100,000元，計尚欠原告租金100,000元，故原告本於系爭租賃契約，請求被告給付所積欠之租金100,000元，及自民

事訴之變更狀繕本送達翌日即108年11月1日起迄清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由。

五、綜上所述，原告本於系爭租約之約定，請求被告給付100,000元，及自民事訴之變更狀繕本送達翌日即108年11月1日起迄清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，其餘請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，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，核屬同法第389條第1項第3款所定之判決，爰依職權宣告假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　17　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　沙小雯

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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　　108　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　葉春涼