臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第47號

原　　告　林丈原
訴訟代理人　吳振東律師
被　　告　英麥格理科技有限公司
法定代理人　簡柏倉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國110年3月15日言詞辯論終結，判決如下

主　文

一、被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○○號房屋遷讓返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾貳萬元陸仟零參拾參為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰壹拾柒萬捌仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國107年9月19日向原告承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107年9月20日起至117年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）27萬元，應於每年3月1日、6月1日、9月1日、12月1日前分別一次繳交3個月租金，被告並於訂約時交付保證金27萬元（下稱系爭租賃契約）。然被告自107年12月1日起即未依約繳納租金，原告已於108年1月10日以宜蘭大學郵局20號存證信函通知被告繳清租金（下稱系爭存證信函），惟未獲置理。為此，爰以起訴狀繕本送達向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，並依系爭租約、租賃之法律關係提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○段○○號房屋遷讓返還原告。㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為

任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之系爭租賃契約（見本院卷第17頁至第21頁）、系爭存證信函、送達回執（見本院卷第22頁至第34頁）、系爭房屋稅籍證明書等件為證（見本院卷第35頁）。本院斟酌上開證物，認原告主張之事實，堪信為真實。

㈡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。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查，被告迄至本件起訴狀繕本送達時，業已遲延給付租金達2年3個月（即107年12月1日至110年2月24日）以上，經以保證金抵繳後，亦已遲付租金總額逾2個月以上。而原告已於108年1月10日以系爭存證信函通知被告繳清租金，復以起訴狀繕本作為終止系爭租賃契約之意思表示，該繕本已於000年0月00日生送達被告效力（見本院卷第52頁送達證書），故系爭租賃契約已於110年2月24日經原告合法終止。從而，系爭租賃契約合法終止後，原告依據上開規定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

五、綜上，原告依系爭租約、租賃之法律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事庭　法　官　謝昀璉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。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　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　劉婉玉