臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第916號

原　　告　李素美
訴訟代理人　周中斌
被　　告　東盟綠創科技股份有限公司
法定代理人　簡力謙

上列當事人間返還房屋事件，本院於108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號一樓房屋遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告就其所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）於民國107年5月21日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），約定租賃期間自107年5月21日至109年5月31日止，由原告將系爭房屋出租予被告使用，被告應給付押租金新臺幣（下同）130,000元，並按月給付租金65,000元予原告。詎料，自108年3月起被告所交付之租金支票皆跳票，原告於108年5月8日以臺北市復興橋郵局434存證號碼存證信函向被告催告請求於7日內給付遲延租金，然未獲被告進一步回應，原告於催告期間屆至又以108年5月21日以臺北市復興橋郵局460存證號碼存證信函向被告為終止本案租約意思表示，並請求於函到3日內騰空遷讓交還租賃房屋予原告，亦未獲回應。承前，10餘日後原告所依被告於公證書上所留地址寄送之上開原證四、五即臺北市復興橋郵局434、460存證號碼存證信函皆

遭無人收取退件，原告多次電話、簡訊聯繫被告亦不願接聽或回應，原告到本案租賃房屋處也大門深鎖。被告始終置若罔聞，未清償積欠租金，亦拒絕遷離系爭房屋，經扣除押租金後，被告遲付租金總額已逾2個月之租額，爰依系爭契約第4條第3項、物上請求權、租賃之法律關係法提起本案訴訟。並以本起訴狀繕本送達被告時起再次為終止租約意思表示送達。並聲明如主文。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、經查，原告主張之事實，業據提出系爭契約書（含公證書）、系爭房屋房屋稅單、臺北市○○區○○段○○段000 號建號建物、同區段13號地號土地地籍謄本、臺北市復興橋郵局存證號碼第434 號存證信函、臺北市復興橋郵局存證號碼第460 號存證信函、被告公司登記資料、臺北復興橋郵局574 號存證信函、退回郵件證明（見本院卷第19至53頁、第95至101 頁）等件影本為證，核屬相符。雖原告對被告催告及終止租賃契約之存證信函因被告遷移不明而遭退信，惟原告訴訟代理人陳稱曾於108 年9 月間於電話聯繫中催告被告法定代理人於9 月底前給付遲延之租金，惟被告屆期並未支付，復於本件以起訴狀繕本之送達為終止租賃契約之意思表示，並經本院准予公示送達，於108 年9 月27日刊登於本院網站，有本院公示送達公告在卷可稽（見本院卷第125 至127 頁），經20日已生效力。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何聲明或陳述，堪信原告主張為真實。從而，依系爭契約第4 條第3 項、物上請求權、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。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

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。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　　10　　月　　31　　日

書記官　劉庭君