臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1160號

原　　告　邱慧珠
　　楊松允
共　　同
訴訟代理人　張崇哲律師
複　代理人　黃瑋俐律師
被　　告　庇俄斯科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴昌源
000000000000000000

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將附表編號1及2所示之地上物遷讓返還原告邱慧珠。

二、被告應將附表編號3所示之土地返還原告楊松允。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第1項於原告邱慧珠以新臺幣88萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣264萬7,600元為原告邱慧珠預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第2項於原告楊松允以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣72萬1,292元為原告楊松允預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告楊松允所有，其上有如附表編號1及2所示建物（下稱系爭建物）為原告邱慧珠所有。被告前向原告邱慧珠承租系爭

建物，並於民國110年5月14日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自110年5月14日起至115年6月13日止，每月租金為新臺幣（下同）15萬9,290元，此金額含租賃稅10%（即1萬5,929元）、二代健保補充費用2.11%（即3,361元），故原告邱慧珠實收租金為每月14萬元，租金差額則由承租人代為繳稅，且被告應於系爭租約簽立日以1年為1期給付租金。詎被告所簽發為支付第1年租金之支票（即發票日為110年6月14日、金額168萬元、發票人為謙邑建設開發有限公司、付款人為陽信銀行桃園分行及票據號碼為AE0000000號之支票，下稱系爭支票），因存款不足而遭退票，被告僅於110年7月26日匯款14萬元至原告邱慧珠之帳戶，僅給付1個月份之租金，是被告自110年6月15日起，已遲付租金達2個月之租額。

㈡原告邱慧珠遂於110年9月17日委請律師代向被告催告於函到3日內給付積欠租金，否則逾期不再催告即終止系爭租約。被告於110年9月22日收受前揭催告函文迄今，仍遲未給付租金，系爭租約既於110年9月26日終止，被告迄未將系爭建物返還原告邱慧珠，原告邱慧珠依系爭租約第7條第2項約定及民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭建物。

㈢另被告迄未返還附表編號3所示土地上之門口鐵門鑰匙，原告楊松允依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告返還附表編號3所示土地等語，並聲明：如主文第1及2項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於準備程序及言詞辯論期日到場，惟具狀答辯：

㈠被告於110年5月14日向原告邱慧珠承租系爭建物，作為生產醫療用手套之工廠使用，原告邱慧珠竟隱瞞系爭建物2樓後面部分為違章建築，且系爭土地係登記於他人名下之事實，直至會計師為被告代為申請工廠登記時，因無法申請工廠登記，始悉上情。而在租賃物之瑕疵擔保責任中，不外乎出租人對租賃物之交付保持義務及修繕義務，使租賃物於交付時及租賃關係存續中，均應保持其合於約定使用及收益之狀

態，原告邱慧珠前揭隱瞞情形，違反房東應告知房客違章建築之附隨義務，造成被告無法申請工廠登記而造成訂單延遲及裝潢損失。

㈡被告於111年8月25日上午7時，授權員工前往系爭建物處理公司紙盒及口罩事宜，並請3輛大貨車及堆高機欲進入系爭建物，竟遭原告等人阻擋進入系爭建物，致被告權益受損，已構成強制罪，且發現原告邱慧珠有擅自侵入系爭建物更換建物鐵門鑰匙等語。

四、本院之判斷：

㈠原告前揭有關被告積欠租金之主張，業據其提出系爭建物110年全期房屋稅繳納證明書、建築改良物所有權狀、系爭土地之第一類謄本、本院公證處110年度彰院公字第000000000號公證書暨房屋租賃契約書、支票暨退票理由、原告邱慧珠所有彰化銀行帳戶存摺交易明細及元誠法律事務所110年9月17日(110)誠哲字第032號函暨雙掛號回執聯（見本院卷第23至51及195頁）等影本附卷可稽，且為被告所未爭執，堪信為真實。

㈡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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1、2項及第455條前段分別定有明文。而依系爭租約第3條第3項約定，被告應於系爭租約簽立日以1年為1期給付租金，而被告所交付系爭支票因存款不足而遭退票，被告僅於110年7月26日匯款14萬元予原告邱慧珠，則原告邱慧珠於110年9月17日委請律師向被告催告給付欠繳之租金時，被告已積欠110年6至9月共4個月之租金，則原告邱慧珠之委任律師以元誠法律事務所110年9月17日(110)誠哲字第032號函（見本院卷47及49頁），催告被告於該函到達後3日內給付所積欠之租

金，並表明逾期不再催告即終止租約，被告於110年9月22日既收受前揭催告函文，迄至原告於110年11月4日向本院提起本件訴訟時，已經過相當期間而仍未給付積欠之租金，自已發生合法終止系爭租約之效力，是原告邱慧珠依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭建物，即非無據。

㈢復所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項亦有明文。被告既未能提出證據證明有合法占有附表編號3所示土地之使用權源，則原告楊松允依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還附表編號3所示土地，亦屬有據。至原告楊松允另援引民法第767條第1項中段規定，為請求權基礎部分，因原告楊松允未敘明被告有何妨害其對於附表編號3所示土地所有權須命被告除去之情事，應屬原告楊松允誤引條文，附此指明。

㈣被告所辯稱原告邱慧珠未事先告知系爭建物有部分為違章建築，且系爭土地非原告邱慧珠所有，不能合法設立工廠，而有違反附隨義務等語，經原告邱慧珠否認，並陳稱系爭租約第4條第1項僅約定「本房屋係供營業使用」，兩造未約定原告邱慧珠出租之系爭建物須合於建築法規，並使被告得合法將系爭建物申辦工廠登記等語。經本院衡諸系爭租約第4條第1項僅約明「本房屋係供營業使用」，而非如被告所辯約定為工廠使用，難認原告邱慧珠有違反系爭租約之附隨義務。況被告所辯如上之附隨義務，核與給付租金之主給付義務，難認有同時履行抗辯之相當性，故被告亦難執此為拒付租金之正當理由。至被告聲請本院向彰化縣政府調查系爭建物有無部分屬違章建築部分，因本院認系爭建物縱有部分為違章建築，亦不影響被告未依約繳納租金而遭原告邱慧珠合法終止系爭租約，並應遷讓返還系爭建物予原告邱慧珠之結果，爰認無調查之必要。

㈤被告另辯稱被告於111年8月25日上午7時許，派員前往系爭建物欲處理內部事務，遭原告等人阻擋而違反強制罪部分，因被告確有積欠租金，則原告邱慧珠主張其依民法第445條

第1項規定，對於被告留置於系爭建物內之物，行使留置權，亦非顯然無據，且此亦非被告欠租之合法正當理由，併此敘明。

五、據上論結，原告邱慧珠及楊松允分別依民法第455條前段及第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭建物及附表編號3所示土地，均有理由，應予准許。

六、本院既為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第390條第2項規定，依原告之聲請，爰宣告原告分別為被告供如主文第4及5項前段所示之相當擔保金後，得為假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告分別為原告預供如主文第4及5項後段所示之擔保，得免為假執行。

七、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　洪榮謙

法　官　鍾孟容

法　官　林彥宇

附表：

編號	附圖編號	不動產標的					
		坐落土地				占有面積（㎡）	地上物
		縣市	鄉鎮市區	地段	地號		
1	A	彰化縣	二水鄉	修仁段	324	803.42	二層樓鋼筋混凝土建物
2	B					700.87	一層鐵皮屋
3	C					138.71	
備註： ⑴附圖為彰化縣田中地政事務所110年12月15日田土丈字第1378號土地複丈成果圖。 ⑵編號1及2所示地上物：門牌號碼為彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號。							

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）；並向本院繳足上訴裁判費

（如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規定）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林嘉賢