

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第708號

原告 興雨工業有限公司

法定代理人 王冠雄

訴訟代理人 陳忠儀律師  
廖慧儒律師

被告 全泰綠能環保股份有限公司

法定代理人 蔡思慧

訴訟代理人 周方慰

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地上之同段332、332-1建號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○○○路0號）全部騰空並返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣949,033元供擔保後得假執行；然於被告以新台幣2,847,100元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一) 緣坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段332、332-1建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○路0號之廠房，下稱系爭廠房）為原告所有。兩造於民國（下同）112年7月24日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約）約定由原告出租系爭廠房予被告，租期為自112年8月1日

01 至116年11月30日止，每月租金新台幣22萬元（含營業  
02 稅）；另系爭租約第9條第1項約定，「租約因期間屆滿或  
03 一方之意思表示或其他法定事由生終止時，乙方（按即被  
04 告）應即遷讓租賃標的物，不得拖延」，並經公證人作成  
05 112年度彰院民公俊字第826號公證書。

06 （二）豈料，被告自113年2月份起即未給付租金予原告，經原告  
07 於113年4月1日寄發鹿港郵局第61號存證信函催告被告於  
08 函到後三日內給付113年2、3月之租金，合計44萬元，如  
09 逾期未給付，雙方間之租賃契約法律關係即為終止；被告  
10 於同年月3日收受該存證信函，仍未依旨履行，是被告自1  
11 13年2月起即未付租金，已達二個月以上，原告催告後仍  
12 未給付，復經原告終止兩造間之系爭租約，惟原告仍未交  
13 還系爭廠房予原告。爰依系爭租約第9條第1項之約定、民  
14 法第455條前段及第767條第1項前段等規定，請求擇一判  
15 命被告騰空及返還系爭廠房予原告。

16 （三）聲明如主文所示。

## 17 二、被告則以：

18 （一）不爭執原告所提公證書及系爭租約之真正，被告公司於11  
19 1年10月即開始承租，之前都有按月繳租金22萬元，只因  
20 被告公司欲經營環保綠能回收事業，相關證照一直拖延，  
21 法令越來越嚴格，增加公司的負擔，最近被告公司已經決  
22 定要做綠能發電，也找到股東願意投資，公司負責人從前  
23 年到現在已經投資了2500萬元，包括對廠房的有益費用，  
24 花費了200萬元做辦公室、110萬元裝地磅，電費、水費也  
25 一直有繳，被告公司確實有心經營。最近被告公司改組，  
26 會有一筆資金進來，會優先支付租金，且原告有針對租金  
27 部分強制執行，已對被告公司的機器查封，機器價值超過  
28 1500萬元，原告之租金債權已有保障，希望與原告協調將  
29 相關費用給付後，繼續承租。

30 （二）並聲明：原告之訴駁回。

## 31 三、得心證之理由：

01 (一) 本件原告主張兩造前就系爭廠房簽訂系爭租約，租期為自  
02 112年8月1日至116年11月30日止，每月租金新台幣22萬  
03 元，被告自113年2月份起即未給付租金予原告，經原告以  
04 113年4月1日寄發鹿港郵局第61號存證信函催告被告於函  
05 到後三日內給付113年2、3月之租金，合計44萬元，並載  
06 明如逾期未給付，雙方間之租賃契約法律關係即為終止，  
07 被告於同年月3日收受該存證信函，仍未依旨履行等情，  
08 業據原告提出土地及建物登記謄本、112年度彰院民公俊  
09 字第826號公證書、鹿港郵局第61號存證信函暨回執影本  
10 等件為憑，且為被告所不爭執，堪信為真實。惟原告依系  
11 爭租約第9條第1項之約定、民法第455條前段及第767條第  
12 1項前段等規定，請求被告將系爭廠房騰空返還，為被告  
13 所否認，並以前詞置辯。

14 (二) 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
15 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人  
16 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二  
17 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定  
18 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得  
19 終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租  
20 賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；所  
21 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民  
22 法第440條第1項、第2項、第455條、第767條前項分別定  
23 有明文。另兩造間系爭租約約定，「第八條期前終止租  
24 約：(一) 租期屆滿前，除因乙方未依約給付租金達2個  
25 月租金數額而由甲方依法催告、終止租約，或乙方違反使  
26 用租賃標的物之限制外，甲方不得以任何理由期間終止租  
27 約。第九條租約終止之義務：(一) 租約因期間屆滿或一  
28 方之意思表示或其他法定事由發生而終止時，乙方應即遷  
29 讓租賃標的物，不得拖延。」此亦有系爭租約附卷可稽  
30 (見本院卷第31至32頁)。

31 (三) 經查，本件被告積欠原告租金達二月以上，並據原告依系

01 爭租約約定及前開民法第440條之規定，以113年4月1日鹿  
02 港郵局第61號存證信函催告後，終止租約，則兩造間系爭  
03 租約既已終止，則原告依兩造間之系爭租約及民法第455  
04 條之規定，請求被告騰空、返還系爭廠房，自屬有據；另  
05 兩造間系爭租約已終止，被告占用系爭廠房，即無占用權  
06 源，原告亦可依民法第767條前段之規定，請求被告騰  
07 空、返還系爭廠房。

08 四、從而，原告依系爭租約第9條第1項之約定、民法第455條前  
09 段及第767條第1項前段等規定，請求被告騰空、返還系爭廠  
10 房，為有理由，應予准許。

11 五、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當  
12 擔保金額予以准許；並依職權宣告被告得預供擔保免為假執  
13 行。

14 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第390  
15 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日  
17 民事第四庭法 官 謝仁棠

18 以上正本係照原本作成。

19 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日  
22 書記官 余思瑩