

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第382號

原告 呂芳禎
古龍玉英

上二人共同

訴訟代理人 彭成青律師

被告 聯發農業科技有限公司

法定代理人 鄭 銓

被告 張文政

鍾華翔

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國111年8月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告聯發農業科技有限公司應將坐落新竹縣關西鎮仁安段一
○一三、一○一五、一○一五之一、一○四四、一○四四之
一、一○四八地號土地騰空返還予原告呂芳禎。

二、被告聯發農業科技有限公司、張文政、鍾華翔應連帶給付原
告呂芳禎新臺幣貳拾捌萬元，及自民國一一一年三月十六日
起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並自民國一一
一年三月一日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付原
告呂芳禎新臺幣貳萬捌仟元。

三、被告聯發農業科技有限公司應將坐落新竹縣○○鎮○○段○
○○○○○○○○地號土地及門牌號碼新竹縣○○鎮○○里
○鄰○○○○○○號建物，騰空返還予原告古龍玉英及全體共
有人。

四、被告聯發農業科技有限公司、張文政應連帶給付原告古龍玉
英新臺幣參萬貳仟元，及自民國一一〇年七月一日起至返還
第三項土地、建物之日止，按月連帶給付原告古龍玉英新臺
幣貳萬貳仟元。

01 五、訴訟費用由被告聯發農業科技有限公司、張文政、鍾華翔連
02 帶負擔百分之五十五，其餘百分之四十五由被告聯發農業科
03 技有限公司、張文政連帶負擔。

04 六、本判決第一、二項，於原告呂芳禎以新臺幣伍拾參萬貳仟元
05 供擔保後，得假執行。但被告聯發農業科技有限公司、張文
06 政、鍾華翔如以新臺幣壹佰伍拾玖萬陸仟元為原告呂芳禎預
07 供擔保後，得免為假執行。

08 七、本判決第三、四項，於原告古龍玉英以新臺幣肆拾參萬捌仟
09 元供擔保後，得假執行。但被告聯發農業科技有限公司、張
10 文政如以新臺幣壹佰參拾壹萬肆仟元為原告古龍玉英預供擔
11 保後，得免為假執行。

12 事實及理由

13 甲、程序事項

14 壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
15 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
16 原告呂芳禎、古龍玉英（下稱原告2人）起訴時原聲明：(1)
17 被告聯發農業科技有限公司（下稱聯發公司）應將坐落新竹
18 縣關西鎮仁安段1013、1015、1015-1、1044、1044-1、1048
19 地號土地（下稱租約甲土地或分稱地號）騰空返還予原告呂
20 芳禎。(2)被告聯發公司、張文政、鍾華翔（下稱被告3人）
21 應連帶給付原告呂芳禎新臺幣（下同）280,000元，及自起
22 訴狀繕本送達被告3人之翌日起至清償日止，按年息5%計算
23 之利息。(3)被告3人應自民國111年3月1日起至返還租約甲土
24 地之日止，按月連帶給付原告呂芳禎28,000元。(4)被告聯發
25 公司應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000○0000地號土地及門
26 牌號碼新竹縣○○鎮○○里0鄰00○0號建物（下稱租約乙房
27 地），騰空返還予原告古龍玉英。(5)被告聯發公司、張文政
28 （下稱被告2人）應連帶給付原告古龍玉英32,000元，及自1
29 10年7月1日起至返還租約乙房地之日止，按月連帶給付原告
30 古龍玉英22,000元。(6)訴訟費用由被告3人連帶負擔。(7)願
31 供擔保，請准宣告假執行。嗣原告古龍玉英因租約乙房地尚

01 有其他共有人，故將聲明(4)更正為：被告聯發公司應將租約
02 乙房地騰空返還予原告古龍玉英「及全體共有人」（卷第18
03 2頁）。核屬更正法律上之陳述，與前揭規定相符，應予准
04 許。

05 貳、被告聯發公司，經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
06 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告2人聲請由其等
07 一造辯論而為判決。

08 乙、實體事項

09 壹、原告呂芳禎起訴主張：

10 一、其為1013、1015、1015-1、1048地號土地所有權人，1044、
11 1044-1地號土地則係經父親即土地所有人呂傳龍授權管理
12 （卷第185頁）。原告呂芳禎於110年4月1日與被告聯發公司
13 簽訂土地租賃契約書，將租約甲土地出租予被告聯發公司，
14 並由被告張文政、鍾華翔擔任連帶保證人，租期自110年4月
15 1日起至114年12月31日止，每月租金28,000元，押租金56,0
16 00元（下稱租約甲，卷第33-36頁）。

17 二、詎料被告聯發公司僅給付110年4月份之租金，甚至在原告呂
18 芳禎所有之1013地號土地上堆置廢木材、廢木屑、廢木邊角
19 材等物，於110年5月27日上午引發火災，並延燒至相鄰之原
20 告古龍玉英所有之1012地號土地。火勢撲滅後，經環保局人
21 員至現場勘察，認定上述堆置物品屬廢棄物，未久被告聯發
22 公司負責人鄭銓及廠長即被告張文政均經臺灣新竹地方檢察
23 署檢察官以110年度偵字第8105號違反廢棄物清理法提起公
24 訴，並經本院刑事庭以110年度訴字第726號判決鄭銓及張文
25 政共同犯廢棄物清理法第46條第4款前段之非法清理廢棄物
26 罪，各處有期徒刑6月確定（下稱刑案）。被告聯發公司所
27 為堆置廢棄物行為，顯然已違反租約甲第9條「土地不得供
28 非法使用或存放危險物品影響公共安全」及特約事項(一)「不
29 得堆置事業廢棄物或毒害環境等物品」之約定，原告自得終
30 止租約甲並請求損害賠償。

31 三、原告呂芳禎業於110年12月17日寄發竹北光明郵局第490號存

證信函催告被告3人應於110年12月31日前給付110年5月至同年12月之租金及清除1013地號土地上之廢棄物（卷第37-39頁），詎料被告3人迄今置之不理，有現況照片可證（卷第149-157頁）。爰依民法第438條第2項、第440條第1項規定，以起訴狀繕本送達被告聯發公司為終止租約甲之意思表示。

(一)、租約甲既經終止，被告聯發公司占有租約甲土地即屬無權占有，原告呂芳禎自得依民法第455條、第767條之規定，請求被告聯發公司將租約甲土地騰空返還。

(二)、被告聯發公司尚欠110年5月1日起至111年2月28日止共10個月之租金合計280,000元（計算式：28,000×10＝280,000）。又被告聯發公司於租約甲經終止後繼續占用租約甲土地，屬無法律上之原因而受利益，致原告呂芳禎受有損害，原告呂芳禎自得依租約甲、民法連帶保證、民法第179條規定，請求被告3人連帶給付租金280,000元及自111年3月1日起至返還租約甲土地之日止，按月連帶給付28,000元不當得利。

四、並聲明：如程序事項壹、聲明(1)(2)(3)(6)(7)所示。

貳、原告古龍玉英起訴主張：

一、租約乙房地係原告古龍玉英與其子女即訴外人古助嬌、古榮森、古榮寬、古榮宏、古裕珠、古裕聆共有及公司共有（卷第41-51、81頁）。原告古龍玉英於109年12月22日與被告聯發公司簽訂房屋租賃契約書，將租約乙房地出租予被告聯發公司，並由被告張文政擔任連帶保證人，租期自110年1月1日起至114年12月31日止，110年1月1日至同年3月31日每月租金20,000元，110年4月1日後每月租金22,000元，押租金40,000元（下稱租約乙，卷第53-60頁）。

二、前述被告聯發公司堆置廢棄物之行為，亦違反租約乙第10條及特約事項(一)之約定（內容與租約甲相同），原告古龍玉英業於110年6月25日寄發關西郵局第49號存證信函終止租約乙（卷第61-64頁），原告古龍玉英自得依民法第455條、第767條第1項前段、第821條規定，請求被告聯發公司返還租約

01 乙房地予原告古龍玉英及全體共有人。

02 三、此外，被告聯發公司尚欠租金包括110年5月份剩餘之10,000
03 元、6月份22,000元共32,000元。又被告聯發公司於租約乙
04 經終止後繼續占用租約乙土地，屬無法律上之原因而受利
05 益，致原告古龍玉英受有損害，原告古龍玉英自得依租約
06 乙、民法連帶保證、民法第179條規定，請求被告2人連帶給
07 付租金32,000元及自110年7月1日起至返還租約乙房地之日
08 止，按月連帶給付22,000元不當得利。

09 四、並聲明：如程序事項壹、更正後(4)及(5)(6)(7)聲明所示。

10 參、被告則答辯以：

11 一、被告張文政：

12 1. 土地上堆放之物品為農業廢棄物並非事業廢棄物，會趕緊委
13 請有該類別廢棄物清除執照之廠商清除。

14 2. 火災之後有與原告古龍玉英簽終止租約，為何還要按月付
15 錢？金額應由鄭銓共同分擔，與被告鍾華翔無關。未為答辯
16 聲明。

17 二、被告鍾華翔：本人只是擔任保證人，對於本案之處理都不知
18 道，同意原告之請求，只待被告張文政之清除計畫經環保局
19 核准（卷第163頁）。未為答辯聲明。

20 三、被告聯發公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述。

22 肆、本院之判斷：

23 一、「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
24 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前
25 項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為
26 之者，出租人得終止契約。」（民法第438條第1項、第2
27 項）、「承租人應依約定日期，支付租金。」（民法第439
28 條前段）、「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期
29 限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，
30 出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非
31 達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」（民法

第440條第1項、第2項前段）、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」（民法第455條前段）。再者，租約甲第9條及租約乙第10條及租約甲、乙之特約事項(一)，均約定「土地不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。」、「乙方承租本案土地用途為堆置樹枝、樹幹，作為農業資材材料使用，不得堆置事業廢棄物或毒害環境等物品。」

二、原告呂芳禎部分：

(一)、被告聯發公司僅給付原告呂芳禎110年4月份租金，原告呂芳禎於110年12月17日以存證信函向被告3人催告時，被告聯發公司已積欠租金8期，為兩造不爭執。此外，被告聯發公司之負責人鄭銓及廠長即被告張文政經刑案判刑確定，亦經本院職權調閱刑事卷宗查閱無訛，被告聯發公司在1013地號土地上堆置之廢木材、廢木屑、廢木邊角材等物，既未經申請核准為資源回收物，即為廢棄物，更引發火災危及公共安全，是以被告聯發公司、張文政在1013地號土地上堆置廢棄物之行為，已違反租約甲第9條及特約事項(一)之約定甚明。綜上，原告呂芳禎以本件起訴狀繕本送達作為終止租約甲之意思表示（送達日111年3月15日，卷第65頁）於法有據，是以租約甲業於111年3月15日終止。

(二)、承上，原告呂芳禎依前引民法第455條前段規定「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」請求被告聯發公司將租約甲土地騰空返還予原告呂芳禎，為有理由，應予准許。

(三)、按保證債務之連帶保證人，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言。被告張文政、鍾華翔不爭執為租約甲之連帶保證人，自應與被告聯發公司就租金給付義務及不當得利返還義務連帶負責。

1. 租金280,000元部分：

被告聯發公司僅給付原告呂芳禎110年4月份租金，自110年5月1日起至111年3月15日租約甲終止前，尚欠10.5個月租金，原告呂芳禎於111年3月4日起訴時請求其中10個月租金2

80,000元及法定遲延利息，即無不可。至於押租金，依租約甲第5條約定，待被告聯發公司騰空交還土地後方無息退還，尚不得作為租金之一部予以抵充，附此敘明。

2.0.5個月租金14,000元及按月不當得利28,000元部分：

(1)111年3月1日起至同年月15日止，租約甲尚存續，被告聯發公司仍應給付此段期間內之租金14,000元。

(2)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。租約甲業於111年3月15日終止，被告聯發公司無權占用租約甲土地迄今，每月可獲得相當於租金之不當利益28,000元。

3.是以，原告呂芳禎請求被告3人連帶給付280,000元，及自起訴狀繕本送達被告3人翌日即111年3月16日（卷第65-69頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自111年3月1日起至返還租約甲土地之日止，按月連帶給付28,000元，均為有理由，均應准許。

二、原告古龍玉英部分

(一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；第821條之規定，於共同共有準用之，民法第767條第1項前段、第821條、第828條分別定有明文。被告聯發公司堆置廢棄物行為違反租約乙之第10條及特約事項(一)，已如前述，原告古龍玉英依民法第438條第2項於110年6月25日寄發關西郵局第49號存證信函終止租約乙，有存證信函在卷可憑（卷第53-64頁），被告2人亦未爭執，應認真實，此後被告聯發公司即無權占有租約乙房地。原告古龍玉英依前引規定請求被告聯發公司將租約乙房地騰空返還予原告古龍玉英及全體共有人，洵屬有據。

(二)、租約乙終止前，被告聯發公司尚欠110年5月份租金餘款1,000元及6月份租金22,000元，被告張文政為租約乙之連帶保證

人，是原告古龍玉英請求被告2人連帶給付32,000元，及自10年7月1日起，至返還租約乙房地之日止，按月連帶給付22,000元，均有理由，均應准許。

伍、原告2人均陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。另依民事訴訟法第392條第2項，職權為被告3人酌定相當之擔保後，併宣告得免為假執行。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

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 111 年 8 月 23 日
書記官 曾煜智