臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1207號

原　　告　陳東海
000000000000000000
　　鄒惠凱
000000000000000000
　　林棟梁
000000000000000000
　　陳雪華
000000000000000000
　　天工精密股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林金權
共　　同
訴訟代理人　陳成泉律師
被　　告　林耀煌
000000000000000000
　　林蔡玉梅
上　一　人
訴訟代理人　林雲祥
被　　告　林雲彥
000000000000000000

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示之土地為中華民國所有，並由訴外人財政部國有財產署管理，惟如附表所示之被告興建如附表所示之建物，而分別無權占用如附表所示之土地，且出租予如

附表所示之原告，並收取如附表所示之押租金。後訴外人蔡素琴自110年7月1日起向財政部國有財產署中區分署承租如附表所示之土地，租賃期間為20年，蔡素琴即向被告3人起訴請求拆除如附表所示之建物，是出租人即被告3人既無權占有如附表所示之土地，而喪失其管領力，顯已陷於給付不能。為此，爰依民法第226條第1項、第256條之規定，以起訴狀之送達向被告3人為解除兩造間租賃契約之意思表示，並依民法第259條第1款之規定，請求如附表所示之被告返還如附表所示之押租金及遲延利息等語。並聲明：（一）如附表所示之被告應分別給付如附表所示之原告如附表押租金欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告3人確實分別於如附表所示之土地上興建如附表所示之建物，並出租予如附表所示之原告，及收取如附表所示之押租金，惟蔡素琴向被告提起訴訟後，被告已多次請求原告搬遷遭拒，迄今仍占有如附表所示之建物使用中，自不應要求被告返還押租金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張如附表所示之土地為中華民國所有，並由財政部國有財產署管理，惟如附表所示之被告興建如附表所示之建物，而分別無權占用如附表所示之土地，且出租予如附表所示之原告，並收取如附表所示之押租金。後蔡素琴自110年7月1日起向財政部國有財產署中區分署承租如附表所示之土地，租賃期間為20年，蔡素琴即向被告3人起訴請求拆除如附表所示之建物等情，業據提出公證書及國有基地標租租賃契約書、房屋租賃契約書等件為證（參本院卷第31至87頁），且為被告所不爭執，此部分主張堪以採信。

(二)惟按租賃係以發生債務關係（給付義務）之法律行為，出租人負有交付租賃物於承租人使用、收益之義務，而承租人負

有給付租金之義務，此觀之民法第421條第1項規定自明。是租賃並非物權行為、處分行為，即租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無效。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負給付不能之債務不履行責任。又查民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法交付等是。至給付困難，如買受人無資力支付價金；或應給付之物有瑕疵而能補正者，則難謂為給付不能（最高法院94年度台上字第1963號判決意旨參照）。再按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。查：被告3人確已將如附表所示之土地交付原告5人使用收益，且如附表所示之土地現仍為原告5人占有使用中等情，為原告所不爭執（參本院卷第145頁），前開租賃契約已難認依社會觀念有何給付已屬不能之情形。原告雖主張如附表所示之土地之現承租人蔡素琴已向被告3人起訴請求返還土地，並提出民事起訴狀為證（參本院卷第115至123頁），惟原告5人並未敘明有何不能繼續使用如附表所示之土地之情形，及如附表所示之土地有何不合於約定使用收益之狀態，或不能為約定之使用、收益之情事，即不能證明被告3人未依債之本旨提出給付。是本件被告3人既已將如附表所示之土地交付原告5人使用收益，堪認被告3人已依約履行其出租人之義務，而無給付不能之情事，原告5人主張被告3人就如附表所示之土地之租賃契約之履行有給付不能之情形，而依民法第256條規定解除前開租賃契約，並依同法第259條第1款之規定，請求返還如附表所示之之押租金，自無理由。

四、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第256條、第259條第1款之規定，請求如附表所示之被告分別返還如附表所示之原告如附表所示之押租金，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　7　　日

民事第四庭　　法　官　蔡家瑜

以上正本係照原本作成。

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　　7　　月　　7　　日

書記官　蔡秀貞

附表：（時間：民國；金額：新臺幣）

編號	建物	土地	被告（建物所有人）	原告（承租人）	押租金
1	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號建物	坐落臺中市○○區○○段000地號土地	林耀煌	林棟梁	16萬8000元
2	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號建物		林蔡玉梅	鄒惠凱	6萬6000元
3	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號建物	坐落臺中市○○區○○段0○0地號土地		陳東海	16萬8000元
4	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00號建物		林雲彥	天工公司	16萬元
5	臺中市○○區○○路0段00巷0弄00○0號建物	坐落臺中市○○區○○段0地號土地		陳雪華	12萬2800元