臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第27號

原　　告　郁昆企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　余孝宏

訴訟代理人　施驊陞律師

被　　告　郭助涼

000000000000000000

上列當事人間請求返還票據等事件，本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表編號3至12所示之支票原本返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告民國111年12月15日與被告簽訂農舍倉庫租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定由原告向被告承租坐落臺中市○○區○○○路00號之建物（下稱系爭建物），供原告作為倉庫使用，租賃期間自111年12月15日起至116年12月14日止，租金每月新臺幣（下同）7萬5000元。依約定，原告應按月給付租金，原告業已預先簽發如附表12張支票，用以支付自113年12月15日起至114年11月15日止共計壹年期間之租金，並將前開支票全數交付被告收執。

㈡然於114年1月13日下午約3時許，系爭建物因鄰近廠房即臺中市○○區○○○路0000號（速栢金企業社所有）發生火災延燒波及系爭建物，致系爭建物遭火勢嚴重燒燬，建物結構、內部物品、倉儲設備均遭焚毀殆盡，已達完全不堪使用之程度。系爭建物既因系爭火災而遭燒燬滅失，原告已無從繼續使用收益，系爭租賃契約之目的已無從達成。原告已於114年1月23日以存證信函通知被告，依民法第435條第2項規定終止系爭租賃契約，該存證信函業經被告收受，兩造間系

爭租賃契約業已合法終止。

㈢系爭租賃契約既經合法終止，則原告先前所交付用以支付租賃契約終止後即114年2月15日起至114年11月15日止期間租金之支票共計10張（即附表編號3至12），被告自無法律上之原因繼續持有，被告自應依不當得利之法律關係返還予原告。並聲明：1.被告應將附表編號3至編號12之十張支票返還予原告。2.訴訟費用被告負擔。

二、被告則以：

系爭建物雖確實於114年1月13日15時許發生大火燒毀，已達不堪使用之程度，然被告仍有大量貨品放置於系爭建物內，而系爭建物因需火災鑑定，被告無法將原告所有之上開貨品返還，被告於114年5月7日報請機關允許系爭建物拆除，並於114年6月通知原告公司，是原告所有之系爭貨品於114年1月13日至同年6月30日，均放置於系爭建物內，是原告應支付114年2月15日至7月15日之租金，而114年7月16日起至同年11月15日之租金，此部分共四個月之支票，被告同意退還等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由：

㈠按租賃物因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致全部不能為約定之使用收益者，當事人間之法律關係，因其租賃物是否尚能修繕而異。其租賃物已不能修繕者，依民法第215條第1項、第266條第1項之規定，出租人免其以該物租與承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅(最高法院30年渝上字第345號判決意旨可參)。經查，系爭建物於114年1月13日因大火燒毀，已達不能修繕之程度，此有被告提出之現場照片(見本院卷第89-91頁)，並經兩造所不爭執(見本院卷第67頁)，自堪可信，故系爭建物既因失火，致毀損滅失無法達成契約之目的，揆諸前揭實務見解意旨，兩造間租約自114年1月13日火災發生之日起當然終止，亦即自斯時起原告並不負有給付租金之義務，而被告持有原告已經預付如附表編號3(114年2月15日)

至12(114年11月15)所示之租金，自構成不當得利，而原告因此主張被告返還如附表編號3至12之支票，自屬有理

㈡而被告辯稱原告之貨品自失火後，仍放置在系爭建物內，直至114年6月，是至少附表編號1至8之支票，被告無庸返還云云。然系爭租賃契約已於114年1月13日當然終止，已如前述，而原告放置於系爭建物之貨品，因系爭建物倒塌，遭系爭建物之鐵皮屋頂掩埋，此有現場照片(見本院卷第91頁)可憑，又原告自114年2月至同年5月間，不斷詢問被告何時能拆開廠房鐵皮(原告：「有跟保險公司聯絡，他們說已有配合的殘值商，而且年前有來看過，已經談好要處理了，所以你的廠房鐵皮確定一下要拆開的時間，到時候我們會跟保險公司一起清點貨物。或是我們保險公司先自行拆開廠房鐵皮，會先放旁邊，讓我們先清點貨物。【114年2月6日】」。原告：「郭先生，請問廠房鐵皮預計什麼時候要拆開？【114年2月7日】」。原告：「郭先生您好，振興三路廠房鐵皮要拆除前，請提前通知我們，並預留時間讓我們安排保險公司人員清點物品。【114年5月9日】」。被告：「正式通知如下：郁昆、華煒、速桓金。火毀廠房定於114年6月5日起將逐步進行拆除。今6/3日(星期二) 起將由拆除工程人員至現場整理外圍電線、第四台線，及各種管線斷線及將鐵皮清除停車場廣場廢棄物等等。第一開拆時間由華煒公司（中間處）進行拆入時間約 1～2 天。華煒公司內部物品若要取出請自行安排時段至現場等候配合取出。第二時間預計星期六或下星期一之後，將進行左右邊郁昆及速桓金塌下屋頂，先掀開通道讓保險公司進入清點馬達類貨物及研磨機器設備。隨請貴公司協調各（保險公司）人員現場清點自己物品及機器設備，並請立即吊移他處，以免影響拆除進度，請各廠安排人員及吊具、車輛等工具請先自行準備好，配合現場工程拆除安全時段進入清點。請各廠自行配合以上拆除時段作業。以上」【114年6月3日】)，俾原告將放置於系爭建物內之貨品搬走，此有兩造之通訊軟體對話紀錄(見本

院卷第83頁)在卷可佐，顯見原告於系爭建物燒毀後，係因貨品遭系爭建物鐵皮屋頂掩埋，而無法搬走，是原告之貨品於失火後，仍放置於系爭建物內，顯非原告所願，且原告自失火後，不斷催促並詢問被告何時能將鐵皮移除，益徵原告並非自願將貨品放置於系爭建物內，而係因系爭建物倒塌後，其貨品遭倒塌之鐵皮屋重壓而無法取出，原告亦不斷詢問被告何時能將貨品取回，足徵原告於大火後，不斷試圖早日將貨品取回，原告並無繼續使用系爭建物意願，無法取回貨品並不可歸責於原告，難認原告有何利益，是被告主張原告之貨品遲於114年6月方取回，原告應給付此段時間之租金，與法未合，自屬無據。

㈢綜上，系爭建物已毀損滅失無法達成契約之目的，系爭契約已當然終止，被告持有原告預付之附表編號3至12支票，顯已無法律上原因，原告主張被告應返還，自屬有理。

四、綜上所述，本件原告依不當得利法律關係，請求被告返還附表編號3至12之支票，為有理由，自應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第五庭　　法　官　陳冠霖

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　紀孫愷

附表

編號	到期日	支票號碼	金額	發票人	備註
1	113.12.15	UI0000000	70,200	郭助涼	已兌現
2	114.1.15	UI0000000	75,000	郭助涼	已兌現

（續上頁）

3	114.2.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
4	114.3.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
5	114.4.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
6	114.5.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
7	114.6.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
8	114.7.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
9	114.8.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
10	114.9.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
11	114.10.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
12	114.11.15	UI0000000	75,000	郭助涼	
		總計	750,000		