

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第87號

原告 永鈺精密工業股份有限公司

法定代理人 賴志宏

訴訟代理人 何紫澄律師

被告 昭通興業有限公司

法定代理人 蔡秉勳

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

蕭人豪律師

鄭硯萍律師

謝旻宏律師

被告 黃竣偉

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣1,788,968元，及如附表二所示之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、本判決於原告以新臺幣596,000元供擔保後，得為假執行。

但被告如以新臺幣1,788,968元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告黃竣偉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時之聲明為：(一)被告
06 應將坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系
07 爭土地）地上物拆除騰空返還予原告，(二)被告應自112年8月
08 5日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣
09 （下同）237,000元及自應給付之翌日起至清償日止，按週
10 年利率百分之5計算之利息；嗣因被告於訴訟中之民國113年
11 3月21日將系爭土地返還予原告，原告乃撤回返還土地之請
12 求，並確定請求之金額如後述原告聲明所示，核屬減縮應受
13 判決之事項，揆諸前開法條規定，自應准許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 (一)原告於110年6月2日將原告所有之系爭土地出租予被告昭
17 通興業有限公司（下稱昭通公司），租金為每月237,000
18 元，租賃期間自110年6月5日至120年6月4日止，雙方約定
19 被告昭通公司應於每年6月5日給付當年度所有當月5日現
20 金票據，被告黃竣偉則任昭通公司之連帶保證人，兩造並
21 定有房地租賃契約書（下稱系爭租約）。因昭通公司未支
22 付112年8月、9月之租金，原告於112年9月26日以存證信
23 函催告其於文到7日內匯款至原告帳戶，然昭通公司至今
24 未支付分文；因昭通公司已於113年3月21日將廠房拆除並
25 將土地返還原告，故原告與昭通公司合意終止租約，爰依
26 租約之法律關係，請求被告連帶給付112年8月5日起至113
27 年3月21日止間之租金。

28 (二)系爭租約約定以現況交屋，原告已給予被告未能實質生產
29 前月租減半，故興建廠房與否及可否順利興建，均非原告
30 所能干預。又原告變更法定代理人是在000年0月間，距離
31 簽訂系爭租約已隔1年1月，原告並給予長達15個月之前置

01 整理建廠期間租金優惠，廠房興建進度落後、無法興建完
02 成，是因被告資金不足，面臨分割拆夥，最後放棄廠房之
03 建設等因素所致，與原告無關。又依系爭租約第四條規
04 定，原告得沒收保證金，故不同意以履約保證金抵充被告
05 積欠之租金。

06 (三)聲明：

07 1. 被告應連帶給付原告1,793,300元，及按附表一「利息起
08 算日」欄所示之日起至清償日止，按年息百分之5計算之
09 利息。

10 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告昭通公司：原告明知被告係為興建廠房而租地，卻施
13 以詐術，故意以有提供15個月建廠規畫，且未告知系爭土
14 地現況與圖說不同（圖說有擋土牆，現況則無），如不解
15 決將無法興建廠房，使被告昭通公司誤以為原告會配合使
16 其於15個月內順利興建廠房完畢，而向原告承租系爭土
17 地、簽訂租約，並投入大量資金來興建廠房。兩造簽訂租
18 約後，昭通公司始發現系爭土地現況無擋土牆，原告未自
19 行解決，反係昭通公司窮盡所有努力，耗時相當期間才解
20 決此事。嗣昭通公司取得以原告為起造人之建築執照後，
21 提醒過原告如其變更負責人將影響被告興建廠房之進度，
22 原告卻未告知昭通公司即逕自變更負責人，導致無法申報
23 開工，昭通公司直到營造廠申報開工始發現此事，致又要
24 重新跑流程。昭通公司於原告提起本件訴訟時，細閱系爭
25 租約，始發覺租約第五條約定「甲方（即原告）『得』配
26 合乙方（即昭通公司）興建提出相關文件」而非『應』，
27 顯見原告本不欲使昭通公司順利興建廠房，故於租約約定
28 「得」提供相關文件，苟興建過程中原告不願或藉故拖延
29 提供相關文件，昭通公司亦無請求權，且原告於興建過程
30 中，多次藉故拖延交付文件。綜合上情，可知原告不欲讓
31 昭通公司在15個月內完成廠房興建，卻故意與昭通公司締

約，已構成詐欺，昭通公司得依民法第92條規定撤銷系爭租約，並以答辯二狀之送達對原告為撤銷系爭租約之意思表示。系爭租約既已撤銷，原告即無請求租金之法律上依據，亦無租約可以終止。退步言，縱使法院認昭通公司撤銷系爭租約無理由，雙方於昭通公司113年3月21日交還租賃物時亦屬合意終止系爭租約，並應抵扣押租金44萬元。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告黃竣偉未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述。

三、下列事項，為原告及被告昭通公司所不爭執，並有系爭租約、公證書、土地、建物登記第一類謄本、存證信函、收件回執等附卷可參（調字卷第16至33頁），均堪信為真實：

(一)系爭土地及臺南市○○區○○段000○0○號建物（下稱系爭建物）為原告所有，原告於110年6月2日與被告訂立調字卷第18至23頁之系爭租約，將系爭土地、建物出租予被告昭通公司，約定每月租金237,000元，前置整理期間（租期前15個月，即110年6月5日起至111年9月4日止）之租金調降為115,500元，自第16個月或昭通公司取得建物使用執照之次月起恢復正常租金，租金給付方式為被告昭通公司於每年6月5日開立當年度所有當月5日之現金票據予原告，亦即兩造約定於每月5日繳納當月租金（系爭租約第三條、第二十條第2項），被告黃竣偉則任昭通公司之連帶保證人。

(二)被告昭通公司已依系爭租約第四條約定給付44萬元履約保證金予原告。

(三)被告昭通公司係為興建廠房承租系爭土地。

(四)被告昭通公司未如期繳納112年8、9月租金予原告，原告於112年9月26日以調字卷第31、32頁存證信函催告被告於7日內繳納租金，該存證信函於112年9月27日送達被告昭通公司。因昭通公司未於催告期限內繳納租金，原告復於

01 112年11月16日以調字卷第27、28頁存證信函對被告為終
02 止系爭租約之意思表示，該存證信函於112年11月20日送
03 達被告昭通公司。

04 (五)被告昭通公司自112年8月起即未繳納租金予原告，惟已於
05 113年3月21日將系爭土地、建物騰空返還予原告。

06 四、得心證之理由：

07 (一)被告主張依民法第92條第1項前段規定，撤銷締結系爭租
08 約之意思表示，為無理由：

09 1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
10 思表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂因被詐欺
11 而為意思表示，係指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之
12 故意而為詐欺行為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而
13 言。又於民事契約領域中之詐欺行為態樣，可分為「締約
14 詐欺」及「履約詐欺」，前者係指行為人於訂約之際，施
15 用詐騙手段，使相對人對締約之基礎事實發生錯誤之認
16 知，而締結在客觀上對價顯失均衡之契約；後者則為行為
17 人於訂立契約之際，欠缺對待給付之能力或資格，或自始
18 即抱持無履約之真意，而意將相對人之給付據為己有。又
19 主張被詐欺而為表示之當事人，應就對造如何欲其陷於錯
20 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉
21 證之責任（最高法院72年度台上字第3526號裁判意旨參
22 照）。被告昭通公司既主張其受原告詐欺而簽訂系爭租
23 約，然為原告所否認，自應由昭通公司就其係遭原告詐欺
24 致為意思表示之事實，負舉證之責。

25 2. 被告昭通公司雖主張原告有未告知系爭土地現況與圖說不
26 同之情，惟昭通公司所稱之圖說，乃其於000年0月間委託
27 原告於調案單上用印後，向臺南市政府工務局所調得之
28 「永鈺精密工業股份有限公司廠房、辦公室新建工程壹層
29 平面圖」（製圖時間為96年間，下稱系爭圖說），此為昭
30 通公司所自承，並有LINE對話截圖、系爭圖說附卷可憑
31 （本院卷第55至59頁），堪予認定。由此可知，系爭圖說

01 係昭通公司於110年6月2日簽立系爭租約後始自行調得，
02 原告並未於訂約前或訂約之際，持系爭圖說使昭通公司誤
03 認系爭土地現況應如圖說所示；再者，縱系爭土地上於出
04 租時已無系爭圖說所示之擋土牆，然系爭租約第二十條
05 「其他特約事項」第1項明定：「甲方（即原告）依現況
06 出租，現有地上物之辦公室和臨時水電可供乙方（即昭通
07 公司）使用」，已約明原告係將系爭土地以現況出租予昭
08 通公司，而昭通公司既係為興建廠房而承租系爭土地，衡
09 情應會於簽約前實際勘查土地現況以確認是否足供作為建
10 廠基地之用，實難想像其會在對土地現況全無了解之情形
11 下締結系爭租約。是被告昭通公司以系爭圖說為據，主張
12 原告於締約之際有故意對其示以不實之事云云，自屬無
13 據。

14 3. 至被告昭通公司主張原告於昭通公司取得以原告為起造人
15 之建築執照後，曾變更負責人乙情，固為原告所不爭執，
16 然負責人之變更，本為公司經營常態，自不能因原告變更
17 公司負責人，遽認其自始無履約之真意。又系爭租約第五
18 條「……乙方於租賃之空地如有興建需求，甲方得配合乙
19 方興建提出相關文件」，乃契約當事人合意締結之條款，
20 而從昭通公司可取得以原告為起造人之建築執照乙情，可
21 推知原告確有配合完成建照申請作業，且自系爭租約中約
22 定原告應給予昭通公司15個月前置整理期間租金減半之優
23 惠，原告並已將系爭土地交付被告昭通公司興建廠房等種
24 種情事，均足認原告已履行出租人之契約義務。是被告昭
25 通公司主張原告自始無欲讓其興建廠房，仍與其締約云
26 云，顯屬無稽。

27 4. 綜上，被告昭通公司未能證明其係遭原告詐欺而締結系爭
28 租約，自無從依民法第92條第1項前段規定撤銷締約之意
29 思表示。是昭通公司辯稱系爭租約業經撤銷而不存在乙
30 節，為無理由，不足採認。

31 (二)系爭租約業於113年3月21日合意終止，原告得請求被告連

帶給付自112年8月5日起至113年3月21日止之租金：

1. 按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2個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規定。租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。民法第440條、土地法第103條第4款分別定有明文。被告昭通公司自112年8月份起即未繳納租金，業經本院認定如上，然昭通公司承租系爭土地既係用以興建廠房，依上開規定，原告需待積欠之租金額達2年之租額時，始得以之為由終止租約。原告雖曾於112年9月27日以存證信函定期催告昭通公司繳納租金，並於同年11月20日對昭通公司為終止系爭租約之意思表示（均以意思表示到達日為準），然斯時昭通公司積欠之租金尚未達2年之租額，原告尚不得終止系爭租約，其於112年11月20日所為終止租約之意思表示，即不生終止租約之效力，合先敘明。
2. 嗣原告提起本件訴訟，請求被告返還租賃物，被告昭通公司則於起訴後之113年3月21日將系爭土地、建物騰空返還原告，依此客觀情狀，可推認原告與昭通公司均已不欲繼續系爭租約，且原告與昭通公司亦於本院113年8月8日言詞辯論期日，就「倘本院認被告昭通公司撤銷系爭租約締約意思表示之主張無理由，原告及被告昭通公司均同意系爭租約已於113年3月21日合意終止」乙節表示同意（本院卷第117頁），自應認系爭租約已於113年3月21日合意終止。
3. 按承租人應依約定日期，支付租金；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支

01 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
02 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
03 者，週年利率為百分之5。民法第439條前段、第229條第1
04 項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。依系爭
05 租約之約定，被告昭通公司應於每月5日，給付該月份租
06 金237,000元予原告，而昭通公司自112年8月份起即未繳
07 納租金，原告自得請求昭通公司給付所積欠之112年8月5
08 日起至113年3月21日止期間之租金1,788,968元（計算式
09 見附表二）；另被告昭通公司應繳納之上述各期租金均給
10 付遲延，則原告另請求其給付如附表二所示之遲延利息，
11 即屬有據。又被告黃竣偉就系爭租約為被告昭通公司之連
12 帶保證人，則原告請求其與昭通公司就上開租金、遲延利
13 息負連帶給付之責，亦屬有據。

14 (三)被告不得以履約保證金44萬元抵充上開應給付之租金、違
15 約金：

16 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
17 民法第250條第1項定有明文。又稱押租金者，係租賃契約
18 成立時，以擔保承租人之租金債務為目的，由承租人交付
19 與出租人之金錢或其他代替物之謂。查系爭租約第四條約
20 定：「履約保證金：新臺幣440,000元整，乙方於簽立本
21 契約時繳納予甲方，並於雙方租賃關係消滅時，乙方搬遷
22 交還房地且無任何應付未付之欠款時，甲方無息退還。乙
23 方之營利事業登記、工廠登記和管制編號等環保相關列管
24 證書，應於租賃關係終止後六十日內，申請遷移或註銷，
25 逾時沒收履約保證金之半數。乙方需完成前項登記之遷移
26 或註銷，甲方得退還履約保證金。此項履約保證金不得抵
27 付土地租金。乙方如於租賃期間中途解約或有違反契約訂
28 定之條款時，甲方得沒收履約保證金，乙方不得異
29 議。」，原告及被告昭通公司固不爭執此條所定之履約保
30 證金具有押租金性質（本院卷第116、117頁），然自上開
31 約定，可知兩造亦約定如被告昭通公司有違約情事，原告

01 得沒收履約保證金作為違約金。故租賃關係消滅後，需此
02 履約保證金未經充為違約金沒收，仍有餘額時，始得作為
03 押租金抵充欠租。被告昭通公司自112年8月份起即未依期
04 繳納租約，已有違反系爭租約所定條款之情，依上開系爭
05 租約第四條之約定，原告自得沒收此履約保證金作為違約
06 金，而原告既已於本件訴訟中為沒收履約保證金之主張，
07 則於履約保證金遭沒收後，即已無可供抵充之押租金，是
08 被告昭通公司主張應以44萬元之履約保證金抵充其積欠之
09 租金，於法無據。另按自認係當事人就他造所主張不利於
10 己之事實承認為真實之訴訟行為，而適用法律則為法官之
11 職責，不受當事人所陳述法律意見之拘束，故事實始有所
12 謂自認，至法律問題則無自認之可言；原告雖曾於本院11
13 3年4月18日言詞辯論期日陳稱同意以該44萬元抵充其於本
14 件請求之金額（本院卷第45頁），然押租金是否發生抵充
15 效力，為法律問題，原告就此所為之陳述，不生自認之效
16 力，仍應由法院依職權適用法律。是被告昭通公司辯稱原
17 告上開陳述已生自認效力云云，顯有誤會，併予敘明。

18 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告連帶給付
19 1,788,968元，及如附表二所示之利息，為有理由，應予准
20 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造所提出之其他攻擊防禦方法及證據
22 ，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明
23 。

24 七、原告及被告昭通公司分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免
25 為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之
26 擔保金額准許之，並依職權宣告被告黃竣偉得預供擔保免為
27 假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
28 應併予駁回。

29 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
30 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
31 負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗

訴者，應連帶負擔訴訟費用。民事訴訟法第79條、第85條第2項分別定有明文。查本件原告雖一部勝訴、一部敗訴，然本件訟爭既係因被告昭通公司未依約繳納租金而生，且原告敗訴部分金額於整體請求金額相較，其數甚微（差距原因為原告以30日計算113年3月份租期），是訴訟費用仍應由被告連帶負擔為宜，爰確定本件訴訟費用之負擔如主文第三項所示。至於已減縮部分之訴訟費用，則應由原告負擔，附予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 8 月 29 日
民事第二庭 法 官 張玉萱

上列正本係照原本作成。

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（應附繕本）。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 113 年 8 月 29 日
書記官 謝明達

附表一

編號	租金	利息起算日
1	112年8月5日應支付租金237,000元	112年8月6日
2	112年9月5日應支付租金237,000元	112年9月6日
3	112年10月5日應支付租金237,000元	112年10月6日
4	112年11月5日應支付租金237,000元	112年11月6日
5	112年12月5日應支付租金237,000元	112年12月6日
6	113年1月5日應支付租金237,000元	113年1月6日
7	113年2月5日應支付租金237,000元	113年2月6日
8	113年3月5日支付租金134,300元	113年3月6日

附表二			
編號	租金月份	租金金額（計息本金）	遲延利息計算方式
1	112年8月	237,000元	自112年8月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	112年9月	237,000元	自112年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	112年10月	237,000元	自112年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
4	112年11月	237,000元	自112年11月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
5	112年12月	237,000元	自112年12月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
6	113年1月	237,000元	自113年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
7	113年2月	237,000元	自113年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
8	113年3月	129,968元 （註）	自113年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
合計		1,788,968元	
註： 113年3月份租金之計算方式如下： 113年3月5日起至113年3月21日（租約終止日）止，計17日，以此期間與該月原租期113年3月5日至113年4月4日（計31日）之比例計算，應付租金為129,968元（ $237,000 \text{元} \times 17/31 = 129,968 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。			