

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1109號

原告 懿鴻紡織股份有限公司

0000000000000000

指定送達地址：新北市○○區○○○街
0000號0樓

法定代理人 張美華

被告 鼎盛發環保有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃盛德

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號之廠房騰空遷讓
返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣173,000元為被告供擔保後，得假
執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
查本件原告起訴時聲明第一項原請求：「被告應將附件圖示
紅色所繪範圍之廠房全部騰空，並遷讓返還予被告」，嗣變
更聲明為：如主文第1項所示，經核與上開規定無違，應予
准許。

二、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，
核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由
其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告自民國000年00月間與原告簽立租約（下稱

01 系爭租約) 向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0
02 號之廠房(下稱系爭房屋), 原定租期至114年11月14日,
03 每月租金新臺幣(下同) 80,000元, 於每月15日給付, 押租
04 金為160,000元, 然被告自111年11月起未依約繳納租金, 原
05 告屢次寄送催繳租金之存證信函均遭推回, 迄至原告起訴時
06 之112年4月25日, 被告均未依約給付租金, 原告依法扣除押
07 租金後, 被告未繳納租金之期數已達二個月, 而原告擬具之
08 起訴狀, 業已向被告表明催告給付租金, 如未給付即終止系
09 爭租約之意思表示, 而該起訴狀業經本院於112年8月11日揭
10 示於法院網站, 已於000年0月00日生公示送達之效力, 迄至
11 本件言詞辯論之112年10月26日止, 被告仍未給付租金, 是
12 系爭租約於112年10月26日已發生終止之效力, 被告並無占
13 有系爭房屋之合法權源, 爰依民法第455條、同法第767條第
14 1項前段規定及系爭租約之約定, 訴請被告返還系爭房屋。
15 並聲明如主文第1項所示。

16 二、被告未於言詞辯論期日到場, 亦未提出書狀作何聲明或陳
17 述。

18 三、經查:

19 (一)原告主張之前揭事實, 業據其提出與所述相符之系爭房屋之
20 房屋稅籍證明書、廠房租賃契約書、存證信函及系爭房屋現
21 場照片等件為證(見壚簡卷第16至20頁、第23至34頁、第43
22 至44; 本院卷第15至27頁), 而被告經合法通知, 並未到庭
23 爭執, 亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯以供本院審
24 酌, 本院綜合上開證據調查結果, 堪信原告主張為真實。

25 (二)按稱租賃者, 謂當事人約定, 一方以物租與他方使用、收
26 益, 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期, 支付租
27 金。承租人租金支付有遲延者, 出租人得定相當期限, 催告
28 承租人支付租金, 如承租人於其期限內不為支付, 出租人得
29 終止契約; 租賃物為房屋者, 遲付租金之總額, 非達2個月
30 之租額, 不得依前項之規定, 終止契約, 其租金約定於每期
31 開始時支付者, 並應於遲延給付逾2個月時, 始得終止租

約，民法第421條第1項、第439條前段、第440條第1項、第2項定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，土地法第100條第3款亦有明文。又押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務及賠償損害之用，是於租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。查本件被告自承租系爭房屋起即未繳付租金，於扣除被告已給付原告之押租金後，被告已積欠原告2個月以上之租金，且積欠之租金金額已逾2個月以上，原告自得依法終止租約。而本件原告業於起訴狀繕本敘明催告被告給付租金，如被告未如期給付即終止系爭租約之意旨，則其定期催告被告給付租金及終止系爭租約之意思表示，應於本件起訴狀繕本送達被告時發生終止之效力。又原告之起訴狀繕本，經本院於112年8月11日公示送達後，已於000年0月00日生送達之效力，此有本院公示送達證書在卷可稽（本院卷第67頁），迄至本件言詞辯論時之112年10月26日已有相當時日，應認被告未於原告催告後之相當期間內給付租金，則系爭租約至遲於112年10月26日即已發生合法終止之效力。

(三)次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文；又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，同法第767條第1項前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，此有最高法院85年度台上字第1120號判決意旨可資參照。查本件系爭租約已發生合法終止之效力，業見前述，且被告並未舉證證明其有何得對原告主張繼續占有系爭房屋之正當權源，自應認屬無權占有。衡諸前揭規定及判決意旨，原告本於所有權人之身分，

01 請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，核屬有據。

02 四、從而，本件原告本於租賃物返還請求權、所有權返還請求權
03 及系爭租約之約定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，
04 為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告
05 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許。

06 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
08 列，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日

11 民事第二庭 法 官 李思緯

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日

16 書記官 蕭竣升