臺灣桃園地方法院民事判決

113年度桃訴字第1號

原告 徐志評

徐明郁

共同

訴訟代理人 王聰明律師

被告 春輝循環經濟股份有限公司

法定代理人 石春磊

訴訟代理人 余淑杏律師

蘇芃律師

陳芃安律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年3月17日就門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00○○號房屋（下合稱系爭廠房）簽立廠房租賃契約（下稱系爭租約），原告同日即將系爭廠房點交予被告使用，並配合被告辦理相關用電申請及工廠登記。詎被告於111年9月18日委請仲介系爭租約之訴外人吳滄棋向原告之代理人即原告徐志評之父母、原告徐明郁之祖父母即訴外人徐山田、徐陳阿環稱：因系爭廠房業經訴外人五福氣體有限公司（下稱五福公司）登記為所屬工廠，致被告申請工廠登記遭退件，此係原告提供之房屋存在瑕疵，故原告應在五福公司變更登記核准前停止向被告收取租金，否則原告須賠償被告因此造成之鉅額損失云云，致渠等不疑有他陷於錯誤，而代

01 理原告於吳滄棋所繕打之廠房租賃協議書（下稱系爭協議
02 書）上簽名用印，同意停止向被告收取租金，惟原告此舉顯
03 係受被告之詐欺、脅迫所為，故原告嗣於112年8月10日以存
04 證信函撤銷系爭協議書之意思表示，並再以本件起訴狀繕本
05 之送達為撤銷系爭協議書之意思表示。又被告係趁原告之代
06 理人無經驗且急迫而簽立系爭協議書，並致原告自111年3月
07 17日起至112年7月18日止，均無法向被告收取租金共新臺幣
08 （下同）456萬元，然被告卻可持續使用系爭廠房，顯然有
09 失公平，爰依民法第74條第1項規定，訴請撤銷該簽立系爭
10 協議書之法律行為。

11 (二)被告自112年3月起即未依約繳納租金，原告已於同年7月17
12 日以存證信函催告被告於10日內給付，因被告逾期仍未繳
13 納，原告繼於同年8月2日以存證信函終止系爭租約。是系爭
14 租約既經原告終止，被告自應騰空遷讓返還系爭廠房予原
15 告，並給付原告自112年3月18日起至同年8月2日止積欠之租
16 金共1,292,000元暨遲延利息，及自同年8月3日起至被告騰
17 空遷讓返還系爭廠房予原告之日止，按日給付原告違約金9,
18 500元。為此，爰依租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，
19 並聲明：1.先位部分：被告應將系爭廠房騰空遷讓返還原
20 告；被告應給付原告1,292,000元，及自112年8月3日起至清
21 償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自同日起至被告將
22 系爭廠房騰空遷讓返還原告之日止，按日給付原告9,500
23 元。2.備位部分：兩造就系爭廠房簽立系爭協議書之法律行
24 為應予撤銷；被告應將系爭廠房騰空遷讓返還原告；被告應
25 給付原告1,292,000元，及自112年8月3日起至清償日止，按
26 週年利率5%計算之利息，暨自同日起至被告將系爭廠房騰
27 空遷讓返還原告之日止，按日給付原告9,500元。3.願供擔
28 保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)兩造於協商租賃條件時，被告即已表明並與原告溝通確認承
31 租系爭廠房係作為工廠使用，依法須取得工廠登記，故系爭

01 租約第1條第4項、第10條第2、3項，始約定被告承租用途為
02 廠房，且系爭廠房屬可供辦理公司登記、工廠登記之合法經
03 營，原告應提供工廠登記、公司登記所需文件交予被告憑辦
04 相關事項等語，足見原告提供之系爭廠房形式及實際上須能
05 取得工廠登記，始得謂原告已提供合於約定、使用收益之租
06 賃物，此義務與被告支付租金之義務具對價關係；惟被告於
07 111年6月14日申請工廠登記時，經主管機關通知同一廠區已
08 有五福公司設立工廠登記在案，故要求被告撤回申請並待五
09 福公司辦理遷出後再為申請。嗣兩造為解決上開工廠登記問
10 題，自111年8月間起經仲介人員吳滄棋多次居中磋商後，始
11 於同年9月18日簽立系爭協議書，約定因系爭廠房已為五福
12 公司設立工廠登記，致被告無法申請工廠登記，故於五福公
13 司變更登記核准前，原告停止向被告收取租金。而系爭協議
14 書係由仲介公司所草擬，並經徐山田與被告修改確認後簽
15 章，並無原告所稱被告對其詐欺、脅迫致其陷於錯誤之情，
16 且原告前曾出租系爭廠房收取租金，自非毫無經驗之人，則
17 原告主張依民法第92條第1項、第74條第1項規定撤銷其簽立
18 系爭協議書之意思表示，於法自屬無據。

19 (二)被告簽立系爭租約後，即依約簽發押金支票57萬元、租金支
20 票24張共3,408,000元，及給付租金現金12,000元。嗣兩造
21 於系爭協議書約定自111年7月1日起至五福公司變更登記完
22 成前均免收租金，至被告已支付之111年7月1日至同年9月17
23 日租金，則於日後重新起算租金時優先抵扣，斯時被告亦未
24 取回已開立之剩餘預付支票。其後五福公司於112年7月7日
25 遷出系爭廠房地址，被告並於同年月19日完成工廠登記，依
26 系爭協議書約定租金自112年7月7日重新起算，且前已支付
27 之111年7月1日至同年9月17日租金得優先抵扣，是並無原告
28 所稱被告積欠租金滿4個月而得終止租約之情形等語，資為
29 抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
30 准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(二)第44頁背面至第45頁）：

01 (一)兩造於111年3月17日簽立系爭租約之公證版租約（見本院卷
02 (一)第30至39頁），嗣於同年月18日簽立系爭租約之見證版租
03 約（見本院卷(一)第98至100頁）。

04 (二)兩造於系爭租約之公證版租約第1條第4項、第10條第2、3
05 項，約定系爭廠房係作為工廠使用，並須得辦理工廠登記
06 （見本院卷(一)第33、36頁）。

07 (三)兩造間關於系爭廠房之租金給付情形如下：

08 1.被告於111年3月17日兩造簽立系爭租約時，給付原告押租
09 金57萬元（以合作金庫商業銀行票號000000000、0000000
10 00號支票支付）、租金共3,408,000元（以合作金庫商業
11 銀行票號000000000至000000000號支票支付，每月2張，
12 共24張，每月租金285,000元；該等支票均已經原告兌
13 現），及現金12,000元。

14 2.被告於113年3月5日向原告寄出13個月租金支票（票號OY0
15 000000至OY0000000號，每月2張，共26張，每月租金27萬
16 元），經原告於同年月6日收受，而該等支票至今均未經
17 原告兌現。

18 (四)徐山田於111年8月29日曾致電負責辦理被告工廠登記之訴外
19 人蔡萬豐技師，溝通五福公司登記障礙問題；於111年9月13
20 日曾傳送系爭廠房土壤檢測報價單予吳滄棋；於111年9月13
21 日至18日間，曾多次以訊息及電話與吳滄棋討論及修改系爭
22 協議書內容。

23 (五)兩造於111年9月18日簽立系爭協議書，徐山田簽約當場僅刪
24 除第3條部分內容。

25 (六)五福公司於99年7月1日起即在系爭廠房為工廠登記，直至11
26 2年2月1日方申請變更登記，嗣於同年7月7日完成變更登
27 記。被告繼於112年7月19日完成系爭廠房工廠登記。

28 四、兩造於本院114年2月10日言詞辯論期日，協議簡化本件爭點
29 如下（見本院卷(二)第45頁）：

30 (一)原告主張係受詐欺、脅迫而簽立系爭協議書，並依民法第92
31 條第1項規定撤銷其意思表示，有無理由？

01 (二)原告主張係因急迫、輕率及無經驗而簽立系爭協議書，並依
02 民法第74條第1項規定撤銷其意思表示，有無理由？

03 (三)原告主張系爭租約已因被告積欠租金而終止，故請求被告將
04 系爭廠房騰空返還原告，並請求被告給付原告積欠租金1,29
05 2,000元，及自112年8月3日起至返還系爭廠房之日止，按日
06 給付原告違約金9,500元，有無理由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
09 表示；法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為
10 財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法
11 院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，
12 民法第92條第1項前段、第74條第1項分別定有明文。次按當
13 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
14 訴訟法第277條前段有明文規定。而當事人主張其意思表示
15 係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事
16 實，負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號判例意旨參
17 照）。又認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採
18 用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足
19 以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證
20 明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就
21 待證事實為推定之判斷（最高法院110年度台上字第395號判
22 決意旨參照）。查原告主張係遭被告詐欺、脅迫，及被告趁
23 原告急迫、輕率、無經驗，使原告簽立系爭協議書，同意暫
24 停止向被告收取系爭廠房租金，而依當時情形顯失公平，故
25 依法撤銷其意思表示等語，惟此情為被告所否認，並以前揭
26 情詞置辯，揆諸前揭規定及說明，自應由原告就其所主張該
27 等有利於己之事實，負舉證之責。

28 (二)原告主張上情，無非係以原告就系爭租約及系爭協議書之代
29 理人徐山田、徐陳阿環於本院審理中之證詞為其主要依據。
30 惟查：

31 1.證人徐山田於本院審理中固證稱：出租系爭廠房均係由伊

01 所處理，兩造間簽立系爭租約後，伊等即將系爭廠房交付
02 被告使用，惟因系爭廠房辦理工廠登記需要時間，快慢不
03 一定，被告表示要伊等賠償搬遷費1千多萬元，仲介吳滄
04 棋也說損失要伊等負責，伊當時很恐慌就簽立系爭協議
05 書，伊是被恐嚇才簽立系爭協議書等語（見本院卷(一)第11
06 8頁背面至第124頁）；證人徐陳阿環於本院審理中亦證
07 稱：原告將出租系爭廠房全權交由伊與徐山田處理，當時
08 吳滄棋對伊等半恐嚇半威脅，說伊等如果不簽可能有搬遷
09 費1千多萬元，伊嚇到了，才會簽立系爭協議書等語（見
10 本院卷(一)第124至126頁）。惟證人徐山田於本院審理中既
11 自承：伊等簽立系爭協議書時，僅有伊與徐陳阿環及吳滄
12 棋在場等語（見本院卷(一)第121頁），另證人徐陳阿環亦
13 陳稱：簽立系爭協議書時僅有伊與徐山田及吳滄棋在場，
14 伊未曾與被告公司或法定代理人有直接接洽等語（見本院
15 卷(一)第125頁背面至第126頁），顯見原告簽立系爭協議書
16 時，被告公司法定代理人或所屬人員並無人在場，則被告
17 如何對原告或其代理人徐山田、徐陳阿環為詐欺或脅迫使
18 簽立系爭協議書之行為，已非無疑。

19 2. 又證人吳滄棋就兩造簽立系爭協議書之過程於本院審理中
20 結證稱：被告持原告提供之相關文件前往市府辦理工廠登
21 記，但因之前在系爭廠房辦理工廠登記之五福公司未辦理
22 變更登記，故市府無法核准被告之登記申請，而因處理土
23 壤檢測及辦理五福公司變更登記需要時間，所以兩造就以
24 系爭協議書約定辦理期間先暫停收取租金；兩造簽立系爭
25 協議書時伊在場，系爭協議書之內容係伊依照兩造意思所
26 擬定，並經雙方多次修改才定稿，所以內容是雙方協調的
27 結果，伊將定稿的書面分別拿給雙方簽名，原告部分先簽
28 名，伊並未詐欺或脅迫徐山田簽名，亦未要求徐山田哪些
29 部分不能修改，系爭協議書第3點部分即係徐山田要求刪
30 除；原告部分伊係與徐山田討論系爭協議書內容，印象中
31 討論至少3至4次，伊並未向徐山田夫婦表示如果不簽立書

01 面就要賠1千萬元，伊的意思是被告投資廠房花了蠻多
02 錢，如果無法順利辦理工廠登記，後續賠償事宜兩造要自
03 己去協商處理，而伊也未曾聽到被告公司負責人或股東有
04 向徐山田夫婦表示要賠償1千萬元等語綦詳（見本院卷(二)
05 第28至33頁）。觀諸證人吳滄棋上開結證內容，並未見被
06 告有何詐欺、恐嚇原告或其代理人簽立系爭協議書之情，
07 而證人吳滄棋身為系爭租約仲介，善意提醒原告或其代理
08 人關於被告如無法順利於系爭廠房址辦理工廠登記，其後
09 可能衍生相關違約問題，應由兩造自行協商處理等語，亦
10 難認其此舉有何詐欺、脅迫原告或其代理人之情形。就此
11 本院審酌證人徐山田、徐陳阿環為原告關於系爭租約及系
12 爭協議書簽立之代理人，且為原告之父母及祖父母，相較
13 證人吳滄棋純為系爭租約之仲介，證人徐山田、徐陳阿環
14 顯然具有強烈利害關係，本即難期其能忠實完全陳述，參
15 以原告亦未舉證說明證人吳滄棋與兩造間有何仇隙嫌怨或
16 其他特別關係，致其證詞無從採信之具體事由，兩相較
17 之，自應以證人吳滄棋之結詞較為可採。復參以徐山田於
18 系爭協議書簽立前，曾於111年8月29日致電負責辦理被告
19 工廠登記之蔡萬豐技師，溝通五福公司登記障礙問題，並
20 於同年9月13日傳送系爭廠房土壤檢測報價單予吳滄棋，
21 再於同年9月13日至18日間，多次以訊息及電話與吳滄棋
22 討論及修改系爭協議書內容，其後始於同年9月18日簽立
23 系爭協議書，而徐山田簽約當場僅刪除該協議書第3條部
24 分內容等情，如兩造不爭執之事實(四)(五)所示，並有相關通
25 訊軟體LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷(一)第101、102
26 頁）；凡此，益徵證人徐山田、徐陳阿環前揭證述遭被告
27 詐欺、脅迫始簽立系爭協議書云云，與卷證所示情形顯有
28 出入，實難認為可採。

- 29 3. 至原告另主張被告係趁原告急迫、輕率及無經驗，而使原
30 告簽立系爭協議書，同意暫停止向被告收取系爭廠房租
31 金，依當時情形顯失公平云云。惟查，關於系爭協議書之

01 簽立過程，證人吳滄棋前已結稱系爭協議書之內容係其依
02 兩造意思所擬定，並經雙方多次修改始定稿，故內容係雙
03 方協調之結果，且其並未要求原告或其代理人不得修改系
04 爭協議書之內容，故系爭協議書第3點部分即係徐山田簽
05 立時當場要求刪除等情，並有前揭通訊軟體LINE對話紀錄
06 在卷可參，核與證人徐山田於本院審理中證稱：吳滄棋有
07 先傳系爭協議書給伊看，伊也有就內容與吳滄棋討論，系
08 爭協議書內劃線部分是伊要求要刪除等語相符（見本院卷
09 一）第120頁背面至第121頁、第122頁背面），顯見原告有
10 充分時間得考慮系爭協議書之內容及是否簽立，而實質上
11 原告之代理人徐山田亦已就此與吳滄棋多所討論，並要求
12 修改部分內容，實難認被告有何趁原告急迫、輕率而使之
13 簽立系爭協議書之情。又者，徐山田、徐陳阿環之學歷雖
14 均僅國小肄業，惟渠等前曾將系爭廠房出租五福公司，並
15 供其辦理工廠登記，另於被告承租系爭廠房前，亦曾要求
16 吳滄棋帶同渠等參觀被告公司，待瞭解被告公司之經營內
17 容後，始同意簽立系爭租約等情，業經證人徐山田、徐陳
18 阿環、吳滄棋於本院審理中結證在卷（見本院卷一）第118
19 頁背面、第120頁背面、第122頁、卷二）第29頁背面、第31
20 頁），足見原告就相關租約事宜之處理，亦非毫無經驗之
21 人，核與民法第74條第1項規定之要件自屬有間，則原告
22 依此請求撤銷其所為簽立系爭協議書之法律行為，於法亦
23 屬無據。

24 4.此外，原告就其所主張遭被告詐欺、脅迫，及被告趁原告
25 急迫、輕率、無經驗，使原告簽立系爭協議書云云，於本
26 院審理中並未再提出其他證據以供本院調查，參諸首揭規
27 定及說明，應認其主張尚屬乏據，自無足為有利原告之認
28 定。

29 (三)基上，兩造於系爭租約簽立後，因原告向原告承租之五福公司
30 未辦理變更登記，致被告無法順利於系爭廠房辦理工廠登記
31 之疑義，既已經兩造另簽立系爭協議書，原告並同意於五福

01 公司變更工廠登記核准前，自111年7月1日起暫停向被告收
02 取租金，而111年7月1日起至9月17日止已收取之租金，則自
03 被告完成工廠登記時重新計算系爭租約起租日時予以抵扣，
04 有系爭協議書在卷可按（見本院卷(一)第40頁），而被告已給
05 付租金之情形，亦經兩造於本院審理中確認如兩造不爭執之
06 事實(三)所示，被告自無原告所述自112年3月18日起至同年8
07 月2日積欠租金共1,292,000元未給付之情形，則原告據此主
08 張系爭租約已因被告積欠租金而終止，故請求被告將系爭廠
09 房騰空返還原告，並請求被告給付原告積欠租金1,292,000
10 元，及自112年8月3日起至返還系爭廠房之日止，按日給付
11 原告違約金9,500元，於法無據，均不應准許。

12 六、綜上所述，原告依民法第74條第1項規定及租賃之法律關
13 係，先位聲明請求被告應將系爭廠房騰空遷讓返還原告，並
14 應給付原告1,292,000元，及自112年8月3日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息，暨自同日起至被告將系爭廠房
16 騰空遷讓返還原告之日止，按日給付原告9,500元，另備位
17 聲明請求兩造就系爭廠房簽立系爭協議書之法律行為應予撤
18 銷，被告應將系爭廠房騰空遷讓返還原告，並應給付原告1,
19 292,000元，及自112年8月3日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，暨自同日起至被告將系爭廠房騰空遷讓返
21 還原告之日止，按日給付原告9,500元，為無理由，均應予
22 駁回。末原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，
23 應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
25 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
28 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

04 書記官 潘昱臻