

臺灣高雄地方法院民事簡易判決

110年度雄簡字第612號

原告 謝美燕即明泰行

訴訟代理人 戴榮聖律師

訴訟代理人 司幼文律師

被告 臺灣通運倉儲股份有限公司

法定代理人 辜公怡

訴訟代理人 楊宜樑律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾參萬陸仟伍佰元及自民國一百一十年二月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾參萬陸仟伍佰元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於106年9月與被告簽訂門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○號倉庫（下稱系爭倉庫）及土地租賃契約書（下稱系爭租約），被告向原告承租上開倉庫，被告並轉租予中橡公司放置污染物，每年換約一次已逾三年並無爭議。

(二)兩造於109年9月1日至110年8月31日最後一次續約，約定租金每月新臺幣（下同）71萬元（未稅），被告應負擔稅金；惟被告於租期屆滿前之109年12月中搬離系爭倉庫，自109年10月起即未再依約給付租金，經原告催告仍未給付，已積欠三個月租金共213萬元（未稅），原告已於109年12月15日催告給付欠租。被告另積欠三個月稅金106,500元。

(三)兩造簽約前，原告已將倉庫之使用執照及土地所有權狀等交付被告公司法務及採購單位審核，且被告相關人員包括再轉租並實際使用之國際中橡公司人員，均曾到倉庫實地勘查確

認合用，所有資料並層層經其上級機關核定，原告並未偽稱為所有權人。且是否為所有權人只要向地政機關申請地籍謄本即可知，本件租金高達75萬元被告怎可能不為查證所有權人。被告所為係規避租金之給付義務，所為顯然悖於誠信原則。

(四)另依債之相對性原則，原告是否違反與林金吉租賃契約之轉租約定，為原告與林金吉間權利義務關係，與被告無關，況原告轉租林金吉自始均知情且同意。兩造間106至108年間租賃契約列有不得轉租約定，三年來均無爭執，被告轉租予中橡公司亦應有不得轉租之約定，顯見僅為制式契約慣用語，該記載非兩造締約之真意，雙方不受其拘束，被告不得以之撤銷訂立租賃契約之意思表示。

聲明：被告應給付原告2,236,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之租金。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告負責人謝美燕配偶即訴外人林義詠於82年起任職被告南區營業處，106年7月間因被告客戶需使用面積約2,500坪之倉庫，林義詠即覓得系爭倉庫，並與謝美燕合夥，先與倉庫所有權人林金吉簽訂房屋租賃契約後，向被告偽稱系爭倉庫所有權人為謝美燕，被告因而誤認而與謝美燕於106年8月31日簽訂倉庫租賃契約書，以每月75萬元租金向原告承租約2,500坪之倉庫，每年續約一次，最後在109年9月1日至110年8月31日租金調降為每月71萬元。

(二)被告至109年10月聽聞原告非倉庫所有權人而為林金吉，且倉庫坐落之土地所有權人亦非原告，而為財團法人高雄市私立營光林金川社會福利基金會及台灣自來水公司，倉庫所有權人以每月38萬元出租系爭倉庫予原告。且被告在109年10月實測倉庫面積僅約1,923坪。

(三)兩造租約載明倉庫所有權人為原告，109年9月1日之租約更載明被告有民法第425條保障，足認原告保證為系爭倉庫

所有權人，且原告如將所有權移轉他人應告知被告，且被告有優先承買權，原告有告知是否為租賃物所有權人之義務，原告就租賃契約重要且有影響之倉庫所有權人及倉庫面積等事實，均未真實告知，使被告受詐欺陷於錯誤與原告簽訂租賃契約，被告得撤銷因受詐欺而為簽訂租賃契約之意思表示，被告已於109年12月9日以存證信函為撤銷承租之意思表示，租賃契約自始無效，被告不得依租賃契約請求被告給付租金。

聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項及本件爭點(卷第295頁、第347頁筆錄)：

不爭執事項：

- (一)原告於106年9月與被告簽訂門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○號倉庫及土地租賃契約書，被告向原告承租上開倉庫，被告並轉租予中橡公司放置污染物，每年換約一次已換約三年。
- (二)兩造於109年9月1日至110年8月31日最後一次續約，約定租金每月71萬元(未稅)，由被告負擔稅金；被告於租期屆滿前之109年12月中搬離系爭倉庫，自109年10月起即未再依約給付租金及稅金。系爭倉庫每月應繳納之稅金為35,500元。

- (三)被證6房屋租賃契約書(卷第95-97頁)之真正，原告不爭執(卷第141頁背面)。

本件爭點：

- (一)原告是否未告知並非系爭倉庫及基地所有權人，並保證如倉庫所有權移轉他人時應告知被告，且被告有優先承買權；系爭倉庫面積是否確實不足，被告是否明知仍同意訂租賃契約書。
- (二)被告抗辯因原告就租賃契約重要且有影響之倉庫所有權人及倉庫面積等事實均未真實告知，使被告受詐欺陷於錯誤與原告簽訂租賃契約，被告已撤銷因受詐欺而為簽訂租賃契約之意思表示，兩造租賃契約書自始不生效力，有無理由。

01 (三)被告以民事答辯五狀繕本送達為追加抗辯「因意思表示錯誤
02 」而為承租之意思表示，依民法第88、89條規定為撤銷錯誤
03 而訂立租賃契約之意思表示（卷第307頁），兩造租賃契約
04 書自始不生效力，有無理由。

05 (四)被告另抗辯得依民法第423、441條規定，原告至多僅請求
06 被告給付租金1,274,308元（以面積1,923坪計算，卷第
07 313頁），有無理由。

08 (五)被告答辯六狀所為抵銷抗辯（卷第337-341頁、第371-375
09 頁），有無理由。

10 (六)原告請求被告給付三個月欠租及稅金共2,236,500元，有無
11 理由。

12 四、本院的判斷：

13 (一)經查系爭倉庫係因國際中橡投資控股股份有限公司（下稱國
14 際中橡公司）有承租堆置高汙染物碳煙使用需求而由被告承
15 租後轉租予國際中橡公司使用；依被告對原告提起詐欺等告
16 訴案件臺灣高雄地方檢察署（下稱雄檢）110年偵字第0000
17 0號案件偵查中，被告提出「台泥企業團【勞務】需求單暨
18 發包申請單」（110年他字第155號偵查卷內第89頁），由
19 國際中橡公司承辦人邱光輝於106年7月31日提出國際中橡
20 公司於高雄需求放置2000噸碳煙成品之申請單後，並由原告
21 配偶擔任倉庫租賃承辦人，經尋得系爭倉庫後，提出擬承租
22 系爭倉庫作為使用，期間一年，預估約租金79萬8,000元/
23 月之發包規格說明，經被告高雄分公司經理張朝欽審核、會
24 辦被告公司業務部管理師蔡木已、財務部經理簡耀堂、業務
25 部經理吳曉玲核決後，由台泥總公司物料部林欣怡、符璧如
26 與明泰行議價，議定月租金為75萬元；因系爭倉庫之面積及
27 租金條件優於中橡公司原承租之鳳林倉庫，中橡公司總經理
28 黃柏松即於106年8月8日核決等事實，均經證人張朝欽於
29 偵詢時證述：「承辦人與對方公司（中橡公司）洽談租賃申
30 請單需求，承辦人會提出標的物，我們只會看倉庫的大小是
31 否符合我們的需求，如果符合的話，就會簽准後往上送，我

01 審核過後，就會到會辦單位（台泥的物料採購單位），由台
02 泥的物料採購單位與倉庫那邊談價格，價格談妥後，台泥的
03 物料採購單位會通知我們約書去跟倉庫的出租人簽約用印，
04 本件就是由林義詠去簽約與倉庫那邊簽約，合約是由台泥的
05 法務提供，承辦人再拿去。」「不用現場考查是否符合需求
06 ，就是以承辦人提供的資料審核，因為國際中橡公司本件需
07 求2500坪，就代表國際中橡公司有2500坪空間的貨物需要進
08 倉，如果發現空間不夠的話，我們就會到現場查看是否有跟
09 當初陳報不符的狀況，但是本件承租後並沒有發生空間不足
10 的狀況」（110年他字第155號卷內第129-131頁筆錄），
11 足認系爭租約自106年9月1日初次訂租約迄至偵查中證人
12 到庭作證之110年3月時止，實際需用系爭倉庫而透過向被告
13 轉租之國際中橡公司經長期使用，並未曾發生承租空間不足
14 2,500坪之問題，而被告向原告承租系爭倉庫之目的即在
15 轉租給國際中橡公司，既已承租達3年之久而未曾發生承租
16 空間不足之情形，已足認原告提供之系爭倉庫合於契約約定
17 之使用面積，並無任何不足之情形，原告依租約提供合於約
18 定使用目的之租賃物予被告並無疑義，被告僅以租約記載面
19 積2,500坪抗辯面積不足並無理由；況被告未於三年租約期
20 間要求測量面積或為面積不足之表示，等原告本件起訴請求
21 租金，方以面積不足為由抗辯受詐欺或承租之意思表示出於
22 錯誤之理由，依民法第92條或同法第88、89條規定為撤銷錯
23 誤而訂立租賃契約之意思表示（卷第307頁），並主張兩造
24 租賃契約書自始不生效力，所為亦顯然違反履約誠信原則，
25 此部分抗辯亦無理由。

26 (二)另系爭租約雖載有「原告所有」或「載明被告有民法第425
27 條規定之保障」，然衡諸常情，被告並非自行租用系爭倉庫
28 ，而係轉租予他人使用，且係用以承租堆置高汙染物碳煙之
29 目的，而被告公司為一具有相當規模之公司，資本總額高達
30 10億元，有經濟部商工登記公示資料查詢之公司基本資料可
31 參（卷第23頁），難認被告於轉租面積相當規模之倉庫之前

01 得僅因承辦人為員工即不用確認倉庫所有權人為何人之流程
02 ；被告抗辯承租前不知原告非所有權人之詞顯然並不合理；
03 況系爭倉庫又轉租予第三人國際中橡公司，第三人公司明知
04 所放置之物品為高汙染物品，豈有亦毋庸進行任何確認即逕
05 予同意承租；況系爭租約已續訂租約達三年，被告抗辯從不
06 知原告並非所有權人之詞並不合理。

07 (三)再者被告公司與原告簽約之前，被告公司已經由事務員張祐
08 禎、主任吳旭庭、中橡公司資深管理師邱光輝至系爭倉庫確
09 認是否符合需求等情，均經證人張祐禎、吳旭庭、邱光輝於
10 上開偵查案件中證述明確（110年他字第155號卷內第167
11 -171頁）；另證人即啟揚貿易股份有限公司負責人陸正勳亦
12 證稱：「我是被告臺灣通運公司的供應商，如果台灣通運有
13 倉庫需求，我會幫忙」「確實地址我不記得，但中橡公司委
14 託台灣通運找的（指106年間有沒有幫台灣通運找高雄市○
15 ○區○○○路○○○巷○○號倉庫），因為中橡公司有這個需求
16 ，我自己去找的，因為我平常會到處看，會有一些訊息，有
17 一些是從仲介或電線桿來，所以我有帶林義詠去看，我與林
18 義詠有一起跟房東談，就談租金多少、倉庫背景是什麼，應
19 該有明白跟房東說要放什麼東西，在這個過程中，林義詠說
20 這個倉庫有其他人跟他推薦過，但林義詠是第一次去」等語
21 ，依證人所述與被告係供應商關係，其既於協助訪談過程，
22 已找房東談及倉庫背景等情，足認被告對於承租系爭倉庫之
23 所有權人事宜，不可能於承租之前未作任何查核確認之動作
24 ；原告主張出租前已將相關資料交付予被告審核，系爭倉庫
25 原告非所有權人且為被告於承租前已知悉之事實，應堪採信
26 。被告以原告施用詐術或承租時之意思表示出於錯誤之理由
27 ，依民法第92條或同法第88、89條規定為撤銷錯誤而訂立租
28 賃契約之意思表示（卷第307頁），並主張兩造租賃契約書
29 自始不生效力，並無理由。

30 (四)是兩造系爭租約合法有效，被告所為抗辯均無理由；又原告
31 既依租約提供合於約定使用目的之租賃物予被告，被告抗辯

01 依民法第423、441條規定，原告僅得請求被告給付租金1，
02 274,308元（以面積1,923坪計算，卷第313頁），即無理
03 由。

04 (五)被告所為抗辯既均無理由如上所述，被告另以①原告受領
05 109年7月至9月之租金221萬元；受領自106年9月1日
06 至107年8月31日、107年9月1日至108年8月31日、
07 109年9月1日至110年9月31日止之租金共2,771萬元均
08 屬不當得利，請求被告返還（卷第337-339頁書狀）；②另
09 抗辯兩造前曾訂定109年9月1日至110年8月31日每月71
10 萬元計算之不當得利，金額為1,656,666元（實則僅能依土
11 地法第97條第1項計算69,222元、或鄰近租金682,024元計
12 算），則原告受領被告前給付109年9月租金71萬元及109
13 年7、8月租金各75萬元合計221萬元既屬不當得利應予返
14 還。③縱被告不得主張撤銷承租意思表示，則原告僅交付面
15 積1,923坪之倉庫供被告使用，被告得主張減免租金，原告
16 僅得請求1,274,308元，原告有不完全給付情事，依民法第
17 227條第1項、第226條第1項、第266條等規定，被告得
18 請求原告賠償109年2月至9月之溢付租金損害1,375,568
19 元（計算式詳如卷第341頁）。被告以上開不當得利或債務
20 不履損害賠償所為抵銷抗辯（卷第337-341頁、第371-375
21 頁），均無理由而應予駁回。

22 (六)依上所述，原告請求被告給付三個月欠租及稅金共2,236,50
23 0元，即有理由而應予准許。

24 五、綜上，原告依兩造租約約定之法律關係，請求被告給付2,23
25 6,500元及自起訴狀繕本送達翌日之110年2月19日（起訴
26 狀繕本於110年2月18日送達，卷第31頁）起至清償日止，
27 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；被告所為抵銷
28 抗辯則均無理由而應予駁回。

29 六、本判決第1項係依民事訴訟法第427條所規定之適用簡易訴
30 訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
31 款規定依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定諭

01 知被告得供相當擔保金額後免為假執行。
02 七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張舉證併所提證據，經本
03 院審酌認與判決之結果不生影響，不再一一論列，附此說明
04 。

05 八、結論：本件原告之訴為有理由。因此判決如主文。本件原告
06 全部勝訴，訴訟費用應由被告負擔。

07 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
08 高雄簡易庭 法官 林玉心

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
14 書記官 李月君