

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1065號

原告 鴻溪加油站有限公司

法定代理人 陳孟哲

訴訟代理人 米承文律師

被告 統一精工股份有限公司

法定代理人 吳輝振

訴訟代理人 彭志傑律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國110年4月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○○○號建物
（門牌號碼：彰化縣○○市○○路○○○號）即如附圖編號B所
示建物遷讓返還原告。

被告應將設立於前項建物之加油站經營許可執照，辦理變更營業
主體為原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告法定代理人於本件訴訟繫屬中變更登記為吳輝振，有經
濟部109年11月25日經授商字第10901220250號函暨公司變更
登記表在卷可稽（見本院卷第183頁至第190頁），其於民國
110年1月19日提出書狀聲明承受訴訟，核無不合，應准其承
受訴訟。

二、原告主張：兩造於102年5月7日簽訂加油站租賃契約書（下
稱系爭租約），約定原告將其所有坐落彰化縣○○市○○段
○○○○○○000地號土地、其上1864、1877建號建物（門牌號
碼彰化縣○○市○○路000號，下稱系爭建物）及附屬設備
出租予被告，租期自102年4月1日起至112年3月31日止。嗣
原告因對系爭建物另有規劃，乃於109年4月16日寄發存證信

01 函（下稱系爭存證信函）予被告，依系爭租約第10條第3項
02 約定，自該存證信函送達被告翌日起3個月終止系爭租約。
03 系爭存證信函於109年4月17日到達被告，故系爭租約應已於
04 109年7月18日終止。被告於系爭租約終止後，應返還系爭建
05 物並將加油站經營許可執照營業主體變更為原告。又關於返
06 還租賃物範圍，本件原告僅請求被告返還系爭建物。爰依民
07 法第455條規定、系爭租約第12條第1項、第3項約定，提起
08 本件訴訟。並聲明：如主文所示。

09 三、被告則以：系爭租約第10條第3項文義不明，解釋上應考量
10 承租人即被告須投入大量資金及負擔與供油商間違約責任等
11 因素，限於有重大、合理、不得不提前終止系爭租約之事由
12 時，始得終止。如非提前終止方將陷於經濟上極不利情形，
13 始可認為行使此終止權未違反民法第148條規定。本件被告
14 除原告外，另經其他3間加油站終止租賃契約，足見原告非
15 基於收回自用之理由終止系爭租約。從而，原告行使終止
16 權，不符合系爭租約第10條第3項須有重大合理事由限制，
17 亦違反民法第148條規定，不生終止效力。系爭租約既仍存
18 續，被告自無返還系爭建物及變更加油站經營許可執照營業
19 主體之義務等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

20 四、經查，原告為473地號土地及其上系爭建物所有權人；兩造
21 於102年5月7日簽訂加油站租賃契約書即系爭租約；原告於1
22 09年4月16日以彰化過溝仔郵局第000028號存證信函即系爭
23 存證信函通知被告，依系爭租約第10條第3項約定，於送達
24 被告翌日起3個月終止系爭租約，系爭存證信函已於109年4
25 月17日到達被告；如附圖編號B所示建物即為系爭建物，如
26 附圖編號A、C所示建物則係被告承租後所增建等事實，有土
27 地、建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、公證
28 書、系爭租約、系爭存證信函、掛號郵件收件回執、本院勘
29 驗筆錄（含照片、簡圖）、附圖即彰化縣彰化地政事務所10
30 9年11月13日彰土測字第3195號土地複丈成果圖在卷可佐
31 （見本院卷第137頁至第142頁、第87頁至第103頁、第39頁

01 至第53頁、第55頁至第57頁、第151頁至第161頁、第201
02 頁），復為兩造所不爭執，自堪信為真實。

03 五、原告另主張被告應返還系爭建物並將加油站經營許可執照營
04 業主體變更為原告等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。
05 是本院所應審酌者厥為：系爭租約第10條第3項約定終止權
06 是否限於有重大、合理、不得不提前終止租約之事由始得行
07 使？原告行使上開終止權是否違反民法第148條規定？

08 六、得心證之理由：

09 （一）系爭租約第10條第3項約定終止權是否限於有重大、合
10 理、不得不提前終止租約之事由始得行使？

11 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
12 之辭句。民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當
13 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字
14 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
15 文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違
16 反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當
17 事人即應受契約約定之拘束。

18 2. 經查，系爭租約第10條第3項約定：「雙方於期限屆滿
19 前，得提前終止契約，但須於終止日前3個月以書面通知
20 對方。」（見本院卷第97頁），為兩造所不爭執。此約定
21 未明文約定限於有重大、合理、不得不提前終止租約之事
22 由始得行使任意終止權。其次，此項任意終止權為兩造均
23 得行使，且附有3個月書面通知之限制，足見兩造於訂約
24 時均認3個月時間已足供雙方安排返還、受領租賃物及變
25 更加油站經營許可執照營業主體等事宜。再者，系爭租約
26 第11條第1項、第2項約定兩造提前終止租約時，應賠償終
27 止租約時月租金金額3倍予他方（見本院卷第99頁），對
28 於遭提前終止租約之一方所受損害已有填補。復審酌本件
29 原告為出租人、被告為承租人，倘被告行使任意終止權，
30 即可遷讓返還租賃物，惟原告行使任意終止權，如為被告
31 所不同意，尚須透過訴訟及強制執行程序請求返還，適用

結果上已屬對被告較為有利。而被告公司實收資本額為新臺幣690,713,340元，有前述公司變更登記表在卷可按（見本院卷第185頁），其公司規模及議約能力應遠高於原告，其於訂約時既未增加上開限制，應係兩造在斟酌任意終止已訂明3個月緩衝期間及損害填補約定後，始有意不予附加其他限制。此外，上開約定亦無違反公序良俗、強制規定或顯然違反誠信原則情形（詳後述），揆諸旨揭說明，應認兩造訂約真意以明確之契約文字為準，尚不限於須有重大、合理、不得不提前終止租約之事由始得為之。被告此部分抗辯，洵屬無據。

（二）原告行使上開終止權是否違反民法第148條規定？

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第1項、第2項定有明文。又行使權利是否以損害他人為主要目的，應比較衡量權利人行使權利所能取得利益，與他人及國家社會因此所受損失。倘行使權利，自己所得利益極少而他人及國家社會所受損失極大者，基於權利社會化基本內涵，可認為係以損害他人為主要目的；惟在自由經濟市場機制下，倘當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當目的行使依法取得權利，除係以損害他人為主要目的外，尚難遽指為權利濫用。
2. 經查，本件訴訟純屬私權糾紛，與公共利益無關。而原告依系爭租約第10條第3項約定終止系爭租約，並依民法第455條規定、系爭租約第12條第1項、第3項約定，請求被告返還系爭建物及將加油站經營許可執照營業主體變更為原告，所得利益非微，且事涉原告對系爭建物之使用收益及加油站經營業務，核屬其權利正當行使。而被告因原告提前終止系爭租約所受損害，則由雙方依系爭租約第11條第2項約定處理，已如前述。又本件兩造於102年5月7日簽訂系爭租約，迄原告終止時已履約歷時將近7年。本院斟酌上情，認原告提前終止系爭租約，尚非以損害被告為主要

01 目的，亦無違反誠信原則情形。從而，被告此部分抗辯，
02 均非可採。

03 (三) 另被告聲明通知原告法定代理人本人到庭，證明原告終止
04 系爭租約之原因為何（見本院卷第234頁）。惟查，系爭
05 租約第10條第3項約定任意終止權不以有重大、合理、不
06 得不提前終止租約之事由存在為必要，已見前述，此部分
07 自無調查必要，併此敘明。

08 (四) 末查，系爭租約第12條第3項約定：契約終止後，被告應
09 將加油站之經營許可執照協助轉還予原告（見本院卷第99
10 頁）。本件原告依系爭租約第10條第3項約定，自系爭存
11 證信函送達翌日起3個月終止系爭租約，系爭存證信函已
12 於109年4月17日到達被告，系爭租約自109年7月18日起即
13 生終止效力。從而，原告依民法第455條規定、系爭租約
14 第12條第1項、第3項約定，請求被告返還系爭建物，並將
15 設立於系爭建物之加油站經營許可執照，辦理變更營業主
16 體為原告，為有理由，應予准許。

17 七、綜上所述，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 110 年 5 月 20 日
22 民事第四庭 法 官 歐家佑

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
25 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
26 繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日
28 書記官 黃明慧