

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

110年度彰簡字第191號

原告 黃耀德
被告 掛遍天下有限公司

法定代理人 何美珠

訴訟代理人 魏光玄律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年8月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告經合法通知，無正當理由未於最後1次言詞辯論期日到
場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告聲
請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國106年3月4日就坐落彰化縣○○鄉
○○路000巷0號之廠房（面積901平方公尺，下稱系爭廠
房）訂立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為106
年4月1日至111年3月31日，每月租金為新臺幣（下同）
32,000元。嗣因政府政策變更，農地上之工廠可以依據「特
定工廠登記辦法」申請「就地合法化」，此一政策非原告出
租系爭廠房時所能預知，對於原告將農地廠房變成工業用地
廠房之權益影響巨大，原告表明願賠償被告提前解約之損
失，然為被告所拒絕，原告不得不依系爭租約第18條規定：
「租賃期間若乙方提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月
租金」之對等解釋及情事變更原則、誠信原則，認原告如欲
提前解約，應賠償被告1個月租金，且本件將系爭廠房作為
商場使用，違反系爭租約，原告已於109年10月13日寄發存
證信函通知提前終止系爭租約，被告並於同年月14日收受該

01 存證信函，故系爭租約已經終止，爰依租賃契約之法律關係
02 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭廠房騰空遷出返
03 還原告。

04 三、被告答辯：系爭租約第18條之條款內容明顯僅限定為「乙
05 方」（即被告），而故意排除「甲方」（即原告），並未賦
06 予出租人之原告享有相同無須經他方同意提前終止系爭租約
07 之權利，故於被告並未違約之情況下，原告不得任意終止系
08 爭租約，原告主張依系爭租約第18條對等解釋解除系爭租
09 約，顯無理由。又系爭租約與原告所稱之「特定工廠登記辦
10 法」之修正並無關聯，原告並未因該辦法之修正受損，被告
11 亦未因該辦法而受有利益，自無顯失公平之情，應無適用民
12 法第227條之2第1項情事變更原則之餘地。此外，原告根本
13 未實際經營工廠，不符合特定工廠登記辦法之規定，亦證原
14 告主張提前終止系爭租約為無理由等語。並聲明：

15 （一）原告之訴駁回。

16 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

17 四、本院判斷：

18 （一）原告主張兩造於106年3月4日簽訂系爭租約，約定租賃期
19 間為106年4月1日至111年3月31日，原告並曾於109年10月
20 13日寄發存證信函通知被告解除系爭租約等情，業據其提
21 出系爭租約契約書影本、存證信函影本、收件回執為證
22 （見補字卷第19至27頁、第49至55頁），且為被告所不爭
23 執，應堪予以認定。

24 （二）原告另主張系爭租約已經其合法解除，被告應返還系爭廠
25 房等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。惟依民法第
26 450條第1、2 項規定，僅未定期限之租賃契約，各當事人
27 始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約定或法
28 定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當事人
29 一方不得任意終止契約（最高法院109年度台上字第3225
30 號判決意旨參照）。經查，系爭租約定有租賃期限為106
31 年4月1日至111年3月31日，有前揭系爭租約之契約書影本

在卷可憑，堪認系爭租約屬於定期租賃契約。又系爭租約第18條規定：「租賃期間內若乙方擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金。」依照該條之文義解釋，系爭租約僅賦予承租人（即系爭租約之乙方）有任意終止系爭租約之權利，並未使出租人（即系爭租約之甲方）亦得於不具法定事由之情況下任意終止系爭租約。又系爭租約對於任意提前終止租賃契約之約定內容並未有不明確之處，自不得任以所謂「對等解釋」之方式補充解釋認定出租人亦有任意終止系爭租約之權利，故原告此部分之主張並不可採。原告雖另主張被告未將系爭租約之租賃物依約定之方式使用，故其得終止系爭租約等語，然此亦為被告所否認，而原告對於被告如何未依約定方式使用租賃物並未提出任何證據以實其說，是其此部分之主張亦不可採。

（三）原告又主張依民法第227條之2第1項情事變更原則，其應得提前終止系爭租約等語。惟按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。本件依系爭租約之約定，被告應每月給付租金予原告以取得就租賃物使用收益之權限，而原告則得每月取得38,000元之租金，縱未約定出租人有隨時終止系爭租約之效果，依系爭租約原有之效果履行亦難認有何顯失公平之處；又「特定工廠登記辦法」雖係於兩造訂立系爭租約後所制定，然其內容主要係處理未登記之工廠如何申請納管，核與系爭租約之原有效果無涉，原告自不得執此主張依情事變更原則提前終止系爭租約。

（四）綜上所述，原告既無提前終止系爭租約之權利，則其於

01 109年10月13日寄發存證信函通知提前終止系爭租約即難
02 認已生終止系爭租約之效果，被告本於系爭租約即得就系
03 爭廠房繼續為使用收益，原告依租賃契約之法律關係請求
04 被告騰空遷讓返還系爭廠房，即非有據，應予駁回。

05 五、結論：本件原告依民法第455條之規定請求被告騰空遷讓返
06 還系爭廠房，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
11 彰化簡易庭 法 官 徐啓惟

12 以上正本係照原本作成。

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

16 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
17 書記官 梁高賓