

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第629號

原告 誼榮鋼鐵股份有限公司

被告 嶸業鋼鐵股份有限公司

共同

法定代理人 陳月嫌

共同

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 冠青能源科技股份有限公司

法定代理人 賈中漢

訴訟代理人 陳裕文律師

林于軒律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年11月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項前段分
別定有明文。本件被告之法定代理人原為賴俊瑋，嗣於訴訟
程序中變更為賈中漢，業據被告具狀聲明承受訴訟（見本院
卷一第19-24頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）「華盈環保能源股份有限公司」（下稱華盈公司）與原告嶸

業鋼鐵股份有限公司（下稱嶸業公司）於民國101 年4 月3 日簽訂租用廠房預約之切結書（如原證1，下稱系爭切結書）。華盈公司嗣於101 年4 月18日與原告誼榮鋼鐵股份有限公司（下稱誼榮公司）簽訂不動產租賃契約書（如原證2，下稱系爭租賃契約），由華盈公司租用誼榮公司所有坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（下稱1045地號土地）其中之1,320 平方公尺部分土地及其上同段138 建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路00號之廠房（下稱10號廠房），即系爭租賃契約附圖黃色標示之位置，又因華盈公司與嶸業公司簽立系爭切結書，而一併註記華盈公司得使用嶸業公司所有坐落於高雄市○○區○○○段0000地號土地（下稱1065地號土地）上之門牌號碼高雄市○○區○○○路0 號之部分廠房（下稱8號廠房），以供貯放純水設備及水槽之用，每月租金為新臺幣（下同）150,000 元，並於106 年3月依系爭租賃契約第9條第2點約定調漲租金為165,000 元，惟華盈公司與嶸業公司始終未簽立租用廠房之本約，故華盈公司應無以之獲得使用嶸業公司所有廠房之權限。

(二)華盈公司嗣於107年6 月6 日變更名稱為「冠青能源科技股份有限公司」（下稱被告公司），其逾越系爭租賃契約之出租範圍，無權占用誼榮公司所有空間設置管線、堆放物品，經誼榮公司、嶸業公司促請被告公司將占用之廠房、空間清空返還，然被告公司迄今仍未清空返還廠房、空間。又被告公司每每未能遵守環保法規及相關執照之使用計畫書，諸如於109 年5 月14日，因燃燒非固定污染源操作許可證容許之原物料，而冒出大量黑煙，致遭環保局關切，於109 年5 月15日，未依廢棄物清理法相關規定處理廢棄物，另109 年5 月25日於誼榮公司廠區內私自排放不明液體，汙染廠區內之土壤，甚至私自於誼榮公司廠區內堆放、掩埋事業廢棄物，誼榮公司促請被告公司改善，然被告公司始終不聞不問。另誼榮公司雖同意被告公司可翻新廠房，惟改裝範圍僅有屋頂增高、牆面及頂篷翻新，並無同意被告公司開設側門，被告

01 公司在未徵得誼榮公司之同意下，自行開設一側門，且翻新
02 之範圍亦超出承租範圍。又被告公司未將廢棄物清運，無權
03 占用誼榮公司所有土地，誼榮公司遂於109 年7 月9 日發函
04 終止系爭租賃契約，並促請被告公司於函到後7 日內遷讓返
05 還廠房及土地，惟被告於109 年7 月10日收受上開律師函後
06 迄今仍未遷讓返還廠房及土地。系爭租賃契約既經終止，被
07 告公司自無繼續使用誼榮公司、嶸業公司所有廠房及土地之
08 法律上原因，另就被告公司逾越系爭租賃契約之出租範圍而
09 占用誼榮公司、嶸業公司所有廠房及土地部分，本屬無權使
10 用，是誼榮公司、嶸業公司自得依民法第767 條第1 項前段
11 規定，訴請被告公司將占用之廠房及土地遷讓返還予誼榮公
12 司、嶸業公司。

13 (三)綜上，原告爰依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請求
14 被告公司將1045地號土地及其上10號廠房遷讓返還予誼榮公
15 司，另將8號廠房內貯放純水設備及水槽遷離，並將土地返
16 還嶸業公司。又被告無權占有原告誼榮公司所有土地，可獲
17 致相當於租金之不當得利，每月租金為165,000 元，另被告
18 公司依系爭租賃契約第9條第1點約定，每月應給付誼榮公司
19 100,000元紅利，及被告公司違反系爭租賃契約，迄今尚未
20 返還不動產，依系爭租賃契約第6條第3點約定，被告公司應
21 每月支付誼榮公司330,000元之違約金，是誼榮公司自得請
22 求被告公司自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開房地之
23 日止，按月給付誼榮公司595,000 元（165,000+100,000+330,
24 000=595,000）。為此，爰依上揭法律規定提起本件訴訟，
25 並聲明：(一)被告公司應將1045地號土地及其上10號廠房遷讓
26 返還誼榮公司，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
27 房地止，按月給付誼榮公司595,000 元。(二)被告應將8 號廠
28 房內之貯放水設備及水槽遷離，並將該部分土地返還予嶸業
29 公司。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告則以：

31 (一)被告公司係經濟部工業局所輔導成立之工業區蒸汽供應中

01 心，經營事項以棕櫚殼及木質顆粒作為生質燃料，並以鍋爐
02 燃燒所產生之蒸氣供應工業區用戶生產所需之能源。於成立
03 之初為尋覓廠房，最初係與歐敬耀（即誼榮公司、嶸業公司
04 之實際負責人）商談欲承租嶸業公司之土地及廠房，而被告
05 公司亦請工人至現場整頓，待環保設置許可核發後，再續談
06 租金等條款。詎環保顧問公司告知廠房所坐落土地，經環保
07 局公告為污染土地，被告公司始知遭歐敬耀欺瞞。而系爭切
08 結書係歐敬耀於被告公司請人至現場整頓時要求被告公司簽
09 署，其上特別載明「甲方（即被告公司）在承租廠房內之一
10 切行為，概由甲方負責與乙方（即嶸業公司）無涉」，其用
11 意係將該土地整頓之責任推卸予被告公司。嗣歐敬耀見嶸業
12 公司土地遭污染一事無法隱瞞，又為賺取承租土地及廠房之
13 租金，便與被告協調改以誼榮公司之土地及廠房出租予被告
14 公司，然因誼榮公司可供租用之土地太少，故另約定將嶸業
15 公司之廠房供被告公司貯放純水設備及水槽，兩造即簽訂系
16 爭租賃契約。系爭租賃契約固僅將誼榮公司列為契約之一
17 造，然誼榮公司與嶸業公司名義負責人皆為陳月嫌（即歐敬
18 耀之配偶），而2家公司實際負責人皆為歐敬耀。此外，系
19 爭租賃契約第1 條第2 項亦已載明將嶸業公司部分廠房供被
20 告公司使用，是兩造締約時之真意，應認被告與嶸業公司間
21 就8 號廠房已成立租賃契約。

22 (二)另系爭租賃契約附圖係被告公司委託訴外人大震企業股份有
23 限公司（下稱大震公司）所繪製之設計圖，其上包含鍋爐位
24 置及廠房必要設備如水槽、控制室及沉澱池，從而，系爭租
25 賃契約之租賃範圍即包含圖中鍋爐廠房預定地及廠房必要設
26 施之土地，實際承租範圍係如答辯狀附件以橘色標示之位
27 置。而起訴狀附圖2 之物品皆放置於被告公司承租範圍內，
28 且起訴狀附圖2 第3 至10頁所示管線，其中第3 、5 至10頁
29 為蒸氣輸送之管路，因被告公司以鍋爐燃燒產生蒸氣後，需
30 以管路將蒸氣輸送給附近工業區之用戶，第4 頁則為配電管
31 線，因接電站並非在承租廠房內，故以該圖所示之方式接

01 電。上開蒸氣管路及配電管線乃廠房營運所必須，早在廠房
02 營建之初即取得歐敬耀之同意後始設置，當時被告與誼榮公
03 司協議由被告公司提供免費之蒸氣予誼榮公司供其酸鹼池加
04 溫使用，作為被告公司得架設3 吋蒸氣管線之交換條件，故
05 上開使用範圍均得原告同意使用，自在系爭租賃契約之承租
06 範圍。

07 (三)就原告所指被告公司因燃燒鍋爐冒出大量黑煙而遭環保局關
08 切、未依廢棄物清理法相關規定處理廢棄物、及私自於誼榮
09 公司廠區內堆放掩埋廢棄物等節，均未見原告舉證以實其
10 說。再者，因系爭租賃契約第1 條第2 項所指之廠房已相當
11 老舊不敷使用，締約之初，兩造即約定將舊廠房拆除，並由
12 被告出資建立新廠房，新廠房原有另一主要出入口，因歐敬
13 耀建議於原先出入口處放置輸送設備，其後即因原出入口遭
14 輸送設備擋住而幾乎無空間可通行，被告公司始開設該側門
15 通行，此早經歐敬耀之同意，且該側門亦早在000 年0 月間
16 即已開設。另起訴狀附圖4 所示之廢棄物乃係誼榮公司自行
17 棄置，與被告公司毫無關係，誼榮公司亦已自行清除完畢。
18 實者，兩造於101 年簽訂系爭租賃契約後數年間皆相安無
19 事，然歐敬耀於109年間向被告公司請求調漲租金不成後，
20 即開始百般刁難，歐敬耀除限制被告公司之員工進出廠房之
21 通道、時間外，尤有甚者，因被告公司所有之固定污染源操
22 作許可證等證照皆以誼榮公司之名義申請，過往清運爐渣皆
23 由誼榮公司打印電腦單向環保局備案後，被告公司始能請廠
24 商將爐渣清運處理，然歐敬耀於調漲租金不成後，於109 年
25 10月起拒絕依約打印電腦單，致被告公司無法安排爐渣清運
26 而影響營運致受有損失，被告公司就此已另起訴請求被告賠
27 償。綜上，依系爭租賃契約第1 條第2 項末段約定，足認被
28 告公司與嶸業公司間就8 號廠房之使用已成立租賃關係，被
29 告公司自有權使用，被告公司亦無違反系爭租賃契約約定而
30 使用租賃物，是誼榮公司於109 年7 月9 日通知被告終止系
31 爭租賃契約自非合法，被告基於系爭租賃契約仍為有權占有

01 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)華盈公司於107 年6 月6 日變更名稱為「冠青能源科技股份
05 有限公司」。

06 (二)1045號土地、其上10號廠房均為誼榮公司所有，同段1065地
07 號土地，其上8 號廠房則為嶸業公司所有，被告公司廠房則
08 坐落1045、1065地號土地上，利用10號廠房及部分8 號廠
09 房，而嶸業公司、誼榮公司則利用其餘8 號廠房部分作為營
10 業場所，兩造係在同一廠區營業。

11 (三)華盈公司與嶸業公司於101 年4 月3 日簽訂如原證1之系爭
12 切結書。華盈公司嗣於101年4月18日與誼榮公司簽訂如原證
13 2 所示之系爭租賃契約，租金為每月15萬元，106 年4 月起
14 租金調漲為165,000元

15 (四)陳月嫌為誼榮公司、嶸業公司之登記負責人，歐敬耀為其配
16 偶，公司會計歐雅鈴為渠2人之女兒。

17 (五)被告公司自101 年4 月簽訂系爭租賃契約後，至109 年7 月
18 9 日誼榮公司發函終止契約之意思表示為止，兩造均在同一
19 廠區營業，被告公司均有定期繳納租金予誼榮公司。

20 (六)兩造就爭點已作成爭點簡化協議，終止租賃契約理由之爭點
21 限於原告準備四狀本院卷二第102-104 頁所示。

22 五、本件爭點如下：

23 (一)被告公司是否有與誼榮公司、嶸業公司成立租賃契約？租賃
24 範圍為何？

25 (二)被告公司是否有原告準備四狀所稱之終止事由？系爭租賃契
26 約是否業經原告適法終止？

27 (三)誼榮公司請求被告公司應將1045地號土地及其上10號廠房遷
28 讓返還予誼榮公司，有無理由？

29 (四)誼榮公司請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開房地
30 止，按月給付誼榮公司165,000元、紅利10萬元、違約金33
31 萬元，有無理由？

01 (五)嶸業公司請求被告公司應將8 號廠房內之貯放水設備及水槽
02 遷離，並將該部分土地返還予嶸業公司，有無理由？

03 六、本件得心證之理由：

04 (一)按探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原
05 則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，此有最
06 高法院74年度台上字第355號民事判決可資參照。經查：

07 1.參諸嶸業公司、誼榮公司之登記負責人均為陳月嫌，有登記
08 資料在卷可稽，然陳月嫌僅為登記負責人，實際負責人為其
09 配偶歐敬耀一情，業經歐敬耀於橋頭地方檢察署110年度他
10 字第329號案件中自承：「（你是誼榮公司實際負責人？）
11 公司是我在負責的，我應該算是實際負責人。」、「（陳月
12 嫌對此是否知情？）她不管事的。」等語（見本院卷二第3
13 9、40頁），復參諸證人即永安工業區服務中心主任黃滿
14 清、被告公司管理經理許躍興、運轉課課長楊朋育均證稱：
15 實際管理嶸業公司、誼榮公司之人為歐敬耀，渠等所接觸者
16 及實際決策者為歐敬耀，陳月嫌從來不曾出現等語（見本院
17 卷二第154、241、323頁），均可見歐敬耀方為原告2家公司
18 之實際負責人，並有實際決策之權利，原告陳稱：歐敬耀並
19 非實際負責人，其於上開偵查中所述，僅為其自己之陳述，
20 並未得原告公司之同意云云，要屬虛言，無從採信。

21 2.參諸誼榮公司、嶸業公司均為同一家族所經營，其登記負責
22 人均為陳月嫌、實際負責人均為歐敬耀，故參酌系爭切結
23 書、系爭租賃契約書之記載，系爭切結書之立約人雖僅列
24 「嶸業公司」，系爭租賃契約書僅列「誼榮公司」，然觀諸
25 其內容，其租賃範圍係將嶸業公司、誼榮公司之資產混同
26 一起討論，且出面與被告公司洽談租約之人，均為歐敬耀等
27 節，即明此旨。此徵諸系爭切結書記載租用範圍為「650
28 坪」，負責人記載為「歐敬耀」，系爭租賃契約書除誼榮公
29 司所有之1045地號土地、10號廠房外，亦將嶸業公司所有之
30 「8號廠房」記載於租賃範圍之中（見審訴卷第15、17
31 頁），可知系爭切結書、系爭租賃契約書乃不分嶸業公司、

01 誼榮公司一起洽談，否則嶸業公司所租賃予被告公司之範圍
02 豈有可能達「650坪」之大，且誼榮公司若未經嶸業公司之
03 同意，又豈有將嶸業公司所有之「8號廠房」載入租賃範圍
04 之內，是兩造於101年4月3日先簽立系爭切結書係確立被告
05 公司有向原告租賃廠房之意思，雙方如系爭切結書正式討論
06 協議後，復於101年4月18日簽立系爭租賃契約書，系爭租賃
07 契約書之立契約書人雖未列嶸業公司，但陳月嫌之真意顯然
08 已有同代表嶸業公司與被告公司成立租賃契約意思，此由系
09 爭租賃契約書第1條內容即含有嶸業公司之資產一事可明。
10 且由嗣後誼榮公司確實亦如系爭租賃契約所示，將1045地號
11 土地、10號廠房供給被告公司設立廠房外，嶸業公司亦將8
12 號部分廠房提供予被告公司貯放純水設備及水槽，原告並因
13 此自101年自被告公司收受租金至109年為止等情觀之，嶸業
14 公司對於陳月嫌代表其與被告公司簽立系爭租賃契約一事，
15 不僅未曾反對，其反而依約交付租賃物予被告公司使用，若
16 嶸業公司無租賃部分8號廠房予被告公司貯放純水設備及水
17 槽之意思，又豈有容任被告公司置放如本院卷一第155頁照
18 片所示如此巨大之設備，歷經9年而未曾為反對之意思，此
19 亦經證人即被告公司管理經理許躍興證稱：純水設備及水槽
20 在8號廠房內，歐敬耀從沒有表示過不能放，被告公司人員
21 也可以自由進出8號廠房，沒有管制等語（見本院卷二第243
22 頁），嶸業公司事後翻異，主張其未與被告公司成立租約，
23 被告公司無權占用嶸業公司廠房云云，要屬無稽，不足採
24 信。

25 (二)依系爭租賃契約書第1條第1項：「...出租面積1,320平方公
26 尺，租賃位置詳如後附圖。」，而審訴卷第23頁之附圖為系
27 爭租賃契約書之附圖，是該附圖即為兩造約定之租賃範圍，
28 固屬無誤，惟原告以黃色螢光筆所畫如審訴卷第23頁之範
29 圍，及被告以橘色螢光筆所畫如審訴卷第339頁之範圍，均
30 為兩造事後所主張，兩造約定之租賃範圍為何，應如前開民
31 事判決所揭示，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值

01 作全盤之觀察後解釋之。參諸兩造主張之差異，主要係10號
02 廠房外，被告公司廠房之沈澱池、控制室與水槽（見本院卷
03 一第259頁）是否為租賃範圍內，而水槽、控制室、沈澱池
04 既為被告公司廠房之必要設施，依證人許躍興證稱：沈澱池
05 就是燒東西時有灰飛，有洗滌塔會灑水霧，會把粉狀的灰飛
06 沉澱下來，沉澱在沈澱池，控制室就是鍋爐的各個感應器，
07 電腦控制的主機，水塔就是RO純水過來時會補充到這個水
08 塔，冷卻水也會到水塔裡，這些都是必備的東西，如果沒有
09 這些東西，中間工廠都沒有辦法用等語（見本院卷二第242
10 頁），依常理而言，該部分設施當然在被告公司租賃範圍
11 內，況系爭租賃契約所附之附圖係為被告所提供，為兩造所
12 不爭執，被告公司既已將該部分設施繪製在附圖內，告知原
13 告除廠房之主體外，其外部必須設置有水槽、控制室、沈澱
14 池，始得讓被告公司廠房得以正常運作，而被告公司早於10
15 1年承租後，即按圖設置上開設施正常營業，原告與被告公
16 司在同一廠區之內，對上情自早已知悉，惟原告對此從未表
17 示異議，竟在9年後始表示上開水槽、控制室、沈澱池均不
18 在承租範圍，然此將使被告公司無法繼續正常營運，顯然違
19 反誠信原則，其主張要無理由，上開水槽、控制室、沈澱池
20 之範圍（即審訴卷第339頁橘色線所畫範圍），自在被告公
21 司之承租範圍無疑。

22 (三)原告主張在109年7月9日發函終止系爭租賃契約（見審訴卷
23 第75、76頁），原告在上開函文內雖有陳述部分終止租賃契
24 約之理由，然在訴訟中仍不斷敘述除上開函文外之各式事
25 由，此顯然有礙於訴訟之終結，且有妨礙被告答辯之嫌，經
26 法院諭知上情後，兩造就爭點已作成爭點簡化協議，原告終
27 止租賃契約理由之爭點限於原告準備四狀（如本院卷二第10
28 2-104頁所示）之4點事由，是兩造敘述之相關爭議若不在上
29 開爭點簡化協議內，即不在本院判斷之範圍，茲就原告主張
30 之終止租賃契約事由，分敘如下：

31 1.被告公司逾越系爭租賃契約之出租範圍，無權占用誼榮公司

01 空間設置管線、堆放物品：

02 (1)參諸前開之說明，被告公司租賃之範圍要如審訴卷第339頁
03 橘色線所示，含控制室、沈澱池、水槽等必要設施，並包含
04 嶸業公司8號廠房部分，已如前述。而原告主張：被告逾越
05 承租使用範圍之內容要如原證16、17、18所示，逾越使用範
06 圍如原證17編號A-N之物品，除G、H在嶸業公司儲水設備
07 內，其餘均在審訴卷第339頁橘色線範圍內等語（見本院卷
08 一第129、259-260頁），故編號A-F、I-N內容之物品，本在
09 被告公司向誼榮公司承租之範圍內，編號G、H之物品及設
10 備，亦本為被告公司向嶸業公司承租之內容，已如前述，並
11 已記載於系爭租賃契約中，原告主張被告公司逾越出租範
12 圍、無權占用云云，要無理由，自無可採。

13 (2)又被告公司之營業項目係以棕櫚殼及木質顆粒作為生質燃
14 料，並以鍋爐燃燒所產生之蒸氣供應工業區用戶生產所需之
15 能源，原告所主張之逾越承租範圍之內容（見編號A、B、
16 D、E、F、I、J、L、M、N），多為被告公司以鍋爐燃燒產生
17 蒸氣後，蒸氣輸送之管路，或為配電之管線，此顯然均為廠
18 房營運所必須，且為廠房營建之初即已設置，被告辯稱：上
19 開管線均經過歐敬耀之同意始能設置等語，自屬合於常情，
20 堪以採信。原告與被告使用同一廠區，在租賃被告公司多年
21 後，始稱：歐敬耀無代理原告之權限，縱使原告曾同意被告
22 設置管線，也只成立使用借貸契約，原告得隨時請求返還云
23 云（見審訴卷第365頁），顯然無稽，上開管線要屬被告公司
24 營運所必須，其設置不僅乃經過原告公司之同意，且為兩造
25 租賃契約所約定之使用範圍內，原告自無以此終止系爭租賃
26 契約之理由。

27 2.被告公司如原證14，多次違反空氣污染防治法、廢棄物清理
28 法規定，導致誼榮公司遭裁罰，違反系爭租賃契約第4條第4
29 款約定：

30 (1)原告主張被告公司遭裁罰之事實，除原證14第1、2頁所述之
31 裁罰內容，被告公司對於該7項事實與其有關聯不爭執外

（見本院卷一第67、69、204-207頁），原告於原證14第4-7頁，混雜排放廢污水、排放濃煙及厭惡性氣味等相關函文（見本院卷一第73-79頁），被告否認與其有關，並陳稱：誼榮公司有酸洗鋼鐵之需求，會產生酸性廢水，其曾經偷排放酸性廢水到工業區之大排水溝，酸洗過程中若有排放濃煙或產生惡臭，應為原告公司所造成等語。因兩造使用同一廠區，原告若不能先舉證證明排放廢污水、濃煙、厭惡性氣味等行為係被告公司所為，則上開污染亦不能排除係原告公司所為之可能，自無從以此主張為終止契約之理由，而原告對此既不能舉證證明，其以此主張被告違反系爭租賃契約並終止契約，自屬無由，要不能採。

(2)原證14編號3、5，違規日期108年4月1日、107年12月20日，違反廢棄物清理法第31條第1項第2款，申報產出量扣除聯單所登載之貯存量與實際不符遭開罰一事，依被告所辯：繕打扣除聯單之作業，為原告實際負責人女兒歐雅玲負責繕打，此部分乃因歐雅玲之疏失所造成，故非被告所致等語。參諸被告公司必須要清運爐渣時，因廠區相關證照均以原告名義申請，故申報廢棄物必須要以誼榮公司之名義申報一情，業經證人即清運業者張峻華證述在卷（見本院卷二第139、140頁），而相關過程亦經原告在另案民事訴訟中自承：被告公司需要清運爐渣時，需要出具委託書以及預付30公噸之清運款項及手續費後，委託誼榮公司處理，清運當天由被告公司清運業者配合清運，誼榮公司才會開立三聯單交予清運公司，再根據清運公司回傳之發票向誼榮公司申請多退少補等語（見本院卷一第324頁），足見扣除聯單確實是由誼榮公司所負責繕打，是編號3、5裁罰事由「申報產出量扣除聯單不符貯存量」、「漏報聯單申報量」、「漏報產出量」等節，其缺失之歸屬確屬不明，被告上開答辯，並非無由，原告主張此均為被告公司之錯誤，其舉證即屬不足。

(3)而原證14編號1，違規日期109年2月19日，違反空氣污染防治法第20條第1項一事，經被告辯稱：由於被告公司向原告

承租土地起，從未有排放管道之粒狀污染物及二氧化硫濃度超標而遭開罰之紀錄，被告認為此次超標應為抽測人員操作不當導致錯誤之結果，本欲提起訴願，但因裁罰的對象為誼榮公司，必須要以於誼榮公司之名義為之，但誼榮公司卻隱瞞高雄市法制局要求補正訴願理由之函文，並拒絕在被告所撰寫之補充訴願理由書用印，導致訴願不受理，被告因此喪失救濟之機會等語。參諸誼榮公司確實於109年6月27日有以自己之名義提起訴願一事，有誼榮公司訴願書在卷可參（見本院卷一第217頁），而高雄市政府法制局確實於109年7月23日發函請誼榮公司20日補具訴願理由，亦有該局函文1紙可參（見本院卷一第233頁），是誼榮公司若在109年8月12日之前補陳訴願理由，即得進行訴願程序，然證人即被告公司會計周妤真證稱：當時被告公司負責人賴先生已經寫好訴願狀，並通知誼榮公司，前一天我有用LINE通知歐雅玲，隔一天請助理拿過去的時候，歐雅玲就跟我的助理說，因為已經終止租賃契約所以她不同意用印等語（見本院卷二第237頁），就上開證詞之真實性，周妤真並有提供其與歐雅玲之LINE對話紀錄一份在卷可參（見本院卷二第269頁），參諸上開對話記錄，周妤真於109年8月4日傳訊予歐雅玲稱：「上次送環保局之訴願書須補上理由說明，明天早上會請小姐拿過去將文件拿過去，請用印後送環保局。」，足見誼榮公司只要在上面用印，係來得及補正高雄市政府法治局所通知之補正訴願理由時間，惟因誼榮公司無端拒絕用印，導致錯失補正訴願理由之機會，固然被告公司訴願結果尚未可知，然被告就此既有爭執，竟因原告無端拒絕之行為導致被告公司毫無救濟之機會，是被告公司是否確有上開違規行為，即因原告之阻撓而乏後續之驗證，原告公司執此作為終止契約之理由，要有違誠信原則而難認有理。

- (4)至於原證14編號2、4、6、7，違規日期108年4月30日、107年2月9日、106年12月20日、106年3月28日，違規理由為：「貴公司燃料儲存場貯存棕櫚殼及不明燒結燃料做為鍋爐燃

料，不明燒結燃料係爐排前端入料處，應有爐片掉落或破損，導致入料斗之棕櫚殼自破損處掉落，同時混雜些許爐排內不回流到爐前之爐渣所致，為貴公司廢棄物清理計畫書未有登載該程序，違反廢棄物清理法第31條第1項第1款規定」、「固定污染源鍋爐蒸氣產生程序有下列事項與貴廠該製程操作許可不符，違反空氣污染防治法第24條第2項規定」、「爐渣、一般飛灰或底渣混合物之貯存地點有爐渣及灰渣滲出、污染地面之情事，違反廢棄物清理法第36條第1項」、「貴廠經審查核准之事業廢棄物清理計畫書中，未填報棕櫚殼燃料，違反廢棄物清理法第31條第1項第1款規定」等語，其中編號4、6、7違規時間距離原告終止契約之時間已距離2、3年以上，編號2亦在契約終止前1年多發生，且其多數均為輕微行為，發生頻率並非頻繁，嗣後也未再發生同樣之情形，且上開「未登載於廢棄物清理計畫書程序」、「灰渣滲出」僅須簡單改善，而「固定污染源鍋爐蒸氣產生程序有下列事項與貴廠該製程操作許可不符」係因洗滌塔泵浦入口及管線有粉塵堵塞，導致洗滌流率與洗滌氣壓不符許可值，若將堵塞之管線清理疏通即可改善，此等行為均不致造成附近環境污染，亦無如原告主張之遭附近居民抗議之可能，被告公司既無「非法使用」、也無「存放危險物品或其他有毒廢料」，更無「污染土地」之情形，要與系爭租賃契約第4條第4款：「不動產不得供非法使用或存放危險物品或其他有毒廢料影響公共安全。必須遵守中華民國相關法律、土污管制不得再度污染...」等語，難認相合，原告以此主張終止租約，此屬無理。

(5)又由原告自承之原證14，誼榮公司遭裁罰之處理情形，除編號1係因誼榮公司無端拒絕用印，且兩造已生本件訴訟，被告公司拒絕代繳納罰鍰外，其餘罰鍰均由被告公司繳納，被告公司甚至已接受誼榮公司要求，先提供5,000,000元予伊作為保證金，作為空污、消防、工安事件遭政府開罰罰單之擔保，有被告公司提出之擔保協議書在卷可參（見本院卷一

第251頁），是原告未見因此有所損失，原告依系爭租賃契約第6條第1款主張被告公司違反約定使用不動產，並依此主張終止租賃契約，要無理由，自無可採。

3.被告公司開設側門，違反系爭租賃契約第4條第5款約定部分：

原告主張：被告未經過其同意即開設側門云云，然被告辯稱：歐敬耀除為原告實際負責人外，亦為被告公司之股東，106年9月，歐敬耀向被告負責人提議增設一條木片輸送帶，但增設輸送帶後堆高機無法從原先廠房出入口進出，必須開設另一側門讓堆高機進出，歐敬耀於被告之公司106年11月25日董監事會議中亦曾出席並同意此事等語，有被告公司106年11月25日第4次董監事會議紀錄在卷可參（見本院卷一第195-197頁），而此事亦經證人即被告公司前副總張基正證稱：106年10月25日會議歐敬耀有到場，是公司請他來的，歐敬耀當時主動提議說開一個側門堆高機比較好出入，那個一定要歐敬耀講不然沒人敢做，當天是他自己提議的等語（見本院卷二第239、240頁），及證人即被告公司運轉課課長楊朋育證稱：歐敬耀是被告公司的股東，因為我們本來只有一條輸送帶，輸送帶壞掉，所以停機，他就問我為什麼停機，我就說不然另外做一條輸送帶，開一個側門，從這邊可以出入就好，他就說他去股東會（應為董監事會議之誤）講，後來就有開一個側門，如果他沒有講沒有答應的話，側門根本開不成，因為出去就是他的地，開了以後也不曾聽過他講什麼意見等語（見本院卷二第323頁），足見開設側門一事確實經過原告實際負責人歐敬耀之同意，甚至此事即為歐敬耀所提議，衡諸常情，側門早於106年9月所開設一情，為原告所不爭執，原告與被告既在同一廠房內，被告開設側門並由此出入，為原告所能輕易發現之事，若非經原告之同意，被告公司豈能為之，並於其出入逾3年之久，原告因之主張被告未經其同意，違反系爭租賃契約並終止租約云云，顯然無據。

01 4.被告公司掩埋需清運至廢棄物於1045地號土地內，違反系爭
02 租賃契約第4條第4款約定部分：

03 (1)原告所主張之廢棄物係起訴狀附圖4所示之堆積在被告公司
04 廠房外側之廢土、污泥（見審訴卷第145頁，本院卷一第385
05 頁），其於起訴時雖先主張：被告公司將廢棄物堆置在誼榮
06 公司土地上，又不負責清運云云，惟在被告公司提出監視錄
07 影器畫面，並陳稱：被告公司之監視錄影器有錄到誼榮公司
08 先於109年7月4日請怪手將其所有之酸洗池打碎後，將酸洗
09 池下方的廢土、污泥挖出，部分廢土、污泥盛裝於卡車載
10 走，而怪手再將部分污泥、廢土堆積於被告公司工廠外側，
11 復於109年7月25日雇用堆土機將上開堆積之廢土倒入太空包
12 內，再於109年10月24日請德育環保科技有限公司（下稱德
13 育公司）入廠區將上開太空包清運離開等語，並提出錄影光
14 碟及監視畫面截圖後（見本院卷一第239-245、253頁），原
15 告始自承上情為真，改主張：該酸洗池為原告之閒置廠區，
16 被告公司見其閒置，遂欺騙原告公司，稱其欲掩埋植物粒等
17 非需清運之廢棄物，原告公司相信後，於109年7月兩造有所
18 衝突，被告方以該地有土地污染問題來威脅原告，原告才赫
19 然知悉被告於該地掩埋需要清運之廢棄物，原告只好先自行
20 請怪手挖出，並請被告公司處理，但被告公司竟置之不理云
21 云（見本院卷一第357頁），然原告上開主張，要未見有任
22 何證據以實其說，且其述有違常理，已難採信外，況被告公
23 司若有上開行為，原告自得於起訴時即如實主張，要無在被告
24 提供監視錄影畫面後始改變說法翻異前詞之理，況上開廢
25 棄物既掩埋在原告所有之酸洗池下方，且須打破水泥始能挖
26 出，其掩埋位置如此隱蔽，且位於原告之所有物下方，依照
27 常情，自難認為被告公司所掩埋，原告主張為被告公司所
28 有，此一異常之事實，自應由原告先負舉證責任。

29 (2)原告雖主張：事後請德育公司清運上開廢棄之廢土、污泥，
30 化驗之結果，其成分為爐渣，而爐渣就是被告公司所生產，
31 可見上開廢棄物就是被告公司所生產之廢棄物等語，然證人

01 即德育公司老闆張峻華證稱：我沒有辦法判讀是多久以前生
02 產出來的爐渣，處理廠只可以判讀是否接受，也沒有能力可
03 以判讀是幾年的爐渣，新、舊爐渣看起來都是黑色的，外觀
04 看不出新舊的差別等語（見本院卷二第149、150頁），足見
05 上開廢棄物縱使經檢驗後成分為爐渣，也無法判讀係被告公
06 司承租前、後所產生之爐渣，而兩造在系爭租賃契約成立之
07 前，1065地號土地、8號廠房即有經環保局公告廠房坐落土
08 地為「土壤污染場址」之事實，為原告所不爭執，並有土壤
09 污染查詢資料在卷可參（見本院卷一第189頁），是原告既
10 有先前污染場址土地之前案，當時被告公司既尚未承租，是
11 上開挖出之廢土、污泥，究竟為何時所產出，亦屬未知，故
12 原告雖主張其生產之廢棄物並無爐渣，然上開含爐渣之廢棄
13 物，究竟為何時埋入原告所有之舊酸洗池之下，既屬未明，
14 即無從以上開廢棄物含爐渣一事，遽認上開廢棄物為被告公
15 司所產出。

16 (3)原告復主張：原告公司計畫保留舊酸洗池，並於103年動工
17 興建新酸洗池，所挖出來的土方由負責建造之營造廠商運
18 走，106年原告決定將舊酸洗池填平，被告公司藉此謊稱可
19 以將凹坑填平，原告始會同意掩埋等語，然歐敬耀指揮怪手
20 挖出上開廢棄物之過程，經證人楊朋育證稱：109年7月我們
21 關係開始不好後，歐敬耀他本人就指揮在原來舊鹽酸池的位
22 置，挖這些廢棄物出來，堆在我們照片的那個地方，他挖的
23 時間是星期六，我們都沒有人在，星期一我們發現連後門都
24 沒辦法進去，那時候我們看攝影機，才知道歐敬耀本人帶怪
25 手在那裡挖坑等語（見本院卷二第324頁），參諸109年7月1
26 3日為星期一，依被告提出之嶸業公司所張貼之公告，嶸業
27 公司確實於109年7月13日，即要求被告公司人員要進入8號
28 廠房前，必須向歐敬耀提出報備，並由原告人員在旁邊監督
29 等語（見本院卷二第131頁），此正與楊朋育上開證詞相
30 合，而依監視錄影畫面，原告請怪手將舊酸洗池打碎，挖出
31 廢土、汙泥，並堆往被告公司廠房前之時間為109年7月4日

星期六，足見證人楊朋育上開所述非虛，原告不僅自行僱用怪手打碎舊酸洗池，挖出廢土、汙泥堆放在被告公司廠房邊，且其開挖過程竟未通知被告公司，且於星期六非上班時間自行為之，若上開廢棄物為被告公司事前欺騙原告、事後威脅原告所為，原告挖出上開廢棄物時，自應有被告公司人員在場，始得見證上開廢棄物均為酸洗池下所挖出，要無如歐敬耀所為，竟於星期六無人見證之情況下避人耳目開挖之理，原告所為，顯然異於常理，且與其主張相違，不可採信。又舊酸洗池若需填平，僅需要一般土方即可，實難想像原告公司有甘冒風險，答應被告公司以廢棄物填平之理，況106年間，被告公司向原告承租廠房已有數年，其委託德育公司清運爐渣，亦須經過原告同意，由原告負責叫德育公司過來清運，並由原告負責付款一節，亦經證人張峻華證述在卷（見本院卷二第139、140頁），若被告公司果真偷偷將大量需清運之廢棄物掩埋在舊酸洗池之下，被告公司長時間毋須委託原告請德育公司清運，原告又豈有不發現其需清運之廢棄物無端消失之理，故原告公司上開主張，顯然無稽，均不足採。

5.被告公司離廠時於廠內存放易燃之危險廢料，亦未做好相關安全管理，造成失火影響公共安全，違反系爭租賃契約第4條第4款約定：

(1)原告所主張失火之時間為111年3月14日，距離原告起訴主張之終止契約之意思表示109年7月9日，相距已有1年半之久，是此一事由為原告訴訟中始主張，而非以原告起訴時所主張之終止租賃契約之事由，合先敘明。而依高雄市政府消防局火災原因調查鑑定書，其研判起火原因以遺留火種引燃之可能性較大（見本院卷二第67頁），然當時被告公司於10號廠房之機器已停工1年多，且被告公司的員工已1年多未進該廠房上班一節，有證人楊朋育於111年3月14日接受高雄市政府消防局談話筆錄在卷（見本院卷二第77頁），上情堪以採信。

01 (2)而被告公司員工無法自行出入廠區一事，雖為原告所否認，
02 然原告於109年7月9日以律師函表示終止系爭租賃契約後，
03 不久即變更被告員工磁扣之權限，導致被告全體員工無法自
04 行入內一情，業經證人楊朋育證述在卷（見本院卷二第324
05 頁），原告亦自承：被告公司員工如果要進入，必須要事先
06 通知原告進入的人員跟人數才可以進入等語（見本院卷二第
07 581頁），此並有上開嶸業公司於109年7月13日所貼出之公
08 告可參（見本院卷二第131頁），而被告公司員工張國瑩、
09 洪韋凱於109年7月23日欲進入8號廠房被告公司放置前開純
10 水設備及水槽處所進行維護及抄表作業，即遭原告提出無故
11 侵入他人建築物罪嫌之告訴，有橋頭地方檢察署109年度偵
12 字第10872號不起訴處分書在卷可參（見本院卷二第428-431
13 頁），顯見原告確早在109年7月左右即已限制被告公司員工
14 入內。故111年3月14日失火之時，被告公司早已無法進入廠
15 區並停工超過1年半，自難認被告公司有何未做好安全管理
16 之嫌，況參諸高雄市政府消防局火災現場勘察之情形，當日
17 係廠房內3號鍋爐有冒煙現象，廠區內部無燃燒痕跡，消防
18 人員開啟爐口，內部殘有菸盒，地面殘有煙蒂等情（見本院
19 卷二第69頁），依被告公司早已停工1年半，該遺留火種顯
20 然係上開殘留煙蒂所導致之可能性較大，而被告公司員工不
21 能自由出入8號廠房，縱使進入也必須由原告人員監視，若
22 有不明人士進入被告公司廠區內吸煙，導致火災之發生，亦
23 為原告對於廠區內人員管理之疏失，而與被告公司無關，原
24 告以此主張被告違反系爭租賃契約，亦屬無由。

25 (四)綜上，被告公司確有與誼榮公司、嶸業公司均成立租賃契
26 約，且其使用範圍均在租賃範圍之內，原告主張被告公司之
27 違反系爭租賃契約之事由，要不能證明其存在，是其主張終
28 止系爭租賃契約之理由，均不合法，要屬無據，是被告公司
29 有權占有上開租賃物，且並無違約之情事，原告依民法第76
30 7條規定，主張被告應自10號及8號廠房遷離，並將上開房地
31 返還予原告，及依民法第179條規定、系爭租賃契約約定，

01 請求被告給付相當於租金之不當得利、違約金等語，均無理
02 由，不應准許。又兩造之租賃契約依然存在，被告公司主張
03 其自109年7月起至110年3月皆有如期給付租金，係原告將支
04 票退回或將款項匯還被告公司，有律師函在卷可參（見本院
05 卷一第231頁），足見被告公司確有支付租金之意願，係原
06 告拒絕領受，惟原告公司自109年7月起，即拒絕履行其交付
07 租賃物予被告公司使用之義務，已如前述，導致被告公司人
08 員自109年7月起，即無法出入廠區、使用系爭廠房，是被告
09 公司雖然自109年7月起即未能交納租金予原告，然此可歸責
10 於原告，並原告亦未履行交付租賃物之義務，是被告自該日
11 起即未能繳納租金一事，亦不影響系爭租賃契約存續；又原
12 告雖依系爭租賃契約第9條第1點約定：「乙方應於租期前10
13 年每月提供新臺幣拾萬元之紅利予甲方。」，另主張被告有
14 每月給付紅利10萬元之義務，惟除上開原告未盡交付租賃物
15 之義務，被告拒絕給付對價，並非無據之外，又「紅利」所
16 指應為公司若有盈餘，所願意給付之額外報酬，而被告辯
17 稱：此段時間因原告拒絕其進入廠房，被告公司無法營業，
18 自無盈餘等語，要合情理，原告亦未提出任何證明足認被告
19 公司此段期間有任何盈餘，是原告此部分請求，亦無理由，
20 附此敘明。

21 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定、第17
22 9條規定，租賃契約第6條、第9條約定，請求被告公司應將1
23 045地號土地及其上10號廠房遷讓返還予誼榮公司，並自起
24 訴狀繕本送達翌日起至返還上開房地止，按月給付誼榮公司
25 595,000元，並請求被告公司應將8號廠房內之貯水設備及水
26 槽遷離，並將該部分土地返還予嶸業公司，均無理由，應予
27 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
28 應併予駁回。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
30 段。

31 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

01
02
03
04
05
06

民事第一庭 法 官 張琬如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

書記官 陳儀庭