

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度簡上字第194號

上訴人 蔡燕紋

訴訟代理人 黃叙叡律師

被上訴人 岡駒股份有限公司

法定代理人 李旻謨

訴訟代理人 蕭永宏律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於民國111年7月14日本院岡山簡易庭110年度岡簡字第424號第一審判決提起上訴，經本院於民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為訴外人蕭振治、蕭振竝、蕭毓力所有，系爭土地上如附圖所示A建物（下稱系爭建物）係由蕭振治原始起造。伊經蕭振治授權，將系爭建物出租被上訴人，兩造成立不定期租賃契約（下稱系爭租約），惟系爭土地之使用分區為住宅區，被上訴人卻將系爭建物作為化學藥劑之工廠使用，已違反土地法第82條規定；且因系爭建物屬違章建築，無法申請工廠用電電錶，故現有電錶係以蕭振竝設置於高雄市○○區○○街000號房屋之電錶拉線至系爭建物使用，亦違反台灣電力公司營業規章第49條第1項及台電供電契約第9條第1項等用電安全規定。被上訴人以系爭建物供違反法令之使用，茲依土地法第100條第4款規定終止系爭租約，並以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示。為此，爰依民法第455條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被上訴人應將系爭建物遷讓返還上訴人。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被上訴人則以：兩造於民國95年1月1日簽訂之租賃契約雖未
02 約定租賃期限，然伊已於108年1月7日、同年7月11日預付至
03 000年0月間之租金，故兩造就系爭建物之租賃期限應為113
04 年8月，而非成立不定期租賃契約。被上訴人租賃系爭建
05 物，僅係將成品混合包裝，並無化學藥劑作業流程，本不需
06 申請工廠登記，且高雄市政府經濟發展局於土地使用現況普
07 查時，亦將被上訴人定位為倉儲業，而非工廠。況系爭租約
08 尚未到期，上訴人卻以自己違反台電用電安全規定之行為，
09 為終止租約事由，顯有違誠信原則，並有權利濫用情形等
10 語，以資抗辯。並聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)願供擔
11 保，請准宣告免為假執行。

12 三、原審經審理後，判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上
13 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物遷讓
14 返還上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執之事項：

16 (一)蕭振治為上訴人配偶。

17 (二)系爭土地為蕭振治、蕭振竝、蕭毓力所有，系爭土地之使用
18 分區為住宅區。

19 (三)系爭建物係由蕭振治原始起造。

20 (四)上訴人將系爭建物出租被上訴人。

21 (五)系爭建物現有電錶係以蕭振竝設置於高雄市○○區○○街00
22 0號房屋之電錶拉線至系爭建物使用。

23 五、本院之判斷：

24 (一)兩造先於92年3月1日就系爭建物簽立租賃契約，租賃期間自
25 92年3月1日起至95年3月1日止，嗣又於95年1月1日續約，租
26 賃期限自95年1月1日起，契約未記載租約終止期限乙情，有
27 房屋租賃契約2份在卷可參（見原審卷第27-41頁），被上訴
28 人就兩造於95年1月1日簽訂之租賃契約未約定租賃期限乙節
29 亦不爭執（見原審卷第80頁），應認兩造就系爭建物係成立
30 不定期房屋租賃契約甚明。被上訴人雖抗辯其已預付至000
31 年0月間之租金，兩造就系爭建物之租賃期限應為113年8

01 月，而非成立不定期租賃契約等語。惟觀被上訴人提出之收
02 據，係記載：「茲收到岡駒股份有限公司提早支付108年2月
03 至111年7月之工廠租金匯款」、「茲收到岡駒股份有限公司
04 提早支付111年8月至113年8月之工廠租金匯款」等語（見原
05 審卷第83-86頁），僅為上訴人收受被上訴人所提早支付租
06 金之憑據，並未有約定租約期限至113年8月之意，被上訴人
07 抗辯依上開收據文義可認兩造係成立定期租賃契約，顯非可
08 採。

09 (二)按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。四、承租人以
10 房屋供違反法令之使用時，土地法第100條第4款定有明文。
11 又所謂承租人以房屋供違反法令之使用，乃指將承租房屋供
12 作不法行為之用，或違反法令致影響公共安全者而言（最高
13 法院86年度台上字第3506號判決意旨參照）。次按承租人於
14 租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455條前段所明
15 定。又凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用，
16 為土地法第82條前段所明定；再依據都市計畫法高雄市施行
17 細則第18條附表一住宅區規定，住宅區之土地及建物不得為
18 作業廠房樓地板面積合計在150平方公尺以上或地下層無自
19 然通風口者之使用。經查，系爭建物為一層樓建物，內有放
20 置貨物之架子、堆高機2台，門口右側有一休息室，一樓後
21 方有三位員工在保養攪拌機械等情，有原審勘驗筆錄、現場
22 照片附卷可參（見原審卷第147-153、163、175、179-183
23 頁），被上訴人亦陳稱現場攪拌機械係用以混合產品，其係
24 將相關原料成品按客戶所需比例調配，以攪拌機械混合後再
25 為販售，但無任何製程等語（見原審卷第134、163、178
26 頁），且系爭建物面積為413.06平方公尺，固有作業廠房樓
27 地板面積合計在150平方公尺以上之外觀。然依上開說明，
28 土地法第100條第4款所謂承租人以房屋供違反法令之使用，
29 乃指將承租房屋供作不法行為之用，或違反法令致影響公共
30 安全者而言，而上訴人迄至言詞辯論終結時，均未舉證證明
31 被上訴人之廠房有何違反法令致影響公共安全之情，故上訴

01 人主張被上訴人違反土地法第82條規定，其得依同法第100
02 條第4款規定終止系爭租約，洵屬無據。上訴人聲請傳喚證
03 人李聰富，欲證明被上訴人將系爭建物作為工廠使用，即無
04 必要。另土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之
05 房屋而言（最高法院51年度台上字第370號判決意旨參
06 照），為實務上向來之見解，上訴人主張土地法第100條規
07 定，不適用於營業用房屋等語，自非可採。

08 (三)次按為維護用電安全，用戶用電不得擅自轉供電流至原供電
09 範圍外；為維護用電安全，甲方用電設備不轉供電流至原供
10 電範圍外，台灣電力公司營業規章第49條第1款、台電供電
11 契約第9條第1款固分別有明文（見原審卷第43-45頁）。惟
12 上訴人自陳其於系爭建物出租之初，即以蕭振竝設置於高雄
13 市○○區○○街000號房屋之電錶拉線至系爭建物使用，係
14 上訴人方之人所為（見原審卷第127頁、本院卷第42頁），
15 顯見轉供電流至原供電範圍外之行為人並非被上訴人，而係
16 上訴人，難指被上訴人有何違反上開規定之情，上訴人以其
17 出租系爭建物時即存在之用電情況，主張被上訴人違反上開
18 規定，而依土地法第100條第4款規定終止系爭租約，亦無理
19 由。上訴人主張依土地法第100條第4款規定終止系爭租約，
20 既屬無據，其進而依民法第455條規定，請求被上訴人遷讓
21 返還系爭建物，自無理由，應予駁回。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第455條規定，請求被上訴人遷讓
23 返還系爭建物，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之
24 判決，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
25 改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
31 民事第二庭 審判長法 官 謝文嵐

法官 翁熒雪

法官 許家菱

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 12 月 1 日

書記官 劉國偉