

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度岡簡字第424號

原告 蔡燕紋

訴訟代理人 黃叙叡律師

被告 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

上列當事人間返還租賃物事件，本院於民國111年6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、原告起訴主張略以：

(一)原告為高雄市○○區○○段000地號土地上如附圖所示A建物（下稱系爭建物）之所有權人。系爭建物由原告於民國92年3月1日與被告公司簽訂租賃契約，約定租賃期間為3年。3年期滿後，兩造復於95年1月1日，再次簽訂租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約未定期限，為不定期租賃契約。

(二)又系爭建物所坐落土地使用區分為住宅區，惟被告擅將系爭建物違法作為工廠營業使用，且因系爭建物屬違章建築，無法申請工廠用電電錶，故現有電錶係以訴外人蕭振設置於高雄市○○區○○街000號房屋之電錶拉線至系爭建物使用。本件被告於前揭不定期租賃關係存在期間，擅將系爭建物違法作為工廠使用，且違法規定擅自拉電使用，顯已違反土地法第100條第4款之規定，據此原告以起訴狀繕本送達被告作為終止租賃契約之意思表示。兩造間租賃契約既經終止，爰依租賃物返還請求權，請求被告應返還系爭建物。並聲明：求為判決被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土

01 地上如附圖所示 A 建物（面積413.06平方公尺），遷讓返還
02 原告。願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 被告租賃系爭建物，僅係將成品混合包裝，並無化學藥劑作
05 業流程，高雄市政府經發局於土地使用現象普查時，定位為
06 倉儲業即為明證。至於拉電使用部分，租賃之初即已如此，
07 原告卻以自己之違反行為，要求終止租約，顯不合理。另本
08 件原告於108 年間預收租金至113 年8 月，原告僅因其夫已
09 將系爭建物坐落之土地出售，即逕行提起本訴，顯有權利濫
10 用情形，並聲明：駁回原告之訴。

11 三、法院之判斷：

12 (一)原告主張其為系爭建物之所有權人，而系爭建物租與被告使
13 用等事實，業據其提出土地第一類登記謄本、房屋稅籍證明
14 書、房屋租賃契約為證（本院卷第19-41頁），且為被告所
15 不爭執，復經本院會同兩造、高雄市岡山地政事務所測量人
16 員勘驗屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及如附圖所示之
17 複丈成果圖附卷可憑，原告上開主張，自堪信為真實。

18 (二)按民法第450 條第2 項固規定租賃未定期限者，各當事人得
19 隨時終止契約。但土地法為民法之特別法，土地法第100 條
20 規定，出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租
21 人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百四十
22 三條第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，
23 除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違
24 反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人
25 損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。經
26 查：

27 1.被告抗辯原告已將系爭建物之租金收至113 年8 月，認系爭
28 租約非屬不定期限租約，並舉收據二紙為證（本院卷第83-8
29 6 頁），惟觀之上開收據上之記載：「茲收到岡駒股份有限
30 公司提早支付民國108 年2 月至111 年7 月之工廠租金匯
31 款」、「茲收到岡駒股份有限經提早支付111 年8 月至113

01 年8月之工廠租金匯款」等語，被告乃就系爭租約提早支付
02 租金，兩造並無另行成立租約之意思，被告此部分之抗辯，
03 並無可採。故本件兩造間存有之租賃契約為不定期房屋租賃
04 契約。

05 2.次按所謂承租人以基地供違反法令之使用，係指承租人以基
06 地或土地上之房屋供違反法令之使用，致危害於公共安全或
07 有違反公序良俗之情形而言。倘承租人以之供違反法令之使
08 用，並無危害公共安全或違反公序良俗，即無上開條款規定
09 之適用（最高法院89年度臺上字第1018號判決意旨參照）。
10 經查：系爭建物經本院會同兩造勘驗結果：系爭建物為一層
11 樓建物，內有放置貨物的架子，架子的形式如照片所示（見
12 本院卷147-153頁），另有二台堆高機，門口右側有一休息
13 室，一樓後方有看到三位員工在保養攪拌機械（見本院卷17
14 5頁照片），後方為廁所，有本院勘驗筆錄在卷可憑（見本
15 院卷163頁），但現場無明顯從事工業生產之跡證，是難認
16 係屬一般常見之工廠廠房，且依該現場狀況並無法判定被告
17 確有於該房屋內從事工業使用之情事。被告辯稱，僅係將成
18 品混合包裝，並無化學藥劑作業流程堪以採信。故原告主張
19 被告以該房屋違法作為工廠及營業使用，並無可採。此外，
20 原告復未舉證證明被告有於系爭房屋從事危害於公共安全或
21 有違反公序良俗之情事，故原告主張被告以系爭建物供違反
22 法令之使用，終止兩造間租賃契約，於法自有未合，即不足
23 採。

24 3.拉電使用部分：

25 原告另主張因系爭建物屬違章建築，無法申請工廠用電電錶
26 ，故現有電錶係以訴外人蕭振設置於高雄市○○區○○街00
27 0號房屋之電錶拉線至系爭建物使用。被告所為已違反臺灣
28 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
29 項規定，自得依土地法第100條第4款規定，終止租約等語。
30 惟查系爭建物之用電情況，於被告承租系爭建物初始即係以
31 訴外人蕭振設置於高雄市○○區○○街000號房屋之電錶拉

01 線至系爭建物使用，惟兩造所不爭執。原告卻執出租系爭建
02 物時之用電情況，以為終止租約，有失事理之平。另惟觀之
03 原告所舉上開規定，均係在規範用電戶，不得擅自轉供給電
04 流至原供電範圍外。故以本件而言，違規之對象為原告所舉
05 之訴外人蕭振，並非被告，故原告執此以為終止租約事由，
06 非屬可採。

07 (三)綜上，原告主張其已合法終止與被告間之系爭租約，應屬無
08 據。原告援引土地法第100條第4款規定，訴請被告返還系
09 爭建物，為無理由，不應准許，應與其假執行之聲請，併予
10 駁回。

11 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉
12 證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

13 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
14 如主文。

15 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
16 岡山簡易庭 法 官 林揚奇

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日
22 書 記 官 陳麗如