

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第44號

上訴人 誼榮鋼鐵股份有限公司

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

朱世璋律師

張容瑄律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國112年1月26日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第629號第一審判決提起上訴，本院於113年12月24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、上訴人主張：訴外人「華盈環保能源股份有限公司」（下稱華盈公司）與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（下稱系爭切結書）。華盈公司嗣於101年4月18日與上訴人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（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1,32
0平方公尺部分土地及其上同段000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；因華盈公司與嶸業公司曾簽立
前揭切結書，故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。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」（即被上
訴人），然被上訴人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，誼榮公司促請被上訴人改善，然被上訴人始終不聞
不問。誼榮公司遂於109年7月9日發函終止租賃契約，被上
訴人於109年7月10日收受上開律師函後迄未遷讓返還廠房及
土地。系爭租約既經終止，被上訴人自無繼續使用誼榮公
司、嶸業公司所有廠房及土地之法律上原因，誼榮公司、嶸
業公司自得依民法第767條第1項前段規定，訴請被上訴人將
占用之廠房及土地遷讓返還予誼榮公司、嶸業公司。又被上
訴人無權占有上訴人誼榮公司所有土地，可獲致相當於租金
之不當得利，每月租金為165,000元；被上訴人依租約第9
條第1點約定，每月應給付誼榮公司100,000元紅利；被上訴
人迄未返還不動產，依租約第6條第3點約定，被上訴人應每
月支付誼榮公司330,000元之違約金。爰依民法第767條第1

01 項、第179條及租約法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被上
02 訴人公司應將1045地號土地及其上10號廠房遷讓返還誼榮公
03 司，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還上開房地止，按
04 月給付誼榮公司595,000元。(二)被上訴人應將8號廠房內之貯
05 放水設備及水槽遷離，並將該部分土地返還予嶸業公司。(三)
06 願供擔保，請准宣告假執行（上訴人於本院未再主張之租約
07 終止事由，不復贅載）。

08 二、被上訴人則以：

09 (一)被上訴人係經濟部工業局所輔導成立之工業區蒸汽供應中
10 心，經營事項以棕櫚殼及木質顆粒作為生質燃料，並以鍋爐
11 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
12 之初為尋覓廠房，最初係與歐敬耀（即誼榮公司、嶸業公司
13 之實際負責人）商談欲承租嶸業公司之土地及廠房，而被上
14 訴人亦請工人至現場整頓，待環保設置許可核發後，再續談
15 租金等條款。詎環保顧問公司告知廠房所坐落土地，經環保
16 局公告為污染土地，被上訴人公司始知遭歐敬耀欺瞞。而系
17 爭切結書係歐敬耀於被上訴人公司請人至現場整頓時要求被
18 上訴人公司簽署，其上特別載明「甲方（即被上訴人公司）
19 在承租廠房內之一切行為，概由甲方負責與乙方（即嶸業公
20 司）無涉」，其用意係將該土地整頓之責任推卸予被上訴
21 人。嗣歐敬耀見嶸業公司土地遭污染一事無法隱瞞，又為賺
22 取承租土地及廠房之租金，便與被上訴人協調改以誼榮公司
23 之土地及廠房出租予被上訴人，然因誼榮公司可供租用之土
24 地太少，故另約定將嶸業公司之廠房供被上訴人公司貯放純
25 水設備及水槽，兩造即簽訂系爭租賃契約。系爭租賃契約固
26 僅將誼榮公司列為契約之一造，然誼榮公司與嶸業公司名義
27 負責人皆為陳月嫌（即歐敬耀之配偶），而2家公司實際負
28 責人皆為歐敬耀。此外，租約第1條第2項載明將嶸業公司部
29 分廠房供被上訴人使用，是兩造締約時之真意，應認被上訴
30 人與嶸業公司間就8號廠房已成立租賃契約。上訴人所指被
31 上訴人公司因燃燒鍋爐冒出大量黑煙而遭環保局關切、未依

01 廢棄物清理法相關規定處理廢棄物、及私自於誼榮公司廠區
02 內堆放掩埋廢棄物等節，均未見上訴人舉證以實其說。實
03 者，兩造於101年簽訂租約後數年間皆相安無事，然歐敬耀
04 於109年間向被上訴人請求調漲租金不成後，即開始百般刁
05 難。依上，誼榮公司於109年7月9日所為終止自非合法，被
06 上訴人仍為有權占有等語，資為抗辯。

07 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
08 決廢棄；(二)被上訴人應將起訴狀附圖1所示房屋遷讓返還上
09 訴人誼榮公司，及將起訴狀附圖2所示設施拆除，並將該部
10 分土地返還誼榮公司，暨自本件起訴狀繕本送達翌日起至返
11 還上開房地止，按月給付誼榮公司595,000元；(三)被上訴人
12 應將起訴狀附圖3所示設施拆除，並將該部分土地返還嶸業
13 公司；(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：
14 上訴駁回。

15 四、不爭執事項：

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

18 (二)1045號土地及10號廠房均為誼榮公司所有，同段1065地號土
19 地及其上8號廠房則為嶸業公司所有，被上訴人廠房坐落104
20 5、1065地號土地上，利用10號廠房及部分8號廠房，而嶸業
21 公司、誼榮公司則利用其餘8號廠房部分作為營業場所，兩
22 造係在同一廠區營業。

23 (三)華盈公司與嶸業公司於101年4月3日簽訂如原證1之切結書。
24 華盈公司嗣於101年4月18日與誼榮公司簽訂如原證2所示之
25 租賃契約，租金為每月15萬元，106年4月起租金調漲為165,
26 000元。

27 (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
28 偶，公司會計歐雅鈴為渠2人之女兒。

29 (五)被上訴人自101年4月簽訂租約後，至109年7月9日誼榮公司
30 發函終止契約之意思表示為止，兩造均在同一廠區營業，被
31 上訴人均有定期繳納租金予誼榮公司。

01 (六)兩造於原審曾就上訴人所主張終止系爭租賃契約之理由，限
02 於上訴人準備(四)狀（原審卷二第102-104頁）所示，作成爭
03 點簡化之協議。

04 五、爭執事項：

05 (一)被上訴人有否與嶸業公司成立租賃契約？租賃範圍為何？

06 (二)被上訴人是否有113年11月4日上訴人民事準備書(二)狀第1-4
07 頁（共9點）所稱之終止事由？其中第一點附表編號(一)部分
08 是否因超過兩造於原審所協議之終止事由範圍（即原判決第
09 6頁不爭執事項(六)）而不得再於本院上訴審程序為主張？系
10 爭租賃契約是否業經上訴人合法終止？

11 (三)誼榮公司請求被上訴人應將1045地號土地及其上10號廠房遷
12 讓返還予誼榮公司，有無理由？

13 (四)誼榮公司請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
14 房地止，按月給付誼榮公司165,000元、紅利10萬元、違約
15 金33萬元，有無理由？

16 (五)嶸業公司請求被上訴人公司應將8號廠房內之貯放水設備及
17 水槽遷離，並將該部分土地返還予嶸業公司，有無理由？

18 六、得心證之理由：

19 (一)被上訴人有否與嶸業公司成立租賃契約？租賃範圍為何

20 1.嶸業公司、誼榮公司之登記負責人均為陳月嫌，固有登記資
21 料在卷可稽。然依證人即永安工業區服務中心主任黃滿清、
22 被上訴人管理經理許躍興、運轉課課長楊朋育於原審一致證
23 稱：實際管理嶸業公司、誼榮公司之人為歐敬耀，渠等所接
24 觸者及實際決策者為歐敬耀，陳月嫌從來不曾出現（原審訴
25 字卷二第154、241、323頁），核與歐敬耀於臺灣橋頭地方
26 檢察署110年度他字第329號案件中陳稱：「（你是誼榮公司
27 實際負責人？）公司是我在負責的，我應該算是實際負責
28 人。」、「（陳月嫌對此是否知情？）她不管事的。」（原
29 審訴字卷二第39、40頁）相符，足認被上訴人主張歐敬耀為
30 上訴人2家公司之實際負責人，並有實際決策之權利乙節，
31 堪信為真實。上訴人空言否認其事，自非可採。

01 2.參諸101年4月3日系爭切結書簽約人欄所載：「乙方：嶸業
02 鋼鐵有限公司，負責人歐敬耀」（原審審訴卷第15頁）。此
03 情非但益證歐敬耀確為實質負責人，且由此可徵被上訴人主
04 張其當初亦係與歐敬耀洽商租賃事宜乙節，應屬可信。再由
05 系爭租約內容觀之，上訴人雖僅以誼榮公司名義為簽訂，然
06 其租賃範圍除誼榮公司所有之1045地號土地及10號廠房外，
07 亦包括嶸業公司所有之「8號廠房」列於其中（原審審訴卷
08 第17頁），佐以系爭切結書約定之租用範圍為「650坪」，
09 然誼榮公司上該出租面積僅1320平方公尺（租約第1條第1項
10 所載），故倘僅以誼榮公司上該範圍為出租，即未達被上訴
11 人之租用需求。上該各情足認系爭租約雖僅以誼榮公司名義
12 簽訂，然其出租商議過程既係由上訴人兩家公司之實質負責
13 人歐敬耀參與，故能決定出租範圍不僅包括誼榮公司所有廠
14 地，尚能擴及嶸業公司之廠房，以達成雙方於切結書約定之
15 出租面積。據此足認歐敬耀確有以上訴人2家公司上該廠地
16 出租予被上訴人之意思，陳月嫌並承此決意代表兩公司為出
17 租，僅就嶸業公司之出租部分，未另立租約書面而已。是而
18 被上訴人主張其與嶸業公司就8號廠房部分亦成立租約乙
19 節，堪可採信。再參諸被上訴人自101年4月18日簽訂租約
20 後，除利用誼榮公司之廠地設廠營運外，同時亦在8號廠房
21 貯放純水設備及水槽，而上訴人自斯時起至109年間兩造爭
22 訟時止，亦依約定之租額收租而未曾反對，益徵其事。嶸業
23 公司臨訟翻異其詞，主張其未與被上訴人成立租約云云，不
24 足採信。

25 3.被上訴人主張兩造就10號廠房部分之租賃範圍，係以原審審
26 訴卷第339頁橘色螢光筆所畫範圍為準。上訴人則稱10號廠
27 房外之沈澱池、控制室與水槽並非出租範圍（原審訴字卷一
28 第259頁）。依證人許躍興證稱：沈澱池就是燒東西時有灰
29 飛，有洗滌塔會灑水霧，會把粉狀的灰飛沉澱下來，沉澱在
30 沈澱池，控制室就是鍋爐的各個感應器，電腦控制的主機，
31 水塔就是RO純水過來時會補充到這個水塔，冷卻水也會到水

01 塔裡，這些都是必備的東西，如果沒有這些東西，中間工廠
02 都沒有辦法用等語（原審訴字卷二第242頁），可證水槽、
03 控制室、沈澱池均為被上訴人廠房之必要設施。而上訴人訂
04 約之初即知被上訴人設廠之目的，而被上訴人亦將繪有上該
05 設施之設計圖提出並經兩造合意而作為契約之內容（原審審
06 訴卷第23頁），被上訴人並按圖設置該等設施以營運，故倘
07 如上訴人所辯有逾越租賃範圍情事，則在同一廠區營運之上
08 訴人發現後，自當會立即阻止，又豈會歷經將近十年而無任
09 何相應作為（如提高租額甚或終止租約）？是而被上訴人主
10 張上開水槽、控制室、沈澱池座落位置亦屬兩造合意之承租
11 範圍，自屬可採。

12 (二)被上訴人是否有113年11月4日上訴人民事準備書(二)狀第1-4
13 頁（共9點）所稱之終止事由？

14 1.兩造雖於原審協議簡化爭點，將上訴人終止事由範圍限定為
15 上訴人準備四狀所列之4點事由（原審訴字卷二第102-104
16 頁），然其第2點終止事由係載：「被告多次燃燒非許可之
17 物質及多次違反空氣污染防制法、廢棄物清理法之規定以及
18 排放廢水，致原告誼榮公司遭裁罰，違反系爭租賃契約第4
19 條第4款約定」，並未特定所指係何時、地之違規事項暨其
20 違規次數，徵以其109年7月9日發函終止事由亦提及「...有
21 燃燒不明物品之情事，顯有非法使用...」（原審審訴卷第1
22 01-102頁），故而上訴人於本院主張：被上訴人於租賃期間
23 有未經主管機關許可而逕行燃燒木片、木屑之行舉，違反空
24 氣污染防制法第28條、廢棄物清理法第31條規定之租約終止
25 情節，核屬前述終止事由之具體化，未逸脫兩造於原審協議
26 簡化之爭點範圍，且係就第一審已提出之攻擊方法為事實上
27 及法律上之補充，符合民事訴訟法第447條第1項第2款但書
28 規定，應許提出。被上訴人主張此該事由逾越爭點協議之範
29 圍且屬新攻擊方法，應予駁回云云，尚無可取。茲就上訴人
30 主張之終止事由（113年11月4日民事準備書(二)狀第1-4頁附
31 表，下稱附表），分述如下：

01 (1)關於附表末項「排放廢水」部分

02 上訴人雖指被上訴人有排放廢水之舉，並提出永安工業區服
03 務中心函暨取樣分析紀錄表為證（原審訴字卷一第73-79
04 頁）。惟此節為被上訴人所否認，辯稱：誼榮公司有酸洗鋼
05 鐵之需求，會產生酸性廢水，其曾經偷排放酸性廢水到工業
06 區之大排水溝，酸洗過程中若有排放濃煙或產生惡臭，應為
07 誼榮公司所造成。查，微論所舉上該函文記載之水質檢測異
08 常日期為109年9月23日，係在上訴人發函終止（109年7月9
09 日）之後，上訴人以此作為該次終止所據事由，已有未合。
10 且由證人楊育朋證述：誼榮他們主要產業是鋼鐵，一定要酸
11 洗，我們兩公司的水都是排到同一區（原審訴字卷二第329
12 頁），及永安工業區服務中心主任黃滿清所證：因為他們共
13 用同一個廠房，污水是誼榮公司還是冠青公司排放的，我不
14 知道（原審訴字卷二第157-158頁），可知兩造使用同一廠
15 區營運，製程均會產生「廢水」，上該超逾管制標準之廢
16 水，非可逕認係被上訴人所排放。至上訴人所舉兩造於109
17 年9月16日簽立之協議書第2條約定（原審訴字卷一第393-39
18 4頁），其第1項固載有：「...乙方（即被上訴人）應於一
19 周內，將所排放之廢水清除...」等語，然該協議書係於永
20 安工業區服務中心109年9月23日檢測超標前所簽立，且兩者
21 時間已隔一週之久，難認是項協議約定所稱之廢水排放與其
22 後受檢超標之廢水有所關連；又被上訴人廠房營運本有製程
23 餘水排出，已如前述，上訴人既未舉證證明該稱「廢水」亦
24 屬違反管制標準之水質，故不能逕以上該協議書據為其有利
25 之依憑。

26 (2)關於附表編號4、6（即原證14編號3、5）部分

27 上訴人主張高雄市環境保護局（下稱環保局）於108年4月30
28 日、106年12月20日到場稽查發現被上訴人有申報產出量扣
29 除聯單所登載之貯存量與實際不符、漏報產出量之行為，而
30 以違反廢棄物清理法第31條第1項第2款規定開罰。被上訴人
31 否認有上該違規行為，辯稱：扣除聯單之作業，為實際負責

01 人歐敬耀女兒歐雅玲負責繕打，上該違規係因歐雅玲之疏失
02 所造成，與被上訴人無涉。查，被上訴人清運爐渣時，因廠
03 區相關證照均以誼榮公司名義申請，申報廢棄物必須要以誼
04 榮公司之名義為之，業經證人即清運業者張峻華證述明確
05 （原審訴字卷二第139、140頁），核與誼榮公司在另案民事
06 訴訟答辯狀所陳：被上訴人需要清運爐渣時，需要出具委託
07 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
08 理，清運當天由被上訴人與清運業者配合清運，誼榮公司才
09 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
10 誼榮公司申請多退少補（原審訴字卷一第324頁）相符，足
11 見扣除聯單確實是由誼榮公司負責繕打。又上該裁罰內容分
12 別係針對「107年4月至7月」及「106年間」之申報不符或漏
13 報所為，與上訴人提出之被上訴人108年度之燃物貯用量報
14 表無涉（本院卷第407-415頁）。上訴人據此主張其係根據
15 該報表內容登載申報，受罰之事不可歸責誼榮公司云云，自
16 非可採。至上訴人於本院言詞辯論當庭提出之錄音譯文（本
17 院卷第431頁），其內容縱係關於前揭環保局106年12月20日
18 稽查處罰事宜之討論，然核被上訴人公司前負責人賴俊瑋之
19 陳述內容，僅在向其他在場人報告環保局來函裁處之內容及
20 後續相應之道，並未提及該次遭罰之責任歸屬，故不能據此
21 而為有利上訴人之認定。依上事證既無法排除所指罰鍰係誼
22 榮公司登打錯誤或漏報所致，且裁處之事由包含誼榮公司製
23 程產出之「廢酸洗液（代碼：R-2502）產出量扣除聯單申報
24 量不符合貯存量等情（原審訴字卷一第69頁），則上訴人逕
25 以此該裁罰為由，認係被上訴人違反租約第4條第4項約定，
26 據而終止租約，自屬無據。

27 (3)關於附表編號2（即原證14編號1）部分

28 上訴人主張被上訴人排放氣體未符合法定標準，經環保局於
29 109年2月19日稽查發現，而以違反空氣污染防制法第20條第
30 1項規定對誼榮公司裁罰等情，固有環保局裁處書、繳款單
31 及罰鍰催繳通知書可考（原審訴字卷一第81、89-95頁）。

01 然被上訴人對此辯稱：被上訴人向上訴人承租後，從未有排
02 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，
03 故認為此次超標應為抽測人員操作不當導致錯誤之結果，本
04 欲提起訴願，但因裁罰對象為誼榮公司，須以誼榮公司名義
05 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
06 函文，並拒絕在被告所撰寫之補充訴願理由書用印，導致訴
07 願不受理，被上訴人因此喪失救濟之機會等語。查，誼榮公
08 司曾於109年6月27日以其名義提起訴願，及高雄市政府法制
09 局於109年7月23日發函請誼榮公司於文到次日起20日內補具
10 訴願理由，逾期即依法作成不受理之決定等情，有該訴願書
11 及限期補正之函文在卷可參（原審訴字卷一第217、233
12 頁），是誼榮公司若依限補陳訴願理由，即得進行訴願程
13 序。上訴人固否認有收到被上訴人提出之訴願理由書云云，
14 然證人即被上訴人公司會計周好真證稱：當時被上訴人公司
15 負責人賴先生已經寫好訴願狀，並通知誼榮公司，前一天我
16 有用LINE通知歐雅玲，隔一天請助理拿過去的時候，歐雅玲
17 就跟我的助理說，因為已經終止租賃契約，所以她不同意用
18 印（原審訴字卷二第237頁），並有周好真於109年8月4日傳
19 予歐雅玲之LINE對話訊息：「上次送環保局之訴願書須補上
20 理由說明，明天早上會請小姐拿過去將文件拿過去，請用印
21 後送環保局。」（原審訴字卷二第269頁）可稽，佐以前述
22 上訴人於109年7月9日委請律師發函終止之情，足認周好真
23 所證情節應屬真實。是而誼榮公司當時如在訴願理由書上用
24 印，即能依限補正，使被上訴人尚有依訴願程序救濟之機
25 會，而不致因逾期補正而遭訴願機關逕為不受理之程序決
26 定。是被上訴人既因上訴人之阻撓而受罰確定，上訴人執此
27 作為終止契約之理由，要與誠信原則有違而難認有理。況行
28 政處分認定之事實，本不能拘束法院，被上訴人既對該裁處
29 內容有爭執，仍應由上訴人就其主張被上訴人有此違規事實
30 之存在為舉證，然上訴人除舉上該裁處函文外，別無其他舉
31 證，則上訴人主張此節，亦屬無據。

01 (4)關於附表編號3、5、7、8（即原證14編號2、4、6、7）部分

02 ①按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
03 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，在
04 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
05 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事
06 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將
07 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則
08 （最高法院109年度台上字第1823號、112年度台上字第957
09 號判決意旨參照）。系爭租約第4條第4項約定：「不動產不
10 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
11 全。必須遵守中華民國相關法律、土污管制不得再度污染若
12 違反則乙方需負全責，並放棄先訴抗辯權...」。其前段
13 「不動產不得供非法使用」，依其文義係指承租人不得利用
14 該不動產從事非法用途而言，承租人如所營事業係屬合法，
15 而於經營過程中有所違規者，則屬後段租賃限制約定之範
16 疇。又後段所稱「必須遵守中華民國相關法律」，既曰「相
17 關法律」，故而當非泛指所有我國相關法令，並對照同段
18 「土污管制不得再度污染若違反則乙方需負全責」約定以
19 觀，該稱「相關法律」，當與違反「土污管制」而致生污染
20 之相類性質法令且違反情節相當者為限。參以兩造曾於108
21 年4月12日簽立擔保協議書，就被上訴人日後因空污、消防
22 及工安事件遭政府機關開罰乙事，協議由被上訴人預提500
23 萬元保證金暫存於誼榮公司帳戶，作為被上訴人如未依限繳
24 納罰鍰致生誼榮公司經濟損失賠償之擔保（原審訴字卷一第
25 251-252頁），為兩造所不爭執，此情足徵誼榮公司倘認上
26 該違規遭罰情事，即已充足影響其出租之本旨及目的，其當
27 會在協議書特別聲明此旨，並明訂如有違反將行使租約終
28 止權或為懲罰性扣款等事宜，以責令被上訴人不得再有違
29 規情事，而非僅為罰鍰繳納之事要求提供擔保金而已。是而
30 被上訴人主張租約第4條第4項並非泛指被上訴人於承租期
31 間不得有任何違規紀錄，否則誼榮公司即得據以終止租約之約定

01 (原審訴字卷二第403頁)，自可採信。

02 ②上訴人所指被上訴人違規日期108年4月30日、107年2月9
03 日、106年12月20日、106年3月28日之裁罰，其違規事由依
04 序記載：「貴公司燃料儲存場貯存棕櫚殼及不明燒結燃料做
05 為鍋爐燃料，不明燒結燃料係爐排前端入料處，應有爐片掉
06 落或破損，導致入料斗之棕櫚殼自破損處掉落，同時混雜些
07 許爐排內不回流到爐前之爐渣所致，惟貴公司廢棄物清理計
08 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
09 規定」、「固定污染源鍋爐蒸氣產生程序有下列事項與貴廠
10 該製程操作許可不符，違反空氣污染防制法第24條第2項規
11 定」、「爐渣、一般飛灰或底渣混合物之貯存地點有爐渣及
12 灰渣滲出、污染地面之情事，違反廢棄物清理法第36條第1
13 項」、「貴廠經審查核准之事業廢棄物清理計畫書中，未填
14 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」
15 (原審訴字卷一第67-68頁)。姑不論上該違規時間多已距
16 離誼榮公司為終止租約之時間(109年7月9日)達2、3年之
17 久，時間最近者亦已相隔1年3月，衡情非但難認誼榮公司終
18 止權之行使符合誠信原則，且觀其違規事由所載，概為爐器
19 或有破損致掉落不明燒結物、貯存地點滲出灰渣、未將填報
20 使用之棕櫚殼燃料，以及因蒸氣產生程序與操作不符等而違
21 反相關管制規定，其違規態樣及情節均屬情微，故均處以各
22 該罰則之最低罰額(廢棄物清理法第52條及空氣污染防制
23 法第62條參照)，參諸上該違規態樣均非同一，其後亦未有
24 同樣行舉遭罰之紀錄等情以觀，可知被上訴人經裁罰後即已
25 致力改善。是依前所述，被上訴人上該違規行為非但與「非
26 法使用不動產」及「存放危險物品或其他有毒廢料影響公共
27 安全」無涉，且其違規態樣及情節，亦難認與「違反土污管
28 制規定而污染土地」之情形相當，依上揭說明，被上訴人自
29 未違反租約第4條第4款租用限制之約定。誼榮公司據此為其
30 終止租約之事由，洵屬無據。

31 (5)關於附表編號1部分

01 上訴人主張被上訴人長期以來有未經主管機關許可而逕行燃
02 燒木片、木屑之行舉，違反空氣污染防治法第28條、廢棄物
03 清理法第31條規定云云，為被上訴人所否認。上訴人雖提出
04 堆置所指木片、木屑照片為證（本院卷第221-229頁），然
05 經被上訴人否認其真正，且觀照片中未有足以辨視地點之景
06 物，自非能據為有利上訴人之依憑。上訴人聲請訊問之證人
07 羅嗣初、李秋誼雖到庭證述渠等有見到被上訴人廠房有堆置
08 木片、木屑，然均稱未親見被上訴人有用作燃燒之情（本院
09 卷第250-262頁）。佐以李秋誼所證：環保局約一個禮拜來
10 稽查一次（本院卷第259頁），則被上訴人倘有所指燃燒未
11 經許可物質之違規或堆置未經許可燃料之行舉，亦早經稽查
12 發現而開罰，然卻無此情事。是上訴人主張之上情，已非可
13 採。況，縱有上訴人所指此該情事，依前所述，亦未違反租
14 約第4條第4款租用限制之約定，上訴人不能據此終止租約。

15 七、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定、第
16 179條等規定，及租賃契約第6條、第9條約定，請求被上訴
17 人應將1045地號土地及其上10號廠房遷讓返還予誼榮公司，
18 並自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開房地止，按月給付誼
19 榮公司595,000元；及請求被上訴人應將8號廠房內之貯水設
20 備及水槽遷離，將該部分土地返還予嶸業公司，不應准許。
21 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
22 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
24 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

25 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

27 民事第三庭

28 審判長法 官 許明進

29 法 官 周佳佩

30 法 官 蔣志宗

31 以上正本證明與原本無異。

01 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，其
02 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
04 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
05 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

07 書記官 駱青樺

08 附註：

09 民事訴訟法第466條之1：

10 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
13 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
14 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。