

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第317號

原告 品川商旅

法定代理人 徐曼雲

訴訟代理人 陳信翰律師

被告 陳健璋即順昌小吃

訴訟代理人 陳麗妝

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，經本院於民國111年9月2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、原告主張：

(一)原告於民國108年10月25日與被告就新北市○○區○○路 0000號1至6樓建物（下稱系爭建物）之1樓部分成立不定期租賃關係，原告斯時向訴外人承租系爭建物時，通知被告應另行就系爭建物1樓部分與原告重新簽立租賃契約，但被告不願簽署書面，仍繼續給付租金給原告，故成立不定期租賃關係。

(二)原告與被告間既為不定期租賃關係，原告得依照民法第422、455 條第2 項，依土地法第100 條第4 、5 款主張終止租賃關係，該不定期租賃契約關係終止後，並依民法第455 條請求返還租賃物。

(三)就被告違反土地法第100 條之情形，原告主張得終止與被告間之不定期租賃關係之事由如下：

01 1.被告已被撤銷登記，喪失商業主體地位，已無法履行契約，
02 屬違反租賃契約之情事，再者，被告既已喪失商業主體地
03 位，不應以該商業主體地位繼續使用系爭租賃物對外營業，
04 已違反商業登記法，且系爭建物之1樓不得做餐廳使用，亦
05 違反法令。故原告得依照土地法第100條第4、5款規定終止
06 系爭不定期租賃契約關係。

07 2.又因原告登記地為該址，2 至6 樓由他人經營，又因旅館業
08 管理規則之規定，原告無法於該處辦公，故需於登記地之一
09 樓尋覓辦公處所而收回自住，因為2 至6 樓原告無法自行使
10 用的情況下，就有收回一樓自行使用之必要。故原告得依照
11 土地法第100條第1款規定終止系爭不定期租賃契約關係。

12 3.原告主張終止不定期租賃契約關係之事由為土地法第100 條
13 第1 、4 、5 款，請求法院擇一為有利原告之認定，終止租
14 賃關係後，再請求返還租賃物等語。

15 (四)並聲明：(見本院卷第279頁)

16 1. 被告應就新北市○○區○○路0000號1樓房屋騰空返還與原
17 告。

18 2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)被告現仍有使用系爭建物之1樓部分，仍有在營業小吃店，
21 我們有把租金匯款給原告，對於成立不定期租賃關係沒有意
22 見，但當初我們也不知道原告頂下來了，原告寫了一份書面
23 給我們，要求跟我們重新締結租賃契約，契約內容是把租金
24 漲到新臺幣(下同)10萬元，如果我們不同意的話，他也請我
25 們不要繳租金，並且要終止契約，我們對於原告所主張兩造
26 間成立不定期租賃契約關係沒有意見。

27 (二)原告的登記證被撤銷跟我們無關。此外，1 樓本來就有設置
28 辦公室，旅館的大廳本來就是原告可以辦公的地方，1 樓的
29 格局本來就有包含原告辦公的處所、大廳還有我們經營的小
30 吃店，他們的2 至6 樓要怎麼變化都沒有關係，因為1樓本
31 來他們就有設置辦公的地方，並無收回自用之必要等語置

01 辯。並聲明：1.原告之訴暨假執行聲請均駁回。2.如受不利
02 益判決，被告願供擔保免為假執行。

03 三、原告主張於108 年10月25日承租系爭建物時，與被告就系爭
04 建物之1樓部分成立不定期租賃契約關係等情，為被告所不
05 爭執，自堪信為真實。

06 四、本件兩造爭執之點為：原告得否請求被告返還租賃物？亦即
07 原告得否終止與被告間就系爭建物之1樓所成立之不定期租
08 賃契約？茲分述如下：

09 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
10 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第2
11 項、第455條前段、第767條前段分別定有明文。次按出租人
12 非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或
13 重新建築時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、
14 承租人違反租賃契約時，土地法第100條第1、4、5款分別定
15 有明文。而土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人
16 對於其出租未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要
17 情形而言。故出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具
18 備上述要件並能為相當之證明始得為之；出租人基於該條款
19 前段所列之情形收回房屋，應就此負舉證責任（最高法院41
20 年台上字第138號、43年台上字第1199號民事裁判意旨參
21 照）。惟按土地法第100條第1款前段所謂收回自住，係指出
22 租人在客觀上有收回自住之正當理由及必要情形而言，所謂
23 「正當理由及必要」，乃過往法院於個案裁判時，為檢視出
24 租人收回自住之事由，是否有出於編織藉口等脫法原因，而
25 以誠信原則所創出之判斷標準，屬於不確定之法律概念，因
26 此於審酌出租人有無收回自住之「正當理由及必要」時，雖
27 應檢視出租人提出之理由客觀上是否正當及必要，所謂「正
28 當及必要」，乃指評估所有客觀條件及整體狀況後，認定出
29 租人有收回房屋之正當性及必要性即可，並非限於收回房屋
30 已是「唯一」選擇，此外別無他法而言。又土地法第100條
31 之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之

房屋租賃，則土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言（最高法院51年台上字第370號判例要旨、最高法院94年度第3次民事庭會議決議參照）。又土地法第100條第4款所謂承租人以房屋供違反法令之使用，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安全者而言。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。

(二)蓋因土地法第100條規定為民法之特別法，於不定期限之租賃契約，出租人欲終止租賃契約時，應受土地法第100條各款之限制，始得依民法第450條第2項、第3項之規定向承租人為終止租賃契約之意思表示。而原告主張有土地法第100條第1、4、5款規定情形，為被告所否認，茲就原告所主張之終止事由是否適法，分述如下：

1.就原告主張依土地法第100條第1款規定欲收回1樓出租區域供自行使用部分：

依原告自陳其原本經營旅宿業，就系爭建物之2至6樓作為旅館使用，1樓是旅館大廳，2至6樓因故無法領取旅館業登記證而遭勒令歇業，則原告原先經營之旅店已由品川商旅有限公司經營等語，然查，原告原本將系爭建物作為旅館經營，並將系爭建物1樓隔成兩個隔間，將其中一個隔間出租予被告經營小吃店，另一個隔間為旅館大廳，惟現在因為原告旅館業登記證被撤銷，且遭撤銷之原因亦與被告無涉，且原告復未說明系爭建物之1樓為何先前可自由隔間規劃使用，現在竟全然不得再隔間規劃使用，而僅得利用出租予被告之該隔間區域，該收回之必要性並未見原告充分證明之，且原告就系爭建物2至6樓之旅館業經營者「品川商旅有限公司」與原告「品川商旅」間有何關係？系爭建物2至6樓由「品川商旅有限公司」經營是指由原告再出租給「品川商旅有限公司」使用收益或兩者間法律關係為何等節，經本院諭知詢問後均仍未見原告陳報、說明（見本院卷第329頁），況查，原

告即「品川商旅」(合夥組織)與「品川商旅有限公司」之法定代理人均為徐曼雲，兩者設立址均有包含系爭建物1樓，則原告就系爭建物1樓之辦公區域是否全然無從使用尚非無疑，原告於系爭建物2至6樓已交由「品川商旅有限公司」經營後，仍設立商業登記址於系爭建物1樓，顯見原告主張因系爭建物2至6樓交由他人經營，而有必要收回出租予被告之隔間，始得將商業登記址設於系爭建物1樓等語，要無足採。況參原告係於出租系爭建物1樓予被告期間，因自行違反相關行政規定而遭撤銷旅館業登記證，因此將系爭建物2至6樓再行出租相同負責人「徐曼雲」所經營之「品川商旅有限公司」繼續經營旅館【負責人、名稱相同、所營事業亦類同】，因上開事由轉而向被告主張系爭建物1樓欲收回自用，是否具有正當理由及必要性，尚非無疑，倘若允許出租人得任意以收回自用以營業為由而任意終止該不定期租賃關係，亦與土地法第100條規定之立法意旨相悖，應認有違反誠信原則，要難認原告該款終止事由之主張為適法。

2.就原告主張依土地法第100條第4、5款規定終止不定期租賃關係部分：

因原告出租系爭建物之1樓部分予被告時，即已知悉被告係承租作為小吃店經營用，且原告並未能舉證證明被告就該承租之隔間經營小吃店，有何違反相關法令限制之情形，又兩造均稱其等間不定期租賃契約關係並未另外重新締約，觀諸被告原本承租系爭建物之1樓之租賃契約(見本院卷第69頁)，該租賃契約亦載明該承租之租賃物係供營業使用，故被告經營小吃店並無違反租賃契約之約定，自不得因出租人變更後，可能因為新出租人的身分關係以致被告受行政裁罰，即推論被告有以房屋供違反法令之使用情形，故原告未能舉證說明被告承租系爭建物之1樓有何以房屋供違反法令之使用或違反租賃契約之情形，自亦無從依照土地法第100條第4、5款規定主張終止兩造間之不定期租賃契約關係。

(三)從而，原告依土地法第100條第1款、第4款及第5款之規定，

01 主張向被告終止系爭建物之1樓之不定期租賃契約關係，自
02 有未合，則兩造間之不定期租賃契約關係既仍繼續有效存
03 在，被告使用系爭建物之1樓即非無權占有。原告訴請被告
04 返還系爭建物之1樓，即無理由。

05 五、綜上所述，原告不得合法終止與被告間之不定期租賃關係，
06 則兩造間之不定期租賃契約關係仍繼續存在，被告就系爭建
07 物之1樓即非無權占有，原告自不得請求被告返還系爭建物
08 之1樓。從而，原告請求被告應就新北市○○區○○路0000
09 號1樓房屋騰空返還與原告，為無理由，應予駁回。又原告
10 之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，應一併駁
11 回之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
14 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
17 民事第一庭 法 官 張惠閔

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
22 書記官 林沂仔