

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度屏簡字第546號

原告 泰吉國際貿易有限公司

法定代理人 林全合

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被告 林冠宏

訴訟代理人 陳世明律師

梁家豪律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，本院於民國113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，兩造於民國110年12月31日簽立房屋租賃契約書，由原告出租系爭房屋予被告，約定租期自111年1月1日起至115年12月30日止，每月租金新臺幣（下同）55,000元（下稱系爭租約）。依系爭租約第6條第1項約定：被告如在租賃期間內將租賃物轉租或頂讓與第三人時，原告得隨時終止租約並收回租賃物；未料被告竟將系爭房屋交付證人張欣璇使用，並由張欣璇擔任獨資商號「全盛恩汽車」之負責人，被告構成違約轉租，違反系爭租約第6條第1項之約定。且系爭房屋坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地使用分區為農業區，被告未依系爭租約約定之「『紅色』公共空間，供洗車」方式使用該空間，並以營業為目的使用系爭房屋，違反系爭租約特約事項第1項之約定，原告亦得依民法第438條第2項終止兩造之系爭租約，而原告已於112年3月20日發函通知被告終止租約，爰依民法第455條規定，請求

01 被告返還系爭房屋等語，並聲明：被告應將系爭房屋返還原
02 告。

03 二、被告則以：兩造訂定系爭租約前，原告即已知悉被告承租系
04 爭房屋係作為經營販賣車輛生意使用，並經原告同意以系爭
05 房屋作為「全盛恩汽車」之營業登記處所，而「全盛恩汽
06 車」乃由被告設立、借名登記於證人即被告配偶張欣璇名
07 下，被告亦未將系爭房屋轉租予「全盛恩汽車」，原告自不
08 得依系爭租約第6條第1項終止系爭租約。被告承租系爭房屋
09 後，就特系爭租約特約事項標記之紅色、綠色空間，悉依契
10 約約定之內容作為閒置或洗車處所，並無用以展示、銷售車
11 輛，被告既依系爭租約內容為租賃物之使用、收益，原告主
12 張依民法第438條第2項規定終止租約，難認適法。至系爭房
13 屋坐落土地雖為農業用地，且被告承租系爭房屋後係做營業
14 使用，然農業用地未為農業使用僅使該土地所有權人可能受
15 有行政裁罰或負擔較高稅負之不利益，並非致使系爭租約無
16 效之事由，原告執此主張依系爭租約特約事項第1條終止租
17 約，亦非有據，兩造間系爭租約既未經原告合法終止，原告
18 自不得依民法第455條請求被告返還系爭房屋等語，資為抗
19 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
20 請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執之事項：

22 (一)兩造於110年12月30日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承
23 租系爭房屋，租賃期間自111年1月1日起至115年12月30日
24 止，每月租金為55,000元。

25 (二)系爭租約第6條第1項約定：「被告有左列情形之一時，原告
26 得隨時終止租約並收回租賃物。1.租賃期間內被告將租賃物
27 轉租或頂讓與第三人時。」

28 (三)系爭租約特約事項約定：「『黃色』承租位置；『綠色』空
29 地提供使用，依現況；『紅色』公共空間，供洗車1.雙方同
30 意若因法律問題致無法承租，則無條件取消此約，以付租金
31 依未到期日數，退還被告，雙方各無任何請求。2.二代健保

01 與租金10%由被告繳納，租金10%退稅於入原告帳戶後，歸
02 還被告。」

03 (四)被告於111年3月25日，持以原告名義簽署之同意書，將系爭
04 房屋登記為訴外人「全盛恩汽車」之營業處所；又「全盛恩
05 汽車」為獨資商號，負責人記載為被告配偶張欣璇。

06 (五)系爭房屋坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地使用分區為
07 農業區。

08 (六)原告與訴外人李秀琴於111年12月12日就系爭房屋成立買賣
09 契約，嗣於112年1月10日申報契稅、112年3月27日註記稅籍
10 資料。

11 四、本件爭點：

12 (一)原告依系爭租約第6條第1項、特約事項第1項、民法第438條
13 第2項，終止系爭租約，有無理由？

14 (二)原告得否依民法第455條請求被告返還系爭房屋？

15 五、得心證之理由：

16 (一)原告依系爭租約第6條第1項、特約事項第1項、民法第438條
17 第2項，終止系爭租約，有無理由？

18 1.系爭租約第6條第1項部分：

19 (1)按租賃物之使用收益者，法律並未規定以承租人本人為
20 限，故民法第451條所指「承租人仍為租賃物之使用收
21 益」者，應包括承租人之家屬、受雇人及經承租人允許之
22 其他第三人，而為租賃使用收益之情形在內（最高法院60
23 年台上字第2246號裁判參照）。又按民法第443條所謂轉
24 租係指承租人與出租人間繼續其租賃關係而將租賃物租與
25 次承租人使用收益，次承租人支付租金與原承租人（即轉
26 租人）之情形而言，故如承租人無償將租賃物交付他人使
27 用收益，並未收取租金者，即與轉租之意義有間（最高法
28 院70年台上字第1580號判決意旨參照）。

29 (2)原告雖主張被告將系爭房屋之地址供張欣璇作為「全盛恩
30 汽車」之營業處所，性質上即係「轉租」系爭房屋予他人
31 使用之情形等語。本院審酌張欣璇為「全盛恩汽車」之登

01 記負責人，自外觀、形式而言即為張欣璇所有之商號，然
02 被告與張欣璇為夫妻關係，張欣璇以家屬身分、經被告同
03 意而使用系爭房屋，而仍得視為仍屬承租人即被告租賃物
04 使用收益之範圍，具有合法正當之權源，且被告係無償將
05 租賃物提供被告與張欣璇夫妻二人共同使用，並未另就張
06 欣璇使用系爭房屋作為全盛恩汽車營業處所一事收取租
07 金，顯與系爭租約第6條第1項所指轉租情形有別。是被告
08 雖將系爭房屋設為全盛恩汽車之營業地址，並由被告配偶
09 張欣璇擔任該獨資商號之負責，姑不論被告與張欣璇就該
10 登記事項有無其他私法上權利義務關係存在，該登記及商
11 號營業之使用均仍在被告使用收益承租物之範圍，難視為
12 轉租行為，原告以被告違約轉租系爭房屋為由終止租約，
13 難認有據。

14 2.系爭租約特約條款第1項及民法第438條第2項部分：

15 (1)原告復主張被告將系爭房屋做為全盛恩汽車銷售汽車之處
16 所，違背系爭租約特約事項有關「公共空間，供洗車」之
17 約定，又系爭房地坐落土地之使用分區為農地，本不得為
18 營業使用，被告將系爭房屋做為汽車銷售處所，致系爭房
19 屋坐落土地之使用方式與土地分區不符，顯已違反系爭房
20 屋之性質，該當系爭租約特約事項第1項得無條件取消租
21 約之情形，原告於112年3月20日寄發存證信函後仍未改
22 善，未依約定方法使用系爭房屋，且拒依系爭租約第5條
23 繳納電費，爰依民法第438條第2項終止系爭租約等語。

24 (2)查系爭房屋坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地使用分
25 區為農業區乙節，業據原告提出土地使用分區證明書為憑
26 (見本院卷第233頁)，且為兩造所不爭執，堪予認定。
27 惟原告提出之存證信函內容僅以：被告簽約時並未誠實告
28 知原告用途，是否將私人承租之土地及房屋提供第三人全
29 盛恩汽車公司做為營業使用等語，有原告提出之存證信函
30 可佐(見本院卷第19至21頁)，全然未提及系爭租約特約
31 事項標示紅色之公共空間應供洗車之情形，則被告使用系

01 爭房屋之方法有無違反兩造之約定或系爭房屋坐落土地使用
02 分區之限制、是否經原告阻止而仍繼續為之，即屬有
03 疑。

04 (3)參以證人即全盛恩商號員工吳政揚證稱：黃色部分是整理
05 好車子放置的建物，紅色、綠色部分則是車輛暫時放置的
06 區域，會在那裡清潔完畢、整理好後才移至黃色區域（見
07 本院卷第270頁），證人即經手辦理系爭租約之代書莊素
08 卿證稱：本件承租範圍是黃色，紅色跟綠色是給被告洗
09 車、停車用的，因當時原告暫未使用到空地，所以同意被
10 告洗車、停車（後改稱「應為洗車而已」，見本院卷第25
11 6至257頁），堪認系爭租約附圖黃色標示部分為被告承租
12 之建物主體範圍，「全盛恩汽車」另分別以附圖紅色、綠
13 色標示部分作為洗車、停車使用，並未違反系爭租約之特
14 約事項。雖證人吳政揚雖與被告間有親屬或僱傭之關係，
15 然與原告間並無仇隙、糾紛，在渠具結而負擔偽證罪責之
16 心理壓力之下，尚無虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必
17 要，且原告倘認該二證人關於系爭租約附圖黃、紅、綠色
18 標示範圍之使用方式，與被告實際使用情形不符，亦得自
19 行到場拍攝推翻證人前揭證言，惟原告迄言詞辯論終結
20 前，均未提出原告違背系爭租約特約事項而使用系爭房屋
21 之其他證據資料，是原告主張被告違背系爭租約特約事項
22 有關「公共空間，供洗車」之約定，尚難採信。

23 (4)至被告利用系爭房屋之使用方式，與該房屋座落土地使用
24 分區規定是否相符，雖涉及被告有無違反為落實農地農用
25 等政策目的之法律規定，然此類規定僅為賦予農業主管機
26 關對於土地使用之管理權限，縱有違反相關使用分區之限
27 制，亦不致影響私人間已就該土地或建物之租賃契約，此
28 經證人莊素卿即系爭租約提供者證稱：萬一政府發現並非
29 農用，地主會被罰款，且不能申請農用證明，土地增值
30 稅、房地合一稅會比較高，只是本件不終止租賃關係，政
31 府不會核准農用證明等語（見本院卷第258頁）。況兩造

01 兩造簽約時，原告即知被告作為賣車、洗車之用等節，亦
02 據證人莊素卿證稱：原告找伊處理系爭合約前，聽原告跟
03 伊說，好像是要賣車、洗車等語（見本院卷第258頁）明
04 確，且證人邱彥超則證稱：商號登記之營業處所非登記名
05 義人所有，需要營業處所之所有權人同意，該同意可以提
06 出建築物使用同意書、以蓋章方式提出，被告當時先傳原
07 告名片給伊，伊有請被告通知原告後，伊才帶全盛恩汽車
08 商號登記時所用的建築物使用同意書至公司處所蓋章，當
09 時是該公司的老闆娘請員工蓋章的等語（見本院卷第263
10 至264頁），足認被告事先與原告聯繫並徵得原告同意
11 後，始委由證人邱彥超至原告處所蓋用建築物使用同意書
12 之印文，而得以系爭房屋所在地址作為全盛恩汽車之登記
13 營業處所，倘被告利用系爭房屋做為汽車銷售處所之行為
14 已違反兩造間就系爭房屋本無約定之使用方式，原告焉有
15 可能出具同意書供被告辦理營業登記？雖原告嗣於112年4
16 月11日提出房屋所有權人撤銷登記申請書為相反之主張
17 （見本院卷第25頁），然斯時原告已非系爭房屋所有權
18 人，且迄言詞辯論終結前均未見屏東縣政府廢止全盛恩汽
19 車之營業登記，尚不足推翻本院依前開同意書及證人證言
20 邱彥超獲致之心證，是原告此部分主張，亦不足採。

21 (二)原告得否依民法第455條請求被告返還系爭房屋？

22 原告依系爭租約第6條第1項、特約事項第1項及民法第438條
23 第2項，終止系爭租約，均屬無據，業如前述，是原告依民
24 法第455條請求被告返還系爭房屋，洵無理由。

25 六、綜上所述，原告以被告違反系爭租約第6條第1項、特約事項
26 第1項及民法第438條第2項規定為由終止租約，並依民法第4
27 55條之法律關係，請求被告返還系爭房屋，均無理由，應予
28 駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
30 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
02 屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

03 正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
05 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
06 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
09 書記官 洪甄廷