臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第273號

原告 陳榮坤
訴訟代理人 林佐偉律師

被告 昌隆加油站股份有限公司

法定代理人 范光隆
訴訟代理人 陳宜鴻律師
複代理人 林彥廷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月5日辯論終結，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

壹、原告主張：

一、兩造於民國109年9月9日簽訂「不動產租賃契約書」，約定由原告將坐落新竹市○○段000○00000地號土地（下稱系爭233、233-3地號土地）及其上門牌號碼新竹市○道○路○段000號建物（下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地）出租予被告，以作為其經營加油站使用（下稱系爭租賃契約）。而系爭233-3地號土地為特定農業區、使用地類別為農牧用地，屬農地或耕地，除得依法建築農舍外，不得為違法使用。詎被告竟於系爭233-3地號土地上，違法加蓋如新竹市地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示標示D之鐵皮洗車空間、標示E之鐵皮倉庫，違反區域計畫法第21條第1項、第22條及系爭租賃契約第6條第2項：「乙方(即被告)使用本租賃不動產應遵守政府法令規定，不得違法使用。」之約定，伊自得依土地法第103條第2、5款及民法第4

01 38條之規定，終止系爭租賃契約。又伊已以112年4月7日台
02 中法院郵局第805號證信函，終止兩造間租約在案。

03 二、系爭租賃契約既經合法終止，被告占有系爭房地即屬無權占
04 有，原告得依據民法物上請求權之規定，請求被告返還由原
05 告一併出租計算租金，而為被告一併利用，無法區分各自用
06 途、各自租金多寡之系爭2筆土地。爰依民法第767條第1項
07 前段之規定，提起先位之訴，並聲明：被告應將系爭房地返
08 還予原告；訴訟費用由被告負擔。

09 三、倘認系爭租賃契約未經合法終止，惟因兩造於109年9月9日
10 簽立合約時，正值新冠肺炎肆虐之際，故兩造約定之每月租
11 金新臺幣（下同）15萬元，顯低於市價；而嚴重特殊傳染性
12 肺炎中央流行疫情指揮中心於112年5月1日全面解封造成報
13 復性消費、萬物齊漲，不動產價格亦隨之水漲船高，被告經
14 營之加油站業績，亦於解封後一路長紅，經被告多角化經營
15 後收入頗豐，故依兩造原定租金對原告而言已顯失公平。又
16 依內政部不動產交易實價查詢服務網，坐落新竹市公道五路
17 之廠辦，每坪租金單價在893元至1,531元間，經換算後，系
18 爭2筆土地之租金應在819,774元至1,405,458元間，故原告
19 請求將月租調整為55萬元，並無不合理之處。爰依民法第22
20 7條之2第1項之規定，提起備位之訴，並聲明：被告承租原
21 告所有系爭房地之租金，自起訴狀繕本送達翌日起，調整為
22 每月55萬元；訴訟費用由被告負擔。

23 貳、被告則以：

24 一、兩造早於93年6月20日即曾簽訂租期15年之不動產租賃契
25 約，由被告向原告承租系爭233地號土地之部分面積，以經
26 營加油站及周邊業務使用；兩造嗣於109年9月9日，始就系
27 爭房地簽訂租期至124年9月8日之系爭租賃契約，是原告早
28 在簽訂系爭租賃契約前，即知被告於租賃標的上經營加油站
29 及洗車場業務。而由前後2份租約，均對第6條第2項作有相
30 同約定，可知此處所指之「本租賃不動產不得違法使用」，
31 應係指不得經營八大行業或類似之違法使用，而不包含違反

01 區域計畫法此種行政上取締規定之情形。是原告自不得依民
02 法第438條第2項、土地法第103條第5款規定終止租約。

03 二、實務見解認為，區域計畫法第15、21、22條等行政上取締規
04 定，並非民法第71條之強制禁止規定、土地法第103條第2款
05 「承租人以基地供違反法令之使用」，亦不包含違反區域計
06 畫法第15、21、22條等行政上取締規定，而係指承租人開
07 設娼寮、賭場等行為。準此，縱使被告有原告所主張之違反
08 區域計畫法第15、21、22條情事，原告亦不得以此為由，遽
09 依土地法第103條第2款規定終止租約，蓋被告經營之洗車場
10 業務，本非開設娼寮、賭場等有危害公共安全或違反公序良
11 俗之不法行為，且此等行政上取締規定亦非民法第71條之強
12 制禁止規定。

13 三、被告已於租賃標的上經營加油站及洗車場業務多年，早於96
14 年4月12日即領有使用執照；且原告於109年9月9日委請訴外
15 人陳榮貴與被告簽訂系爭租賃契約時，亦係與「昌隆加油
16 站有限公司」簽約；參以經營加油站及洗車場業務具有明確
17 之「公示外觀」；原告之子即訴外人陳穎琳更曾至該處打
18 工，顯見原告明知出租系爭房地予被告，係作經營加油站及
19 洗車場業務之用。未料，原告竟於112年4月7日以被告經營
20 洗車場此一原告早已知悉之事項，向被告主張終止租約，倘
21 准其終止，將使被告投入之大量資金血本無歸、經營多年
22 所累精之穩定客源消散於無形，造成被告莫大之損失。反觀
23 原告，雖得於終止租約後取回系爭2筆土地，惟將無法持續
24 收取每月15萬元之租金收益，所得利益有限；況以原告提出
25 備位聲明一情，可知其係以提起訴訟為手段，遂其抬高租金
26 之目的。是原告提起先位之訴，顯係以損害被告為目的，構
27 成權利濫用，而不應准許，自不生終止系爭租賃契約之效
28 力。

29 四、退步言之，縱認原告得終止兩造間租約，惟被告係於系爭23
30 3地號土地經營加油站、在系爭233-3地號土地上經營洗車
31 場，系爭2筆土地之用途得明確區分，系爭租賃契約性質

01 上，仍得由該等租賃標的之公告地價或公告現值及評定現值
02 之比例，換算各該標的之租賃價金，亦即終止之範圍僅限於
03 系爭233-3地號土地。是原告請求被告同時返還系爭2筆土
04 地，自屬無據。

05 五、兩造間租約係定有期限之不動產租賃契約，依民法第442條
06 規定及實務見解，原告主張依民法第227條之2調升租金，顯
07 然違反法律規定而無可採。況查，我國早於109年1月間即已
08 進入新冠疫情時代，系爭租賃契約係於109年9月9日始簽
09 訂，依當時社會環境，就新冠疫情對經濟環境之衝擊及未來
10 趨勢早多有討論，對原告而言絕非當時所不能預料之情事。
11 參以系爭租賃契約第3條就租金明確約定：「月租金新台幣
12 壹拾伍萬元正，但每滿五年每月租金調漲新台幣壹萬元整
13 （即第6年、11年首月）。」，益證兩造簽約時，已就營收
14 風險及利益變化預作合理公平之分配，依租約原有效果，對
15 原告亦無顯失公平情事。

16 六、綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。為此聲明：原告
17 之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

18 參、得心證之理由：

19 一、原告主張兩造就系爭房地簽有系爭租賃契約，惟被告在系爭
20 233-3地號土地上加蓋如附圖所示標示D之鐵皮洗車空間、標
21 示E之鐵皮倉庫，違反區域計畫法第21條第1項、第22條規定
22 及系爭租賃契約第6條第2項約定，其已依土地法第103條第
23 2、5款及民法第438條之規定終止兩造間租約，故得依民法
24 第767條第1項前段之規定請求被告返還系爭房地；縱無權要
25 求返還，其亦得按民法第227條之2第1項之規定，請求調整
26 租金云云，固據其提出不動產租賃契約書、土地登記謄本、
27 現場照片、存證信函等件為證；而被告雖不否認有簽訂系爭
28 租賃契約及於系爭房地產經營加油站、洗車場業務之事實，
29 惟仍以前詞置辯。是本件爭點應為：（一）被告使用系爭23
30 3-3地號土地是否有違反租約或違反法令情事？原告據此終
31 止租約有無理由？原告依據民法第767條第1項前段之規定，

01 先位請求被告返還系爭房地，是否有據？（二）原告另依民
02 法第227條之2規定，備位請求調整租金，應否准許？茲論述
03 如下。

04 二、被告使用系爭233-3地號土地是否有違反租約或違反法令情
05 事？原告據此終止租約有無理由？原告依據民法第767條第1
06 項前段之規定，先位請求被告返還系爭房地，是否有據？

07 （一）按兩造簽訂之系爭租賃契約第6條第2項，固約定：「乙方
08 （即被告）使用本租賃不動產應遵守政府法令規定，不得違
09 法使用。（以上含八大行業在內）。」等語（見重訴卷第31
10 頁），且區域計畫法第21條第1項作有：「違反第15條第1項
11 之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處6萬元
12 以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或
13 拆除其地上物恢復原狀。」、第22條：「違反前條規定不依
14 限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執
15 行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。」等規
16 定；另「租用建築房屋之基地，非因承租人以基地供違反法
17 令之使用、承租人違反租賃契約時，出租人不得收回。」、
18 「承租人違反依約定方法或依租賃物之性質而定之方法為租
19 賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人
20 得終止契約。」，土地法第103條第2、5款、民法第438條第
21 2項亦著有規定。

22 （二）惟按，土地法第82條前段：「凡編為某種使用地之土地，不
23 得供其他用途之使用。」，以及區域計畫法第15條第1項前
24 段、第21條規定之本質，均僅係行政上取締之規定，並非規
25 範民事上法律行為效力之規定。且土地法第103條第2款所謂
26 承租人以基地供違反法令之使用時，係指以基地或地上之
27 房屋供違反法令之使用者而言，諸如開設娼寮、賭場等行
28 為，及其他有危害於公共安全、或違反公序良俗之情形而言
29 （最高法院86年度台上字第1691號、89年度台上字第1018號
30 判決意旨參照）。

31 （三）經查，觀諸兩造簽訂之系爭租賃契約第6條第2項文義，係約

01 定被告應於使用系爭房地時遵守政府法令之規定，而不得為
02 違法之使用，並於條約中明示違法使用之情形，含經營八大
03 行業在內。則以合約條文所列舉之違法使用示例，既為八大
04 行業之類；加以被告前自93年6月20日起，即開始向原告承
05 租系爭233地號土地之部分範圍，以經營加油站使用，原告
06 並於原合約書上同意提供被告一切申請合法營利事業登記及
07 取得建築執照使用執照之文件資料、配合辦理補繳證件、用
08 印或其他必要行為（見重訴卷第165-167頁）；且原告嗣後
09 亦已依約提供相關資料供被告辦理土地分割登記、異動編定
10 手續（見重訴卷第329-336頁）。再參酌兩造於109年9月9日
11 簽訂系爭租賃契約時，如附圖所示標示D之鐵皮洗車空間、
12 標示E之鐵皮倉庫即已存在，此有被告提出之空照圖附卷可
13 查（見重訴卷第245-255頁），凡此足認原告於簽訂系爭租
14 賃契約時，即明知上開地上物之存在。是原告明知上情而仍
15 同意與被告簽訂租約，復未就前、後契約之第6條第2項條文
16 作有任何異動，足可推論兩造此處締約之真意，就違法使用
17 類別應指諸如經營舞廳業、特種咖啡茶室業等八大行業或類
18 似情形而言，而不包含違反區域計畫法之行政上取締規定。
19 準此，被告在系爭233-3地號土地上，興建如附圖所示標示D
20 鐵皮洗車空間、標示E鐵皮倉庫，以作為經營加油站及洗車
21 場業務使用之行為，並未違反兩造合約約定之使用方式，縱
22 然違背土地法第82條前段及區域計畫法上開法定用途之使
23 用，亦僅係違反行政上取締之規定，難認有何危害於公共安
24 全、或違反公序良俗之情事，應非屬民法第71條前段所規定
25 之法律行為有違反強制或禁止規定，而得認為無效。是原告
26 以上事由，主張依土地法第103條第2、5款及民法第438條之
27 規定，終止系爭租賃契約，於法應無可採。

28 (四)綜上，兩造間之系爭租賃契約，既未經原告合法終止，而仍
29 有效存在，則被告繼續占有系爭房地，即非屬無權占有。是
30 而，原告依據民法第767條第1項前段之規定，先位請求被告
31 返還系爭房地，於法即屬無據，不應准許。遑論系爭2筆土

01 地之用途得明確區分、切割，縱認原告得主張終止及請求返
02 還之範圍，亦僅限於系爭233-3地號土地，而不包含其餘租
03 賃標的，附此敘明。

04 三、原告另依民法第227條之2規定，備位請求調整租金，應否准
05 許？

06 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
07 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
08 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
09 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
10 發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公
11 平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般
12 觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足
13 以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適
14 用。又按民法第227條之2第1項之情事變更原則，係源於誠
15 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
16 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規
17 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
18 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，發生非當
19 初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平
20 者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當
21 事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其
22 他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平
23 之結果（最高法院110年度台上字第1696號判決、111年度台
24 上字第1061號判決內容酌參）。

25 (二)次按，定有租賃期間之不動產租賃，當事人不得因不動產價
26 值之升降，聲請法院調整租金，此為民法第442所明定，即
27 係考量不動產之價值，在經濟流通之社會，常多變動，因之
28 租賃之價值，遂亦時有昇降，其租賃之定有期限者，當事人
29 自有遵守期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得
30 於期限內請求增減租金，此屬當然之事（民法第442條本文
31 規定之立法理由參見）。是就定有期限之租賃，出租人於租

01 賃期間因租賃物位置周遭環境變遷提昇價值，致所收取之租
02 金低於市場行情之結果，尚難認對出租人顯失公平。

03 (三)經查，兩造簽訂之系爭租賃契約係定有租賃期限，此觀合約
04 第2條約定即明（見重訴卷第31頁），是原告以現今不動產
05 價格水漲船高為由，而依民法第227條之2第1項規定，聲請
06 法院增加承租人即被告之租金給付，於法已難認有理。次
07 查，兩造於109年9月9日簽訂系爭租賃契約時，新冠肺炎疫
08 情早已存在逾9個月期間，則經濟環境因疫情之持續流行、
09 終結所受影響，均非訂約當時所不得預料，不符情事變更原
10 則要件；況兩造係屬續約性質，渠等已將原合約到期前之租
11 金數額即每月9萬元（見重訴卷第165頁），合意調整至重新
12 簽約後之月租15萬元，復作有每滿5年調漲租金1萬元之約定
13 （見重訴卷第31頁），則兩造顯係綜合社會經濟情況、租期
14 長短、租賃標的範圍、租金調漲方式、租客穩定度、原合約
15 履約滿意度等各項考量因素，而作成系爭約定；加以原告請
16 求增加租金給付之期間即自起訴狀繕本送達翌日起（即112
17 年9月間），新冠肺炎之疫情早已趨緩；且縱使被告有原告
18 所述因疫情解封而業績長紅情事，原告亦不得據此作為調整
19 租金之理由，其理至明。

20 (四)綜上，兩造於系爭租賃契約成立時，並無雙方無法預料之風
21 險變動情事存在，原告即無從依民法第227條之2第1項規
22 定，以情事變更為由，請求法院調整租金。是原告備位訴請
23 自起訴狀繕本送達翌日起，將系爭房地租金調漲為每月55萬
24 元，即屬無理，不應准許。

25 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段之規定，先位聲
26 明請求被告返還系爭房地；另依民法第227條之2第1項規
27 定，備位聲明請求將系爭房地租金調漲為每月55萬元，均為
28 無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
31 論駁之必要，併此敘明。

01 六、據上論結，本件原告先位、備位之訴均無理由，依民事訴訟
02 法第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
04 民事第一庭 法 官 林南薰

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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 12 月 9 日
09 書記官 陳麗麗