

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2861號

原告 吳榮結

林玲玲

共同

訴訟代理人 許盟志律師

韓忞聰律師

被告 千方食品行銷有限公司

法定代理人 蔡宇婷

訴訟代理人 施驊陞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00弄0號廠房含增建部分647.14平方公尺騰空遷讓，並將臺中市○○區○○段0000○○地號土地均返還原告，及自民國111年7月11日起至遷讓返還前開房屋及土地之日止，按月給付原告新臺幣72,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔38%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣560,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣1,670,017元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00弄0號房屋含增建

01 部份約647.14平方公尺騰空遷讓，及將臺中市○○區○○段
02 000000地號土地返還原告，並自民國111年6月11日起至遷讓
03 房屋返還土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）120,00
04 0元，嗣於111年12月15日當庭變更聲明第1項相當於租金之
05 不當得利之起算日為111年7月11日（見本院卷第142-143
06 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予
07 准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：

10 (一)兩造於110年10月26日經由本院所屬民間公證人白司偉公
11 證，簽訂房屋土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被
12 告承租原告所有坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000
13 地號三筆土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00
14 弄0號廠房含增建全部約647.14平方公尺，及同段1831-1地
15 號空地（下合稱系爭廠房），並於系爭租約第4條第1項約定
16 「本房屋係供乙方（即被告）經營工廠營業及工廠辦公室之
17 用，土地僅供停車通行使用，不得建築或耕種。」，同條第
18 2項約定「未經甲方（即原告）同意，乙方不得將房屋土地
19 全部或一部轉租、出租、頂讓或其他變相方法由他人使用房
20 屋。」，第6條第1項則約定有「乙方違反約定方法使用房屋
21 ……甲方得終止租約。」。

22 (二)詎原告於日前發現被告竟於上開廠房開設台中玉先宮，並由
23 訴外人即被告公司負責人蔡宇婷擔任宮主，更於社群網站成
24 立官方網站並公告宮廟、濟公師父服務時間、項目、營業時
25 間，設有金爐供信眾焚燒紙錢，並於官方網站張貼活動相
26 片，明顯違反系爭租約中關於租賃物使用之方式，且因被告
27 開設玉先宮，事涉宗教信仰，將增加原告所有系爭廠房將來
28 使用之問題，此觀之原告本擬以系爭廠房向臺中市第二信用
29 合作社（下稱二信）借貸，惟遭二信以系爭廠房設有宮廟為
30 由降低借貸款項即明。

31 (三)原告因此委由訴訟代理人於111年6月9日以臺中法院郵局第1

379號存證信函通知被告於函到後一個月內遷讓房屋並返還土地，兩造並約定於同年0月00日下午於原告訴訟代理人事務所協談，被告則委由洪政和律師及其公司行銷經理與會，會中其公司行銷經理坦承有設宮廟乙事，並應允會將原告條件帶回研議，惟原告訴訟代理人竟於同年6月21日接獲被告委由施驊陞律師寄發函文，表示無設立玉先宮乙事，及其負責人亦未任擔任宮主，並未變更系爭廠房之主要用途云云，惟此顯與事實不符。為此，原告自得依系爭租約第4條第1項、第2項、第6條第1項之規定終止系爭租約，並依民法第767條之規定，訴請被告遷讓房屋並返還土地。又系爭租約既經原告依法終止，被告仍占有使用系爭廠房，自有相當於租金之不當得利，爰以系爭廠房附近之租金行情，依民法第179條之規定，請求被告按月給付120,000元，請求權競合部分請求法院擇一為有利之判決。並聲明：1.被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段0巷00弄0號房屋含增建部份約647.14平方公尺騰空遷讓，及將臺中市○○區○○段000000地號土地均返還原告，並自民國111年7月11日起至遷讓房屋返還土地之日止，按月給付原告120,000元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告否認有違反系爭租約使用系爭廠房，原告主張終止系爭租約為不合法：

1.被告不否認系爭廠房內確有擺放神像，然此為被告信奉之臺灣民間傳統信仰，僅供被告及有共同信仰之員工祭祀而已，並無原告所指設立玉先宮乙事，被告亦未曾擔任任何宮廟之負責人，故被告並未變更系爭廠房之主要用途，且系爭租約內並未禁止系爭廠房內供奉神像，況按臺灣民情，工廠有因宗教信仰而供奉神像，以祈求工作環境平安、事業發展順利者，所在多有，難認僅因被告有宗教信仰，遽認工廠內擺放神像即係違反約定方法使用系爭廠房，更何況被告承租之系爭廠房總面積254坪，擺放神像之處所，僅約11坪之使用面

01 積，佔全部廠房之比例約4%，其餘範圍均作為生產加工食
02 品之用，可認系爭廠房之用途係作為食品加工廠之用。

03 2.又兩造在重新簽訂系爭租約前，被告在109年間就在系爭廠
04 房1樓內擺設諸多神像，並非在兩造110年10月26日簽訂系爭
05 租約後，才另行擺設，是系爭廠房1樓之使用現況，早為原
06 告所明知，且兩造在簽訂系爭租約前，兩造及被告友人洪政
07 和律師尚有至系爭廠房進行討論，原告對於被告擺設神像之
08 情形，對於系爭廠房之利用現況，即不可能諉為不知，原告
09 亦從未有反對之表示，則兩造本於系爭廠房之利用現況，再
10 簽訂系爭租約，即難謂被告擺設神像之方式、對於系爭廠房
11 之利用係違反約定使用方法，原告在兩造簽訂系爭租約後，
12 又出爾反爾，實違反誠信原則。是以，原告主張依系爭租約
13 第6條終止租約，於法不合。

14 (二)倘原告提前終止租約為有理由，則被告所受乃相當於租賃期
15 間應繳租金之不當得利，即應以兩造間原租金數額之計算方
16 式，是系爭租約之租金係隨租賃期間逐年增加，但縱以最高
17 之租金數額計算，亦僅94,000元，原告無任何證據即聲稱本
18 件相當於租金之不當得利數額，應按每月120,000元計算，
19 其主張毫無所本，亦屬無理由等語，茲為抗辯。並聲明：1.
20 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供
21 擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由

23 (一)原告主張兩造於110年10月26日簽訂系爭租約，約定被告向
24 原告承租系爭廠房等情，據其提出公證書、房屋土地租賃契
25 約書為證（見本院卷第23-28頁），復為被告所不爭執，堪
26 信為真。

27 (二)次查，系爭租約第4條第1項約定「本房屋係供乙方（即被
28 告）經營工廠營業及工廠辦公室之用，土地僅供停車通行使
29 用，不得建築或耕種。」，第6條第1項則約定「乙方違反約
30 定方法使用房屋．．．甲方得終止租約。」。原告主張被告
31 於系爭廠房設立玉先宮，違反系爭租約約定之使用方法等

01 語，並提出系爭廠房之照片、臉書粉絲專頁擷圖、台中玉先
02 宮Youtube頻道畫面擷圖為證（見本院卷第29-35頁、第157
03 頁），而自系爭廠房照片上，可見系爭廠房外觀有「台中玉
04 先宮」之布條，且台中玉先宮粉絲專業上所載之地址「臺中
05 市○○區○○路0段0巷00弄0號」，與系爭租約記載系爭廠
06 房之地址相同，再台中玉先宮Youtube頻道簡介稱「本宮創
07 辦人蔡宇婷女士」等語，被告亦不爭執玉先宮宮主為被告之
08 法定代理人（見本院卷第190頁），足見玉先宮係被告之法
09 定代理人蔡宇婷所設立，且所設立之位置即在系爭廠房，再
10 玉先宮有設立臉書粉絲專業及Youtube頻道對外公開，自其
11 貼文及照片亦可見玉先宮有對外提供濟公師父服務及有公開
12 之祭祀活動，顯非僅是供工廠員工祭拜之用。從而，系爭租
13 約已約定系爭廠房僅作為經營工廠營業及辦公室使用，被告
14 之法定代理人蔡宇婷對外代表被告，卻於系爭廠房內設置玉
15 先宮，違反系爭租約約定之事實，堪以認定。

16 (三)再查，被告辯稱在兩造簽訂系爭租約前，被告已於109年間
17 在系爭廠房內擺設諸多神像，該現況為原告所明知，並未違
18 反系爭租約等語，並聲請調查證人洪政和律師證明此情。證
19 人洪政和律師於本院證稱：系爭廠房我有去過3次，但不記
20 得是否有偕同兩造，被告法定代理人失火的刑事案件我自己
21 有去現場，大約在110年或111年間，前後去過3次，我去系
22 爭廠房勘查時，沒有看到本院卷第29頁宮廟的招牌，本院卷
23 第31頁宮廟的內部我沒有看過，系爭廠房一樓辦公室本來就
24 有設供桌、佛像，但我現在印象模糊不太確定是否如本院卷
25 第31頁照片所示，供桌是在31頁第一張照片那個周邊沒錯，
26 但設置的樣子有點改變，我不知道被告設的佛堂是自己參拜
27 或提供給外面的信眾參拜，我只知道有很多佛像等語（見本
28 院卷第212-216頁），然單純設置供桌及佛像與設立宮廟仍
29 有不同，證人已證稱其至現場勘查時，沒有看到玉先宮之招
30 牌，縱當時系爭廠房內設有供桌或佛像，亦難認原告有同意
31 被告設立宮廟，被告此部分所辯並不足採。

01 (四)綜上，被告違反系爭租約約定使用系爭廠房，業如前述，依
02 系爭租約第6條第1項約定，原告得終止系爭租約，原告並於
03 111年6月9日以存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示
04 示，並請被告於函到1個月內遷讓房屋，此有存證信函在卷
05 可憑（見本院卷第37-39頁），被告於111年6月10日收受該
06 存證信函，原告終止租約合法，迄今已逾原告所定之返還期
07 限，是原告依租賃物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭廠
08 房，為有理由。

09 (五)再查，原告終止系爭租約合法，被告自111年6月10日收受存
10 證信函1個月後，即屬無權占有系爭廠房，係無法律上原因
11 受有相當於租金之利益，致原告受有損害，應自111年7月11
12 日起負不當得利返還之責。而系爭租約就租金部分約定：
13 「租金數額如下：3.111年4月1日起至112年3月31日止，每
14 月租金72,000元」，而租金雖約定每年調漲，至119年4月1
15 日起至120年3月31日止漲為每月94,000元，然原告終止系爭
16 租約時，兩造就租金之約定為每月72,000元，應以此數額作
17 為認定被告應返還相當於租金之不當得利數額。是原告請求
18 被告自111年7月11日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給
19 付原告72,000元，為有理由。逾此範圍之請求，則屬無據。

20 四、綜上所述，原告依租賃物返還請求權及不當得利之法律關
21 係，請求被告遷讓返還系爭廠房，及自111年7月11日起至遷
22 讓返還系爭廠房之日止，按月給付原告72,000元，為有理
23 由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免
25 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
26 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併
27 予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
29 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 王奕勛

法官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

書記官 許瑞萍