

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第241號

上訴人 張順良

訴訟代理人 王心甫律師

李俊賢律師

巫郁慧律師

被上訴人 徐林麗雲

訴訟代理人 陳振榮律師

複代理人 簡偉閔律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於民國112年7月14日本院新市簡易庭111年度新簡字第728號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應將門牌號碼臺南市○○區○○段○○○號之1建物及臺南市○○區○○段○○○地號土地騰空遷讓返還上訴人。

三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、本判決第二項得假執行。但被上訴人如以新臺幣162萬4,410元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。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446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文，並依同法第436條之1第3項規定，準用

於對於簡易程序第一審裁判之上訴程序。本件上訴人提起上訴時之上訴聲明為「一、原判決廢棄。二、被上訴人應將門牌號碼臺南市○○區○○段○○○○號之1建物及臺南市○○區○○段○○○○地號土地回復原狀後，返還上訴人。三、被上訴人應自民國111年6月25日起至返還前項建物及土地之日起，按月給付上訴人新臺幣（下同）7,500元。四、第三項請求，願供擔保請准宣告假執行」（簡上字卷第15頁），嗣於本院113年10月30日言詞辯論程序，當庭變更其上訴聲明為「一、原判決駁回上訴人後開請求部分廢棄。二、被上訴人應將門牌號碼臺南市○○區○○段○○○○號之1建物及臺南市○○區○○段○○○○地號土地騰空遷讓返還上訴人」（簡上字卷第373頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，程序上應予准許。

## 貳、實體事項：

### 一、上訴人於原審主張及於本院陳述：

(一)緣被上訴人篤信宗教，與其教友需尋覓處所供其清修使用。自111年3月間，透過雄信不動產仲介經紀有限公司（下稱雄信公司）積極與上訴人洽詢，兩造於111年3月27日簽立「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租上訴人所有之門牌號碼臺南市○○區○○段○○○○號之1建物（下稱系爭建物）及系爭建物坐落之臺南市○○區○○段○○○○地號土地（下爭系爭土地），被上訴人再三保證答應上訴人承租系爭建物、系爭土地後，僅從事「清修」，並不含傳統宮廟燒金紙污染環境，置放金爐影響停車空間，迎神賽會、拜拜影響附近住家安寧與出入交通等嫌惡行為，兩造乃於系爭租約中約定被上訴人除清修外，不再於系爭建物另多做宮廟活動使用，且若有增修改建時，應符合相關法令規定，且不得損害原有建築結構之安全。

(二)詎被上訴人於系爭租約訂立後，夥同訴外人薛瑞英、鄭義陞等其他教友大肆改建系爭建物，更換系爭建物門前樑柱、鑿開正面立面牆為三道門，超過原結構牆二分之一（正面立面

牆總長度1105公分，三個門開口總長度625公分，占總長度56.5%)，破壞系爭建物原有建物主體結構之安全性，致系爭建物難以回復原有安全水準，並將屋內前後行走通道完全封閉，致屋內各房無法連通，嚴重損害房屋居住及逃生功能，並增建廟所衛浴等違建設施，足以對磚造之系爭建物造成難以回復之結構危險，已然違反系爭租約第10條約定。且被上訴人改建完成後，即在系爭建物內擺放雕刻神像，放置香油錢箱，亦設置瓦斯點香器、香及金紙，逕自將系爭建物做為宮廟「三仙府」使用，並將全部過程拍攝做成紀錄影片用以宣傳供大量不特定人拿取焚燒祭拜，並讓香客進香參拜，任意焚燒金紙、線香，均屬上訴人訂立系爭租約前所竭力防止之情事，被上訴人未經上訴人同意，逕自改變系爭建物原本居住之性質，作為宮廟使用，已背離居住、清修之使用目的，違反系爭租約第8條約定。又被上訴人未經上訴人同意，砍伐系爭土地上之作物及損壞系爭建物主體結構，上訴人已向楠西分駐所報案。另「三仙府」已於106年遭台南市政府註銷寺廟登記，被上訴人及其教友於系爭建物所設立之宮廟「三仙府」，未依法令規定申請寺廟登記即重起爐灶，漠視法規，藐視法治，於不符合公眾使用之建物內，設立供公眾參拜之場所，將致生公共安全危害，有危公共利益之虞。

(三)被上訴人另將系爭建物周圍用以種植果樹之系爭土地，剷除原有作物，並灌入水泥鋪成水泥地。將系爭建物改建後所生廢棄物，包含一級致癌物石棉瓦，恣意掩埋於承租之系爭土地，違反廢棄物清理法第46條第1項、第3項規定。及系爭建物旁原有農具倉庫，屋頂採用浪型石棉瓦作為建材，石棉瓦已經主管機關列為一級致癌物，其破碎產生之細微分子經人體吸入將永遠無法排出，且石棉瓦無法自行分解，縱然常年掩埋遭挖掘出土，仍會產生細微分子危害人體，故拆除、清運均須遵守嚴格防護程序，由於清除程序繁瑣，清運價格不斐，被上訴人貪圖方便節省費用，將倉庫及系爭建物拆除之

建材廢棄物包含有毒石棉、原放置之農業用具、傢俱及日用品（包含農藥罐、彈簧床、櫥櫃、塑膠籃）等，掩埋於系爭土地，違反農地農用之使用管制，經上訴人向臺南市政府環保局報案檢舉，已由環保局人員到場開挖蒐證確實，挖掘出大量廢棄物，並混雜惡臭難聞之汙水，顯見系爭土地受到嚴重汙染，違反廢棄物清理法第46條第1項規定，經臺灣臺南地方檢察署檢察官偵查後對被上訴人提起公訴，並由本院刑事庭以111年度訴字第1431號判決被上訴人犯廢棄物清理法第46條第4款前段之非法清理廢棄物罪確定。

(四)被上訴人上開行為違反系爭租約第8條、第10條，甚至已觸犯廢棄物清理法之犯罪，上訴人自得依民法第438條第2項、系爭租約第16條約定，終止系爭租約並收回租賃物，不違反土地法第100條第5款約定，且無須依民法第453條規定為先期通知。上訴人知悉被上訴人有上開違反系爭租約之情事後，於111年6月8日至被上訴人家中協調終止系爭租約及返還租賃物事宜，最終協議再予被上訴人15日緩衝寬限期，約定被上訴人應於111年6月24日將系爭建物及系爭土地回復原狀返還上訴人。系爭租約業因被上訴人違約，經上訴人於111年6月8日以口頭為終止之意思表示，而生終止之效力，嗣上訴人亦於本件起訴狀再次主張被上訴人違約、違法之行為，請求被上訴人返還租賃物，至遲於起訴狀繕本送達被上訴人時，上訴人已為終止租約之意思表示，而終止權為形成權，以單方意思表示送達即為生效，無待他方同意，故縱被上訴人不同意終止系爭租約，亦無礙系爭租約業經上訴人合法終止，被上訴人持續占有系爭建物及系爭土地即屬無權占有，上訴人自得依民法第767條第1項前段、第455條規定及系爭租約第10條約定，請求被上訴人將系爭建物及系爭土地騰空遷讓返還與上訴人。

(五)退步言之，縱認被上訴人並無違法、違約情事，上訴人無權依系爭租約第16條行使終止權，然依系爭租約第14條約定，上訴人仍可於租賃期間屆滿前，任意終止系爭租約。上訴人

於111年7月18日送達予被上訴人之律師函記載「縱台端認為無違反…，然系爭租約業經本人於111年6月8日通知台端終止契約，迄今已逾1個月期間，依系爭租約第14條約定，系爭租約業已終止」之內容，已明揭上訴人終止租約之意思表示，亦不排斥依系爭租約第14條任意終止租約。上訴人雖僅給予15天緩衝期，較民法第453條、第450條第3項所定之1個月為短，然並非終止租約之意思表示無效，應待先期通知之1個月屆滿，以曆定1個月之末日為終止期屆至，系爭租約始行終止，即系爭租約至遲已於111年8月1日起向將來消滅。再退步言，上訴人於原審112年6月28日當庭提出準備書狀，作為依系爭租約第14條任意終止租約之意思表示，依法律規定應為先期通知，被上訴人於收受該書狀後，系爭租約應自112年7月31日發生終止效力，被上訴人應於112年8月1日前返還承租之系爭建物及系爭土地與上訴人。

(六)另系爭租約業於111年6月8日合法終止，被上訴人繼續占用系爭建物及系爭土地，核屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，上訴人自得依民法第179條規定，請求被上訴人自111年6月25日起至返還系爭建物及系爭土地之日止，按月給付系爭租約約定之租金7,500元。並於原審聲明：1.被上訴人應將系爭建物及系爭土地回復原狀後，返還上訴人。2.被上訴人應自民國111年6月25日起至返還前項建物及土地之日止，按月給付上訴人7,500元。3.第二項請求，上訴人願供擔保請准宣告假執行。

(七)兩造簽約時已約定系爭建物之改建不得破壞房屋主體結構，被上訴人就系爭建物之種種改建、修建行為，均未獲得上訴人同意，上訴人事前根本無從知悉被上訴人有破壞系爭建物正面立面牆、封閉屋內行走通道，及在系爭土地鋪設水泥、增建廁所、衛浴等設施，事後得知時亦堅決反對，遑論出具土地使用同意書，供被上訴人作為申請建造執照之用，是被上訴人未取得改建、修建系爭建物之建造執照，逕自就系爭建物所為改建、修建行為，違反建築法第25條、系爭租約第

10條，亦違反區域計畫法關於農地農用之規定，構成系爭租約第16條所指違法使用、毀損租賃住宅或附屬設備進行室內裝修，損害原有建築結構安全之違法終止契約事由。另依內政部營建署訂定之建物磚造設計及施工規範，明定「單片牆壁牆身開口長度之總和，不得超過該牆身長度2分之1；各層樓牆壁開口長度之總和，不超過該層樓牆身長度總和3分之1」，避免該建物容易因側向力造成之傾覆力矩，發生傾倒破壞。系爭建物之正面立面牆開口業已超過總長度之2分之1，違反上開規範，而有建築結構安全之疑慮，無論是平房或多層樓房屋，均有上開規範之適用；且建物安全性不可能僅規範至建物設計施工，而未牽涉到日後建物之整修改建。原判決對於系爭建物有牆面結構缺陷隻字未提，反認系爭建物安全性明顯加強、居住舒適性較改建前為佳，整體價值增加云云，未有任何具體客觀之證據可憑，顯僅為主觀臆測。另兩造間之通訊軟體對話紀錄，僅能證明上訴人知悉被上訴人係承租系爭建物作為「修行」之用，從未提及「三仙府」，更無原判決所指上訴人於簽約前即已明知被上訴人係「三仙府」信徒、同意其等將系爭建物修建為宮廟使用之情事，甚且於111年6月4日，上訴人透過通訊軟體告知鄭義罡不可懸掛「三仙府」招牌，足見上訴人事前確實不知情，實則兩造簽約時已約定系爭建物之使用目的僅限「純靈修、清修」，不可宮廟化，上訴人於111年6月4日前，全然不知系爭建物遭被上訴人用於經營「三仙府」，現況亦係作為信徒聚會修行之宮廟處所使用，可見被上訴人有違反系爭租約使用目的之情。另兩造簽訂之系爭租約名稱雖為「房屋租賃契約書」，惟此僅為民間通用之房屋租賃契約，經兩造約定將系爭土地增列為租賃標的，關於該租賃契約之規範自應適用於全部租賃標的即系爭建物及系爭土地，原判決認系爭租約第16條之規範客體應為系爭建物、不及於系爭土地，縱被上訴人僱工將改建之廢棄物非法掩埋於系爭土地，亦非該條約定規範之標的等語，顯已違反一般經驗法則及論理法則。又

系爭租約原定租賃期限係至119年4月15日止，尚未屆期，且本件上訴人已明確表示要終止兩造間之系爭租約，並非契約屆滿後經雙方默示同意繼續使用之情形，又因兩造目前法律關係尚未釐清，上訴人繼續收受被上訴人給付之款項，性質上可能為租金或被上訴人使用系爭房地應支付相當於租金之不當得利，待法律關係確定後，如有溢付款項，上訴人自會退還，不能因此認兩造間成立不定期租賃契約。

## 二、被上訴人於原審答辯及於本院陳述：

(一)被上訴人於111年3月15日與上訴人簽署系爭租約，約定由被上訴人向上訴人承租系爭土地及其上系爭建物，租賃期間為111年4月15日起至119年4月15日止，並約定於租賃期間，被上訴人得在不影響主建物結構安全之前提下改建系爭建物，被上訴人陸續著手進行建築本體整建、翻修工程，上訴人對於系爭建物及系爭土地將作為道修之處知之甚詳，明知被上訴人將供作道修之用，也曾主動詢問祀奉之神明，上訴人於改建期間還聲稱「只要不拆建築主結構，為了讓各位道兄姐能有適合修行環境，需要改造之處，原則我會同意」等語，被上訴人已耗費巨資將原本荒廢之房地改建為舒適之處。至於修繕改建期間之原有雜物，亦聽從上訴人建議埋在特定位置，上訴人因此始知該掩埋位置，甚至更早之前就有上訴人傾倒之廢棄物。

(二)詎於即將整建完畢之際，上訴人竟刻意刁難被上訴人，宣稱被上訴人破壞系爭建物結構，強逼被上訴人解除系爭租約。上訴人於111年6月8日，夥同雄信公司之訴外人陳游融至被上訴人住處要求解除系爭租約，被上訴人表示「須與其他信徒討論，要給我一個月時間」等語，被上訴人原以為雙方可有時間討論協商，然上訴人與陳游融又於翌(9)日突然奪門而入，強入被上訴人住宅，陳游融為不讓被上訴人與其他信徒有通話機會，往前搶奪被上訴人手機（不讓被上訴人打電話或接電話）外，並對被上訴人大聲咆嘯，恐嚇被上訴人及其子稱「若不簽解除契約，要告到妳生意做不下去，家也

住不下去」、「要讓你母親關8年，生意做不下去」等語。後雙方各自委請律師發函，上訴人主張系爭租約已解除，甚至私自將被上訴人承租整建後之工寮門鎖破壞，更對被上訴人及其他信徒提出刑事告訴，被上訴人亦已對上訴人提出侵入住宅、恐嚇、竊盜等刑事告訴，現由臺灣臺南地方檢察署以111年度偵字第23115號案件偵查中。被上訴人並未於111年6月8日與上訴人合意終止系爭租約，被上訴人亦未違反系爭租約，上訴人無權片面主張終止系爭租約，倘兩造已於111年6月8日合意終止，上訴人與陳游融又何需於翌日前來，並恐嚇被上訴人必須解除租約？

(三)系爭租約之附加條款明確記載「甲方（上訴人）之農舍任由乙方（被上訴人）修繕改建」，可證上訴人已同意由被上訴人進行改建，上訴人如今主張被上訴人超越原定改建範圍，應由上訴人舉證。由被上訴人提出上訴人與訴外人即信徒鄭義罡間之通訊軟體對話紀錄及農舍、農具室整建過程照片，可證明上訴人了解整個整建過程，被上訴人係將雜亂農舍與農地整建成舒適之場所，並無上訴人所指將果樹砍除之舉，僅係將數株果樹做樹葉修剪及稍作矮化，上訴人稱遭砍除之芒果樹、番石榴及其他樹種，皆完整存在於系爭土地上，上訴人主張被上訴人違反系爭租約而有終止事由，並非可採。上訴人無誠意繼續履行系爭租約之義務，隨意攀咬藉故指摘被上訴人有違約事由，不僅悖於契約嚴守之精神，亦有害兩造間之信賴。

(四)上訴人主張依系爭租約第16條終止租約，然第16條所約定之擅自變更用途、違法使用等情事，最後均連接到原有建築結構之安全，可知此條款之終止事由僅針對建物使用為規範，而不及於違法使用土地，況當時被上訴人埋設廢棄物前，已經過上訴人之同意，否則上訴人亦無從檢舉並直接帶同環保局人員至埋設廢棄物之特定地點，故本件並無系爭租約第16條之事由，上訴人不得據以終止租約。至上訴人主張依系爭租約第14條終止租約部分，自系爭租約全文以觀，第16條約

定雙方有特殊狀況下，上訴人可提前終止租約，顯見上訴人若欲終止租約，應優先適用第16條，而非第14條，且自第14條後段約定，如租賃期間內，被上訴人欲提前終止租約遷離他處，應提前1個月告知，顯見第14條之任意終止租約係被上訴人之權利，上訴人不得主張第14條之租約終止權。並於原審聲明：1.上訴人之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(五)兩造並未於111年6月8日合意終止系爭租約，被上訴人並未違反系爭租約居住、清修之使用目的，亦無上訴人所指擅自變更用途宮廟化、違法使用及損害建物結構安全等違約行為，另系爭租約之租賃範圍雖包含系爭建物及系爭土地，然系爭租約並未就系爭土地之使用另為約定或限制，是被上訴人縱有僱工將改建之廢棄物掩埋於系爭土地，該當不法行為，系爭土地既非系爭租約第16條之規範標的，上訴人自無權依系爭租約第16條終止租約；至系爭租約第14條，依其文義乃有關被上訴人提前終止租約時之義務，並非明文約定兩造得任意提前終止租約，且被上訴人承租後確有相當花費就老舊之系爭建物進行改建，於此情形下，自無可能約定任由上訴人無條件提前終止系爭租約，使被上訴人耗費之改建成本付諸流水；縱認上訴人依系爭租約第14條有任意終止權，系爭租約之租金支付期限為半年，上訴人應以半年之末日為契約終止期，並應至少於半年前通知，故上訴人依系爭租約第14條終止租約，目前仍不生終止效力；且於發生終止效力後，被上訴人得向上訴人請求損害賠償（包含數百萬元之改建費用）。又上訴人於原審提出之「內政部營建署建築物磚構造設計及施工規範第四章、磚造建築物」，係指磚造房屋設計施工之規定，而非改建或整修之規範，且為多層樓以上之磚造房屋之應注意事項，本件有無該規範之適用，並非無疑；又施工違法與建築結構有無安全疑慮，係屬二事，非謂施工違法即得遽認有危害建築結構安全，上訴人並非專業人員，且無專業之鑑定機構提出客觀之鑑定報告佐證，不能僅

憑上訴人臆測，亦不行證據調查，率爾認定被上訴人之改建或整修行為，有損害系爭建物結構之安全。且倘被上訴人實施之改建項目有損及建物結構及安全，應會出現建物坍塌或遭上訴人禁止繼續施作之情狀，然均未見上訴人提出相關事證，自非可採。退萬步言，縱認上訴人主張終止系爭租約為有理由，然迄今上訴人仍繼續收受被上訴人於113年6月7日繳納之半年份租金，兩造間應有不定期租賃關係存在，系爭租約於兩造間應仍繼續合法有效。

三、原判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決駁回上訴人後開請求部分廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物及系爭土地騰空遷讓返還上訴人。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（簡上字卷第374頁至第377頁）：

(一)兩造於111年3月27日，簽立系爭租約，約定由上訴人出租系爭建物、系爭建物坐落之系爭土地與被上訴人，租賃期間自111年4月15日至119年4月15日，租金每月7,500元，並於每月15日前繳納，每次應繳6月份。簽立系爭租約當下，有兩造及訴外人徐永泰、鄭義罡、陳游融、薛瑞英在場。另系爭租約客觀上記載之文字內容如下：

- 1.第2條：甲方房屋所在地及使用範圍：臺南市○○區○○○00號之1，33.27坪。農地：灣丘段306地號，1224.8坪。
- 2.第10條：房屋有改裝施設之必要時，乙方需取得甲方之同意並依相關法令規定辦理後得自行裝設，但不得損害原有建築結構之安全。…乙方於交還房時應現況返還。
- 3.第14條：本契約於期限屆滿前，甲乙雙方得任意終止租約。出售時需於6個月前通知乙方，乙方有優先承買權。
- 4.第16條：發生以下情形之一者，甲方得提前終止租約，乙方不得要求任何賠償：…擅自變更用途、違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品、毀損租賃住宅或附屬設備進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

01 5.附加條款一：甲方之農舍任由乙方修繕改建，費用由乙方支  
02 付。

03 6.附加條款二：乙方租賃期間不得影響鄰居之安寧。

04 (二)被上訴人承租後，即開始進行系爭建物整修改建工程，整修  
05 改建範圍包含鑿開系爭建物正面立面牆、封閉屋內行走通  
06 道，另鋪設水泥、增建廁所、衛浴等設施。

07 (三)被上訴人於111年4月底間某日，僱工整建系爭建物後，將整  
08 修後之廢棄屋頂、磚塊、混凝土塊、鐵片等廢棄物掩埋在系  
09 爭土地，以此方式從事廢棄物之清除、處理行為，經臺南  
10 市政府環境保護局於111年7月11日前往系爭土地稽查，發現系  
11 爭土地遭掩埋上開廢棄物，查悉上情。被上訴人上開違反違  
12 反廢棄物清理法之行為，經臺灣臺南地方檢察署檢察官於11  
13 1年12月6日以111年度偵字第28772號案件提起公訴，本院刑  
14 事庭於112年7月31日以111年度訴字第1431號判決被上訴人  
15 犯廢棄物清理法第46條第4款前段之非法清理廢棄物罪，處  
16 有期徒刑1年2月。緩刑3年，並應自該案判決確定之日起1年  
17 內，向公庫支付新臺幣8萬元確定。

18 (四)系爭土地、系爭建物現仍由被上訴人占有使用，系爭建物使  
19 用現況，係供三仙府信徒作為固定聚會及修行之宮廟處所，  
20 並非僅供被上訴人個人清修使用。

21 (五)上訴人曾於111年6月5日，透過通訊軟體LINE向被上訴人表  
22 示不同意將三仙府看板招牌懸掛於系爭建物前方雨遮，兩造  
23 曾於111年6月8日、111年6月9日見面商談系爭租約事宜，11  
24 1年6月8日與會者有兩造、訴外人陳游融、徐永泰，111年6  
25 月9日與會者有兩造、訴外人陳游融、薛瑞英及徐曼峰。

26 (六)上訴人曾於111年6月16日寄發存證信函與被上訴人，主張  
27 「111年6月8日，被上訴人承認系爭建物整修過程已破壞建  
28 物主體結構，且違背『禁止宮廟化』之租賃要件，雙方已合  
29 意解除系爭租約」、「111年6月9日，被上訴人與薛瑞英希  
30 望上訴人給予15天緩衝期作為宮廟委員會內部協調時間，上  
31 訴人同意自111年6月9日起算15日為緩衝期，到期日為111年

01 6月24日」。

02 (七)上訴人曾於111年7月15日，委請律師寄發函文與被上訴人，  
03 主張「被上訴人未得上訴人同意，大肆破壞系爭建物主體結構，  
04 並於系爭建物周圍違法增建，剷除系爭土地上上訴人所有之經濟作物，  
05 挖掘系爭土地，違法傾倒有毒事業廢棄物，違反系爭租約第8條、第16條約定，上訴人於111年6月8日通知被上訴人終止租約時，系爭租約業已終止；縱被上訴人認為無違反系爭租約之情事，上訴人於111年6月8日通知被上訴人終止租約，迄今已逾1個月期間，依系爭租約第14條約定，系爭租約業已終止」，並限期催告被上訴人於7日內遷出並返還系爭建物、系爭土地與上訴人。

12 (八)上訴人曾於原審112年6月28日言詞辯論程序，當庭提出民事  
13 準備狀（繕本已於開庭前逕送達被上訴人），主張「上訴人  
14 已於111年6月8日，以被上訴人有『擅自變更租賃物用途、  
15 違法使用、損害原有建築結構之安全』等情事，依系爭租約  
16 第16條約定，終止系爭租約」，並重申「無論如何，上訴人  
17 均可依據系爭租約第14條約定任意終止系爭租約，被上訴人  
18 至遲應於112年8月1日前返還系爭建物及系爭土地」。

19 (九)上訴人曾於112年8月9日，委請律師寄發函文與被上訴人，  
20 主張「上訴人已於111年6月8日，以被上訴人有『擅自變更  
21 租賃物用途、違法使用、損害原有建築結構之安全』等情  
22 事，依系爭租約第16條約定，通知被上訴人終止系爭租約；  
23 及於112年6月26日，以民事準備狀依系爭租約第14條約定，  
24 終止系爭租約，至遲自112年7月31日發生終止效力，被上訴  
25 人至遲應於112年8月1日返還系爭建物及系爭土地」。

26 五、兩造協議簡化爭點如下（簡上字卷第377頁至第378頁）：

27 (一)上訴人主張已依系爭租約第16條約定，以被上訴人有擅自變  
28 更用途、損害原有建築結構之安全、違法使用等情事為由，  
29 終止系爭租約，有無理由？

30 1.兩造有無約定系爭建物及系爭土地之使用目的，僅供被上訴  
31 人居住、個人清修使用，不能作為宮廟使用？如有約定，被

上訴人有無違反該約定，而該當系爭租約第16條約定「擅自變更用途」之情形？

- 2.兩造就被上訴人得改建系爭建物之範圍，有無特別約定或限制？被上訴人就系爭建物所為整修改建工程，有無違反該約定或限制？是否該當系爭租約第16條約定「損害原有建築結構之安全」、「違法使用」之情形？
- 3.系爭租約第16條之適用範圍，係僅限於系爭建物，或包含系爭建物及系爭土地？被上訴人於111年4月底間某日，僱工整建系爭建物後，將整修後之廢棄屋頂、磚塊、混凝土塊、鐵片等廢棄物掩埋在系爭土地，觸犯廢棄物清理法第46條第4款前段非法清理廢棄物罪之行為，是否該當系爭租約第16條約定「違法使用」之情形？

- (二)系爭租約第14條是否為兩造關於任意終止權之約定？上訴人主張已依系爭租約第14條約定之任意終止權，終止系爭租約，有無理由？
- (三)如法院認系爭租約業已終止，兩造間是否依民法第451條規定，以不定期繼續原租約？

## 六、得心證之理由：

- (一)上訴人主張已依系爭租約第16條約定，以被上訴人有「違法使用系爭土地」之情事為由，終止系爭租約，為有理由：

- 1.系爭租約第16條所稱「違法使用」之適用範圍，應包含系爭建物及系爭土地：

- (1)經查，兩造所簽立系爭租約之紙本文件，係以民間流通使用之「房屋租賃契約書」作為基礎，兩造並約定租賃之標的物包含系爭建物及系爭土地，此為兩造所不爭執，可認上訴人係以1份契約書，同時約定出租系爭建物及系爭土地與被上訴人，依系爭租約各約款之性質及內容，專供房屋租賃之約定部分（例如房屋稅之負擔、房屋之修繕、改裝及建築結構安全等），其規範效力固不及於土地租賃，然如約款之性質與土地租賃不相排斥者，則應認為約定之規範效力同時及於房屋及土地租賃，始符當事人之真意。系爭租約第16條所約

定「發生以下情形之一者，甲方得提前終止租約：違法使用」，依其約款之內容，並非專供房屋租賃所為之約定，性質上亦與土地租賃並無互斥情形，應認其規範效力同時及於系爭建物及系爭土地，亦即於被上訴人違法使用系爭建物，或違法使用系爭土地時，上訴人均得依該條約定提前終止租約。

(2)被上訴人雖抗辯系爭租約未就系爭土地之使用另為約定或限制，系爭租約第16條僅針對系爭建物之使用為規範，不及於系爭土地等語，惟按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條定有明文，基此可知，於租約全然未就租賃標的物之使用另為約定或限制之情形，尚且應適用民法上開補充性規範，限制承租人僅得依租賃物之性質而定之方法為租賃物之使用、收益，非得由承租人毫無限制、恣意濫用，如有違反，經出租人阻止仍繼續為之者，出租人尚得終止租約。而系爭租約第16條所約定「違法使用」之提前終止事由，乃就租賃物使用方法之限制所設定之最低標準，殊無僅限制被上訴人不得違法使用系爭建物、任令被上訴人得以恣意違法使用系爭土地之可能，被上訴人上開所辯，自非可採。

(3)本件雖經兩造分別聲請傳訊於111年3月27日簽立系爭租約時在場之鄭義罡、陳游融到庭作證，惟查，證人鄭義罡先證稱「系爭租約內之各項約定條款，同時適用於系爭建物及系爭土地」等語（簡上字卷第177頁），後則改稱「系爭租約第16條約定，僅適用於系爭建物。當初沒有談到如果系爭土地擅自變更用途、違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品時，要怎麼辦，只有講房屋主結構不能破壞」等語（簡上字卷第179頁）；另證人陳游融則先證稱「系爭租約內之各項約定條款，適用在系爭建物，系爭土地是後來上訴人想說順便給被上訴人清修使用」等語（簡上字卷第191頁），後又改稱

01 「系爭租約第16條約定，同時適用於系爭建物及系爭土地」  
02 等語（簡上字卷第193頁至第194頁），證人鄭義罡、陳游融  
03 就兩造簽立系爭租約當下之真意所為之證述內容，前後顯相  
04 矛盾，均難予採信，亦不足動搖本院上開認定，併予敘明。

05 2.依前揭兩造不爭執事項第(三)點，被上訴人擅自僱工將廢棄物  
06 掩埋在系爭土地之行為，業已觸犯廢棄物清理法第46條第4  
07 款前段之非法清理廢棄物罪，經本院判刑確定，審酌系爭土  
08 地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，有  
09 系爭土地登記第一類謄本在卷可按（簡上字卷第95頁），依  
10 非都市土地使用管制規則第6條第3項規定，其容許使用項目  
11 僅限於農作使用、農舍、農業設施、畜牧設施、養殖設施、  
12 水源保護及水土保持設施、採取土石、林業使用、休閒農業  
13 設施 及公用事業設施，被上訴人上開僱工掩埋廢棄物之行  
14 為，不在系爭土地依法令限制之容許使用項目範圍，更已觸  
15 犯刑事廢棄物清理法之犯罪，自屬系爭租約第16條所約定

16 「違法使用系爭土地」之違約行為。被上訴人雖抗辯其係聽  
17 從上訴人建議將廢棄物掩埋在特定位置等語，惟並未提出證  
18 據以實其說，反觀上訴人所提出兩造於111年6月9日會面時  
19 之錄音譯文，在場之薛瑞英向上訴人表示「老師，那個沒填  
20 土，那是我叫他們那個拆下來的爛牆和屋頂，現在要是要去  
21 倒垃圾，現在政府規定垃圾不能亂丟，我說…你挖一個洞埋  
22 下去」等語，上訴人當場回應「妳鄉下的人，妳將人家的農  
23 地…完全不知會我，妳將廢棄物，這是廢棄物就要用廢棄物  
24 管理場弄，妳倒在那裡，還用石粒那種土埋在裡面，那是要  
25 怎麼再種農作物？怎麼可以這樣呢」等語（簡上字卷第352  
26 頁），綜合對話雙方之前後語意判斷，上訴人對於將廢棄物  
27 掩埋在系爭土地一事，事前並非知情，並無被上訴人所指建  
28 議將廢棄物掩埋在特定位置之情形，事後得知時亦表示反  
29 對，是依上開證據調查結果，自難認被上訴人此部分所辯為  
30 可採。

31 3.準此，被上訴人上開僱工將廢棄物掩埋在系爭土地之行為，

該當系爭租約第16條約定「違法使用系爭土地」之情形，上訴人自得依該條約定提前終止系爭租約。至就租約終止時點部分，上訴人雖主張已於111年6月8日兩造見面商談系爭租約事宜時，合法終止系爭租約等語，惟查，兩造就111年6月8日見面商談之內容各執一詞，而依上訴人提出兩造於111年6月9日會面時之錄音譯文以觀（簡上字卷第351頁至第359頁），在場之薛瑞英雖有提及「阿我們不要，我昨天跟你（指上訴人）說終止兩個字叫你不要提」等語，惟並無其他證據足以認定上訴人於111年6月8日所提及「終止」之前後文義、整體脈絡及語意為何，則上訴人於111年6月8日究係主張以何事由、依系爭租約之何條約定終止租約，均有未明，尚難認已發生合法終止之效力；反之，於前揭111年6月9日錄音譯文中，上訴人明確提及「師姐，妳昨天說他（指鄭義罡）將我的那塊土地填土，師姐，我都有照片為證，妳先把妳們拆除下來那些磚瓦還有廢棄物埋在那裡，上面又填土，那些土怎麼來，妳鄉下的人，妳將人家的農地…完全不知會我，妳將廢棄物，這是廢棄物就要用廢棄物管理場弄，妳倒在那裡，還用石粒那種土埋在裡面，那是要怎麼再種農作物？怎麼可以這樣呢」、「你們這樣對我們家的房子和土地這麼粗暴，我不能再交給你們」、「我要捍衛我家的房子和土地」，並表示「我要終止契約」、「我就是要終止契約」等語，可認上訴人於111年6月9日兩造見面商談時，已當場主張以被上訴人僱工將廢棄物掩埋在系爭土地、違法使用系爭土地之行為，依系爭租約第16條約定，為行使終止權之意思表示，被上訴人同在現場參與對話，應認自被上訴人當場聽聞了解時起，已生合法終止系爭租約之效力。

4.承前所述，依現有證據調查結果，上訴人於111年6月8日兩造見面商談時，係主張以何事由、依系爭租約之何條約定終止租約，尚有未明，而依前揭111年6月9日錄音譯文之談話內容，上訴人除前引譯文內容外，尚有提及「不可以動主體結構」、「不可以宮廟化」、「你們蓋了這麼多違章」、

「還有把我大廳往後面的門完全封死」、「我們在7-11當場就說了，你們不能燒金紙、不可以宮廟化、用招牌」等語，可知上訴人於111年6月9日兩造見面商談時，係同時主張被上訴人有「擅自變更用途」、「損害原有建築結構安全」、「違法使用系爭建物」、「違法使用系爭土地」等多項違約事由，其中以「違法使用系爭土地」為由，當場依系爭租約第16條約定終止租約部分，為有理由乙節，業如前述，則就被上訴人是否該當系爭租約第16條其餘違約事由，及系爭租約第14條是否為任意終止權之約定、上訴人得否依該條約定終止租約等節，對於上訴人已於111年6月9日合法終止系爭租約之認定，均不生影響，即無再予審究之必要，附此敘明。

(二)系爭租約經上訴人合法終止後，並無民法第451條規定之適用，兩造間並未以不定期限繼續原租約：

- 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。此有關租賃契約擬制更新之規定，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設；倘出租人於租期屆滿前，已依法終止租約，可認有積極表示反對承租人就租賃物繼續使用收益之意思，自無上開規定之適用。
- 2.本件上訴人於系爭租約原定租期屆滿之119年4月15日前，於111年6月9日兩造見面商談時，明確表示「你們這樣對我們家的房子和土地這麼粗暴，我不能再交給你們」等語，並當場以對話之意思表示，向被上訴人行使系爭租約第16條約定之終止權，已合法終止系爭租約等節，業經認定如前，可認上訴人有積極表示反對被上訴人繼續使用收益租賃標的物之意思，核與前述民法第451條所定要件不符，被上訴人自系爭租約終止時起，給付與上訴人之款項，性質上核屬繼續占有使用系爭建物、系爭土地所受有相當於租金之不當得利，

01 並非租金，亦不因上訴人收受該等款項，而認兩造間已擬制  
02 更新系爭租約，應認本件並無民法第451條規定之適用，兩  
03 造間並未以不定期限繼續原租約，被上訴人此部分所為抗  
04 辭，並非有據。

05 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無  
06 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前  
07 段、第767條第1項前段分別定有明文。經查，系爭建物、系  
08 爭土地均為上訴人所有，有系爭建物、系爭土地登記第一類  
09 謄本、系爭建物所有權狀在卷可稽（簡上字卷第93頁至第95  
10 頁、第99頁），系爭租約自111年6月9日起，已經上訴人合  
11 法終止，本件復無民法第451條規定之適用，兩造間並未以  
12 不定期限繼續原租約，被上訴人繼續占有使用系爭土地、系  
13 爭建物，自屬無權占有，而依前揭兩造不爭執事項第(-)點2.  
14 後段部分，系爭租約第10條約定「乙方於交還房時應現況返  
15 還」，可認被上訴人於交還本件租賃標的物與上訴人時，應  
16 負現況返還之責任，上訴人自得依民法第767條第1項前段、  
17 第455條規定及系爭租約第10條約定，請求被上訴人將系爭  
18 建物及系爭土地騰空遷讓返還與上訴人。

19 七、綜上所述，被上訴人上開僱工將廢棄物掩埋在系爭土地，觸  
20 犯廢棄物清理法第46條第4款前段非法清理廢棄物罪之行  
21 為，該當系爭租約第16條約定「違法使用系爭土地」之違約  
22 情形，上訴人已於111年6月9日兩造見面商談時，當場以對  
23 話之意思表示，向被上訴人行使系爭租約第16條約定之終止  
24 權，自該日起合法終止系爭租約，且本件與民法第451條規  
25 定之要件不符，兩造間並未以不定期限繼續原租約，被上訴  
26 人繼續占有使用系爭土地、系爭建物，並無合法之占有權  
27 源，依系爭租約第10條約定，應負現況返還租賃標的物之責  
28 任。是上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規定及系  
29 爭租約第10條約定，請求被上訴人將上訴人所有之系爭建物  
30 及系爭土地騰空遷讓返還與上訴人，洵屬有據，應予准許。  
31 原判決駁回上訴人於原審就「被上訴人應將系爭建物及系爭

土地回復原狀後，返還上訴人」之請求，可認其中包含駁回上訴人就騰空遷讓返還系爭建物、系爭土地之請求，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第二項所示。

八、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明文。本件上訴人之上訴為有理由，第一審（除確定部分外）、第二審之訴訟費用，應由被上訴人負擔，爰判決如主文第三項所示。

九、本判決得提起第三審上訴，而本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為被上訴人敗訴之判決，就主文第二項部分，應依同法第436條之1第3項準用第463條、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行；被上訴人陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核與民事訴訟法第436條之1第3項準用第463條、第392條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　20　　日  
　　　　　民事第二庭　審判長法官　張玉萱  
　　　　　　　　　　法官　陳紓伊  
　　　　　　　　法官　陳品謙

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另

01 應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466  
02 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。若委任律師  
03 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕  
04 行駁回上訴。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

06 書記官 黃心瑋