臺灣臺中地方法院民事簡易判決

108年度中簡字第2694號

原　　告　家碩國際股份有限公司
法定代理人　陳陞墀
被　　告　鄭芳郁
　　鄭芳芷
　　鄭芳琦
兼共　　同
訴訟代理人　鄭健明

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國108年10月17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：原告向被告承租門牌號碼為臺中市○區○○里○○街○○○ 號1 樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造於民國104年1 月24日簽立房屋租賃契約後，迄今未另訂新約，兩造成立不定期租賃契約（下稱系爭租約），亦無違反土地法第100 條之情事，被告要求原告遷讓房屋，原告為合法化妝品工廠，因應被告要求搬遷而支出搬家公司費用新臺幣（下同）2 萬元、化妝品工廠登記證登記費用5,000 元、操作許可證設置22,000元、操作許可證設立21,000元、環境工程技師簽證費10萬元、空污三定點揮發物檢測費用18,000元、代辦化妝品工廠登記證文書費用5 萬元，合計236,000 元，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告236,000 元，及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告則以：原告自98年8 月25日承租迄今，經歷二次續約，系爭租約明訂使用規則及違約罰則，系爭租約第四條明訂租賃物僅供「營業、住家」之用，原告卻未經同意擅自設立工廠，生產有害人體之化學製品，危害住宅及社區之生活品質；又第四條第3 款明訂屆期遷離，不可請求任何費用，原告

竟要求免租金；土地法第100 條規定，收回租賃物之條件為違法使用及違反租賃契約，是原告違約事實明確，被告要收回系爭房屋自住等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回

三、法院之判斷：

㈠原告主張其向被告承租系爭房屋，兩造成立系爭租約，因應被告要求搬遷而支出搬家公司費用2 萬元、化妝品工廠登記證登記費用5,000 元、操作許可證設置22,000元、操作許可證設立21,000元、環境工程技師簽證費10萬元、空污三定點揮發物檢測費用18,000元、代辦化妝品工廠登記證文書費用5 萬元，合計236,000 元等事實，業據其提出固定污染源空氣污染防制許可或認可證明文件審查費及證書費收費標準修正草案總說明、固定污染源設置與操作許可證案件現場查核紀錄表、臺中市政府104 年1 月14日府授經工字第1040800137號函、建物所有權狀、租賃授權書為證，且為被告所不爭執，堪信為真。

㈡另原告主張因應被告要求搬遷而支出上開費用合計236,000元乙節，為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

1.按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時；二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時；三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時；四、承租人以房屋供違反法令之使用時；五、承租人違反租賃契約時；六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」土地法第100 條定有明文。又土地法第100 條關於房屋出租人收回房屋之限制，係適用於不定期租賃契約，此經司法院作成第3489號、第3605號、第4005號解釋，並經最高法院以37年上字第7729號判例闡述甚明。而兩造約定之系爭租約並未定租賃期限，為不定期限租賃契約乙節，已據兩造所不爭執，故原告欲終止租約收回系爭房屋，自有土地法第100 條規定之適用。

2.依照系爭租約第四條第1 項約定：「本房屋係供營業、住家

之用，非經甲方書面同意，不得變更用途。」，查本件原告承租系爭房屋用於設立化妝品工廠，所謂工廠，係指有固定場所從事物品製造、加工，其廠房達一定面積，或其生產設備達一定電力容量、熱能者，顯與營業之經營銷售商品不同，足見原告使用系爭房屋，並無合於兩造所約定之租賃用途，是被告抗辯承租人違反租賃契約而得收回房屋等語，非屬無據，堪可認定。

3.依照系爭租約第四條第3項約定：「乙方於租賃期滿，應即將房屋遷讓交屋，不得向甲方請求遷移費或任何費用。」蓋原告違反租賃契約，被告得收回房屋，兩造業已終止系爭租約，則原告於系爭租約終止後，應將系爭房屋遷讓交屋，亦不得向被告請求遷移費或任何費用，是以，原告請求被告應給付搬家公司費用2萬元、化妝品工廠登記證登記費用5,000元、操作許可證設置22,000元、操作許可證設立21,000元、環境工程技師簽證費10萬元、空污三定點揮發物檢測費用18,000元、代辦化妝品工廠登記證文書費用5萬元，合計236,000元，洵屬無據，不應准許。

㈢綜上所述，原告請求被告給付236,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　14　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　14　　日

書記官　王麗麗