

01 原 告 富第企業行 住○○市○○區○○街00號1樓

02 法定代理人 王秀意

03 訴訟代理人 陳欣怡律師

04 蔡綺奇律師

05 李榮唐律師

06 複代理人 黃柔雯律師

07 被 告 哲紘企業有限公司

08 0000000000000000

09 法定代理人 李如玲

10 訴訟代理人 陳樹村律師

11 陳明瑾律師

12 上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國113年3月27日言詞
13 辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 一、原告主張：

19 被告前於民國000年00月間向原告承租門牌號碼高雄市○○
20 區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）作為其營業處所，每
21 月租金為新臺幣（下同）7萬元，雙方並約定租賃期間自112
22 年1月至「水利會公文下來為止」，被告應於租期屆滿時即
23 時遷讓交還房屋，如未依約交還房屋，原告得請求依照租金
24 2倍計算違約金至其遷讓之日止（下稱甲租約），其中租賃
25 期限約定至「水利會公文下來為止」，係因原告與行政院農
26 業委員會農田水利署（下稱農田水利署）間就系爭房屋及其
27 坐落基地即高雄市○○區○○○段0地號土地間租賃契約尚
28 未簽立之故。現原告與農田水利署已於112年1月17日完成簽
29 約程序，甲租約即已終止，被告就系爭房屋已無任何占有權
30 源，原告自得依民法第455條之規定，請求被告應將系爭房
31 屋騰空返還予原告，並得依甲租約第8條約定請求按租金2倍

01 計算違約金，自112年1月18日起至113年1月17日止12個月間
02 2倍租金損害額共168萬元，扣除被告已支付112年1月租金7
03 萬元及112年2月至113年0月間每紙7萬5,000元之支票共12
04 紙，合計為97萬元，被告尚應支付71萬元等語，並聲明：(一)
05 被告應將系爭房屋騰空返還予原告；(二)被告應給付原告71萬
06 元，及自言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年1月18日起至返還
08 系爭房屋之日止，按月給付原告14萬元；(四)願供擔保，請准
09 宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 因系爭房屋係由原告向農田水利署承租後再轉租予被告，故
12 原告一再向被告保證農田水利署會與其續約，只要一經原告
13 與農田水利署間之租賃契約續約後，兩造間租約即於原告與
14 農田水利署之租賃期間內當然續約，故兩造於106年3月21日
15 簽立租約（下稱乙租約）。而原告與農田水利署已於112年1
16 月17日辦理續約，租期至116年12月10日止，則乙租約即應
17 當然續約，兩造間就系爭房屋有租賃關係存在，被告非屬無
18 權占有，亦未違反契約約定，原告請求被告自系爭房屋遷讓
19 及請求被告按月給付原告14萬元，自屬無據等語資為抗辯，
20 並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請
21 准宣告免為假執行。

22 三、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

23 (一)不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

- 24 1.兩造於106年3月21日簽立如被證一所示之租賃契約書（即乙
25 租約），由被告向原告承租系爭房屋，承租期間自106年4月
26 15日至110年10月31日止，每月租金為7萬元，其餘約定如被
27 證一所示。
- 28 2.其後兩造又陸續簽立如原證四所示之租賃契約，最後簽立之
29 租賃契約如原證一所示（即甲租約）。目前系爭房屋仍由被
30 告占有使用中。
- 31 3.原告已於112年1月17日與水利署簽立如原證二所示之租賃契

約，由原告向農田水利署承租系爭房屋及坐落之高雄市○○
區○○○段0地號土地，租賃期間自111年12月11日起至116
年12月10日，每月租金為6萬8,000元。

4.原告曾於110年9月24日發送如被證二所示之函文予被告。

5.被告已支付系爭房屋112年1月份之租金7萬元，並交付續約
後每月租金7萬5千元之支票12紙予原告。

(二)爭執事項：

兩造間於簽署甲租約時，有無以原告與農田水利署簽約，即
將兩造間租賃契約當然續約之合意？被告據以主張兩造間租
賃關係仍然存在而為有權占有，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)查兩造於106年3月21日簽立乙租約，由被告向原告承租系爭
房屋，承租期間自106年4月15日至110年10月31日止，每月
租金為7萬元，其餘約定如被證一所示，為兩造所不爭執，
而乙租約第25、26條即明白約定：雙方協議第二份合約生效
後租金調整為7萬5,000元，另約定該合約依原告與農田水利
署租賃契約續約後被告為當然承租者（見審訴卷第107
頁），足見兩造間於簽立乙租約當時，確實有約定將來於原
告與農田水利署續約後，乙租約即當然續租，並調整租金為
7萬5,000元之合意存在。其後乙租約將於110年10月31日屆
滿，原告曾於110年9月24日發送如被證二所示之函文予被
告，亦為兩造所不爭執，依該函文之記載可知，係因農田水
利署改制而未能確定是否續租，先提供000年00月間之租
約，租金依乙租約原約定之7萬元，且原告亦表示如水利署
決定續租，原告亦非常願意跟被告配合等語（見審訴卷第
111頁），亦堪認於110年9月當時，兩造確實仍有於原告與
農田水利署續約後，乙租約即當然續租之合意存在。嗣後兩
造即於110年10月15日簽立自110年11月1日至30日間之租約
（見本院卷第28至29頁），該租約內容係使用制式之租賃契
約條款，未如乙租約係另行製作，然對照上開原告之函文，
該租約係基於原告前開函文所提建議而簽立，故該份租約中

01 雖無如乙租約前述當然續約等記載，仍應認兩造間有延續先
02 前當然續租之合意存在。

03 (二)其後兩造復分別簽立110年12月1日至31日、111年1月1日至
04 31日、111年2月1日至「水利會公文下來為止」、111年6月1
05 日至111年12月31日之租約及甲租約，內容均如同自110年11
06 月1日至30日間之租約使用制式之租賃契約條款，租金亦均
07 為7萬元，有該等契約在卷可參（見本院卷第32至45頁；審
08 訴卷第17至20頁）。而查原告與農田水利署間之租賃契約，
09 原告係於102年2月25日至105年11月10日向農田水利署承租
10 高雄市○○區○○○段0地號土地，其後申請續租5年至110
11 年11月10日，又於110年8月10日申請再續租5年，惟因農田
12 水利署當時改制之緣故，暫緩辦理不動產續租程序，並由農
13 田水利署於110年8月17日發函通知原告先將租期延長至110
14 年12月10日，其後又於111年2月23日發函原告通知將租期延
15 長至111年12月，有農田水利署高雄管理處檢送之租賃契約
16 書、續租申請書、水利署函文等在卷可參（見本院卷第59至
17 89頁），對照前開兩造間簽立租約之過程，可知因農田水利
18 署僅先短暫延長租期，故兩造於110年11月至1月間，均僅簽
19 立租期1月之短約，至110年2月因仍無法確定農田水利署何
20 時仍續約，故又約定租期至「水利會公文下來為止」，其後
21 因農田水利署已將租期延長至111年12月，故又再簽立111年
22 6月1日至111年12月31日之租約及甲租約，堪認兩造簽立上
23 開租約，僅係配合農田水利署與原告間之續約作業，且因僅
24 係延續先前簽立之乙租約，故租金均維持7萬元，而非乙租
25 約中約定續約後之7萬5,000元，兩造間並無變更先前當然續
26 租合意之意思，自堪認定。

27 (三)從而，本院綜合兩造間多次簽立租約之過程及原告與農田水
28 利署續租之經過，應足認兩造間於簽署甲租約時，仍有以原
29 告與農田水利署簽約，即將兩造間租賃契約當然續約之合意
30 存在，而原告已於112年1月17日與水利署簽立如原證二所示
31 之租賃契約，由原告向農田水利署承租系爭房屋及坐落之高

01 雄市○○區○○○段0地號土地，租賃期間自111年12月11日
02 起至116年12月10日，為兩造所不爭執，是兩造間就系爭房
03 屋之租約，即應依兩造間當然續租之合意當然續租，僅租金
04 變更為7萬5,000元，租期則係配合原告與農田水利署之租
05 約。從而，兩造間就系爭房屋之租賃契約現仍因當然續租而
06 有效存續中，被告自非無權占有系爭土地，被告亦無原告所
07 指違反租約未返還系爭房屋之情形，原告依民法第455條之
08 規定，請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，及依甲租約
09 第8條約定請求被告每月給付違約金14萬元，均屬無據。

10 五、綜上所述，兩造間於簽立甲租約時，仍有將兩造間就系爭房
11 屋之租約，於原告與農田水利署續約時當然續租此一約定延
12 續之意思存在，而原告既已與農田水利署完成續約，兩造間
13 就系爭房屋之租約亦應當然續約，故被告自得依兩造間租約
14 占有系爭房屋，而無將系爭房屋返還原告之義務，亦不因而
15 違反甲租約約定而應給付原告違約金。從而，原告依民法第
16 455條及甲租約第8條約定請求被告將系爭房屋騰空返還予原
17 告，及請求被告給付原告71萬元，與自言詞辯論意旨狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨請
19 求被告自113年1月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
20 原告14萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
21 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
23 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
24 明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
27 民事第二庭 法 官 蕭承信

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

