臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

109年度基簡字第1304號

原　　告
即反訴被告　世紀倉儲股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王明正
訴訟代理人　徐松龍律師
被　　告
即反訴原告　弘貿貨櫃倉儲企業股份有限公司
000000000000000000
兼法定代理人方洋洲
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳逸鴻律師

上列當事人間請求返還租賃房地等事件，本院於民國110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶將坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000000號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋遷讓返還原告。

被告應自110年1月1日起至遷讓返還前項房地之日止，按月連帶給付原告新臺幣(下同)40萬5,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用43萬9,680元由被告。

本判決第一項得假執行。但被告如於假執行程序實施前以4,680萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以已到期金額三分之一之金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以已到期金額之全額為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之反訴駁回。

反訴訴訟費用8,810元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民法第259條定有明文。另依同法第260條第1項、第2項規定，提起反訴，其標的須與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，且與本訴得行同種之訴訟程序。本件原告係就坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000000號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○○路00號房屋(下稱系爭房地)與被告弘貿貨櫃倉儲企業股份有限公司（下稱弘貿公司）之間租賃關係，起訴請求弘貿公司與方洋洲連帶遷讓房地等。被告弘貿公司則以與原告間就系爭房地自109年7月1日起已默示更新成立不定期租賃契約而請求確認租賃法律關係存在。本訴及反訴之標的，均涉及原告與被告弘貿公司間就系爭房地租賃關係是否仍存在，證據得以相互援用，應認有牽連關係。此外，二者均是因房屋定期租賃所生之爭執涉訟，依民事訴訟法第427條第1項第1款規定，均應適用簡易程序。是被告弘貿公司提起本件反訴，應屬合法。

貳、實體部分

一、原告及反訴被告主張及抗辯：

㈠原告自60年間起即將系爭房地出租予被告弘貿公司，每年簽約1次，每次租賃期間均為1年，而每年度之第1期租金被告弘貿公司均係在簽約後匯款，最近1次簽約係在108年7月1日，租賃期間為108年7月1日起至109年6月30日（下稱系爭租約）。

㈡訴外人莊詠字於108年原告與被告弘貿公司換約續租後之108年7月3日即出具買賣意向書及200萬元斡旋金支票予原告，與原告洽談買賣事宜，是原告於109年6月30日租期屆滿前，即向被告弘貿公司表明即將出售系爭房地，租約期滿即不再續租。是原告於109年6月30日租期屆滿時即未再與被告弘貿公司更換書面租約。

㈢系爭租約屆滿時，原告屢次與被告弘貿公司協商搬遷事宜，亦表明系爭租賃物若由被告弘貿公司承購，最為適當，被告弘貿公司即無搬遷問題，然被告弘貿公司於與原告協商期間，竟於109年7月、8月及9月逕自將系爭租約約定之租金金額匯入原告之銀行帳戶，原告公司會計一時未查開立名品為租金收入之發票予被告弘貿公司，迨原告發覺後，立即於109年9月8日以台北北門郵局第2996號存證信函檢具金額分別為85萬500元、42萬5,220元之支票2紙返還予被告弘貿公司，並向被告弘貿公司重申依109年9月1日寰法字第1090901號函辦理，即若被告弘貿公司繼續匯入款項，原告將視為不當得利，惟被告弘貿公司於10月間仍繼續匯入款項，原告只好開立名為補償金之發票予被告弘貿公司，詎被告弘貿公司竟來函告稱發票品名開立錯誤，要求原告更正為租金，益見被告弘貿公司存有拒絕履行搬遷義務。故依系爭租約第6條及民法第767 條規定，請求被告弘貿公司與連帶保證人之被告方洋洲連帶遷讓返還系爭房地，並自109年7月1日起至返還系爭房地之日止，按月連帶給付原告81萬元。

㈢併為聲明：⑴本訴部分：被告應連帶遷讓返還系爭房地，並自109年7月1日起至返還系爭房地之日止，按月連帶給付原告81萬元。⑵反訴部分：反訴原告之訴駁回。

二、被告提起反訴並抗辯：

㈠系爭租約期限屆至前、租約期間屆至後迄至109年9月3日前，原告均不曾向被告弘貿公司表示不願意再續租系爭房地，亦不曾向被告弘貿公司表示要收回系爭房地。

㈡系爭租約期限屆至後，被告弘貿公司依照過往慣例，仍繼續使用系爭房地經營倉儲業務，並將109年7、8份租金匯款予原告，原告並開立品名為租金收入之統一發票予被告弘貿公司，應可認原告對被告弘貿公司於109年7月後繼續租用系爭房地，未以任何方式表達反對，而與被告弘貿公司就系爭房地自109年7月1日起成立不定期租賃關係。

㈢109年7月23日原告公司負責人偕同律師至被告弘貿公司僅詢

問被告弘貿公司是否願意行使優先承買權購買系爭房地，並探詢被告弘貿公司不願意購買時，可能要再續租之時間，並未向被告弘貿公司表示租約早已到期，不願續租之意。原告係於109年9月3日始來函表示不願意續租，甚或於同年8日才表示退還被告租弘貿公司所匯之租金。

㈣原告與被告弘貿公司就系爭房地，於109年7月1日起業已成立不定期租賃關係，於系爭租賃關係合法終止前，被告弘貿公司有權占有使用系爭房地，並無違約之情事。退萬步言，縱使原告與被告弘貿公司自109年7月1日起就系爭房地已不具有任何租賃關係，原告亦曾具體承諾願給予被告弘貿公司6個月搬遷期，是以自原告109年9月1日來函之日起，至110年2月28日止，被告弘貿公司亦屬有權占有系爭租賃物，故原告無權請求被告弘貿公司搬離返還系爭房地，亦無權依系爭租約第6條約定向被告弘貿公司請求違約金。

㈤併為聲明：⑴本訴部分：原告之訴駁回。⑵反訴部分：確認被告公司與原告間就系爭租賃物自109年7月1日起不定期租賃關係存在。

三、兩造對於下列事項並無爭執，即作為本件判決之基礎事實：

㈠弘貿公司最初於60年間向世紀倉儲股份有限公司（下稱世紀公司）承租「坐落臺北縣瑞芳鎮（現已改制為新北市瑞芳區）楓仔瀨世紀公司地址上之土地約11,227坪及倉庫建物兩棟、辦公室乙棟」為租賃範圍，租期為1年，並每年均有更換書面房地租賃契約，最近一次係於108年7月1日（詳本院卷第115-131頁）。108年7月1日雙方簽訂之房地租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間為1年整，即自108年7月1日起至109年6月31日止。租金每個月實收40萬5,000元(加值營業稅另計)，應於每月20日以前繳納，每次應繳納1個月份。另約定：租期內世紀公司擬出售處分租賃標的物，於同一價格及條件下通知弘貿公司優先承買，弘貿公司於受通知日起3個月期限內，無法依同樣條件承買時，本租賃契約即時終

止，租約視為期滿。弘貿公司應於受優先承買通知時起6個月內騰空標的土地及建物，交還世紀公司收回，否則其內全部物品視為廢物，任憑世紀公司處置，弘貿公司絕無異議（第2條）；弘貿公司於租期屆滿時，除經世紀公司同意繼續出租外，應即將租賃房地誠心按照原狀遷空交還世紀公司，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不及時遷讓交還房地，世紀公司每月得向弘貿公司請求按照租金兩倍之違約金及其他損害賠償金至遷讓完了之日止，弘貿公司及連帶保證人方洋洲，絕無異議。本件租賃標的物如世紀公司有意出售，唯弘貿公司並無購買意願時，經雙方同意，世紀公司待售期間，弘貿公司仍可依約租用，並準時繳付租金，惟世紀公司房地一經出售簽約，弘貿公司、方洋洲無條件同意視為租期屆滿，弘貿公司搬遷條件即應依租期屆滿之規定辦理，不得向世紀公司為任何名目之請求(第6條)。(詳本院卷第21-25頁）

㈡世紀公司於109年7月3日、同年8月5日各開立買受人為弘貿公司，品名均為租金收入之統一發票予弘貿公司。

㈢世紀公司委由寰鈁聯合律師事務所於109年9月1日通知弘貿公司系爭租約之租賃期間已於109年6月30日屆滿，世紀公司已迭次表明不再續租，請弘貿公司依原租賃契約履行之寰法字第1090901號函，弘貿公司於109年9月3日收受，該函並說明：㈠世紀公司擬將系爭租賃物出售，更於109年7月23日前往弘貿公司拜訪方董事長(即被告方洋洲)協商搬遷事宜，並當場建議被告方洋洲可考慮由弘貿公司承買繼續做為公司營業之用，若弘貿公司未能承買，世紀公司只能依本租賃契約規定辦理，亦儘可能向承買方爭取弘貿公司之搬遷期間等等。㈡世紀公司之銀行帳戶月發現有兩筆弘貿公司匯入之款項，本件租賃契約已於109年6月30日租期屆滿而消滅，世紀公司無從受租金給付，而對弘貿公司匯入之款項，世紀公司亦不願視為弘貿公司仍占用系爭租賃物等同租金之不當得利之給付，是世紀公司先行將該兩筆款項，悉數匯還弘貿公

司。㈢系爭租賃物世紀公司刻與買方洽議買賣契約中，若弘貿公司有意願承買，世紀公司亦樂意售予弘貿公司，請弘貿公司於文到15日內表明是否承買。㈣依系爭租賃契約約定，租期屆滿後，世紀公司願給弘貿公司6個月之搬遷期，請弘貿公司依約履行。世紀公司再次重申就系爭租賃物無續租之意願，未來弘貿公司再有匯入原告公司任何項，世紀公司一律視為係弘貿公司於系爭租賃契約關係消滅後等同租金額之不當得利之給付，不再予以退還。

㈣世紀公司因弘貿公司匯入127萬5,720元款項，乃委由寰鈁聯合律師事務所於109年9月8日以台北北門郵局2996號存證信函檢附金額共127萬5,720元之支票2紙返還予弘貿公司，弘貿公司於同年9日收受。

㈤系爭房地現仍由弘貿公司占有使用中。

參、法院的判斷：

一、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項，定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延責任。原告與被告弘貿公司於108年7月1日簽訂之系爭租約，租賃期間1年，自108年7月1日至109年6月30日止，每月租金為40萬5,000元(加值營業稅另計)等情，為兩造所不爭執，且有系爭租約在卷可稽，足以認定。是除有以不定期限繼續契約之情形外，雙方間之租賃關係當然消滅，被告弘貿公司應將系爭房地返還原告。

二、被告雖主張系爭租約已更新為不定期租約云云。惟按「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條固定有明文。惟該條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，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約

之際，訂明期滿後絕不續租或續租應另訂契約者，或出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，均不失為有反對意思之表示（最高法院55年台上字第276號、42年台上字第410號判決參照）。即民法第451按定期租賃契約期滿後，得否變為不定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力。而民法第451條所定出租人之反對意思，在時間上，可以在定期租賃契約訂約之際、或定期租約屆滿之前、屆滿之後，向承租人為意思表示，在形式上，則不拘泥於任何形式，以書面、口頭、明示、默示，均無不可。經查：

㈠觀諸系爭租約第6條：乙方（指被告弘貿公司）於租期屆滿時，除經甲方（指原告）同意繼續出租外，應即將租賃房地誠心按照原狀遷空交還。原告與被告弘貿公司於系爭租約中既有『租期屆滿時，除經同意繼續出租外」之約定，則於租期屆滿時，即足生阻止續約之效力。不因被告弘貿公司於租期屆滿後繼續以匯款方式將與租金同額之金錢匯入原告帳戶內，而認原告有以不定期限繼續契約之意思。

㈡酌以，原告與被告弘貿公司於108年7月1日年度換約後之108年7月3日即有訴外人莊詠字出具買賣意向書及200萬元斡旋金支票予原告，向原告表示購買系爭房地之意向，有原告提出經莊詠字蓋章之意向書及支票影本在卷可稽（詳本院卷第195-197頁），是原告主張自108年7月間起即有出售系爭房地之意，所言應屬非虛。又被告弘貿公司並不否認系爭租約於109年6月30日租期屆滿時，雙方並未依循過往慣例更換書面契約，自不足以證明原告有於系爭租約屆滿時同意繼續出租。況出租人之反對意思，在時間上，可以在定期租約屆滿之後，在形式上，則不拘泥於任何形式，以書面、口頭、明示、默示，均無不可。被告弘貿公司既自陳109年7月23日原

告公司法定代理人偕同律師至被告弘貿公司，是因為原告有意出賣系爭房地，詢問被告弘貿公司是否願意行使優先承買權購買。更足以證明，原告在有出售系爭房地之意下，自無可能同意被告弘貿公司於系爭租約期屆滿後繼續承租，陷自己於尋找願意購買標的物存在租賃關係之買方之困境，是原告公司會計縱有於109年7月、8月開立租金收入名目之統一發票予被告弘貿公司，依前開說明，亦核與民法第451條規定之情形有間，是系爭租約於109年6月30日租期屆滿後，並無默示更新為不定期限繼續租賃，被告上揭主張抗辯，並無理由。

三、次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。原告雖於109年9月1日通知被告弘貿公司之函文中向被告弘貿公司明確表示，租期屆滿後，願給被告公司6個月之搬遷期，惟迄至本院110年3月2日言詞辯論終結時，6個月之搬遷期亦已屆至，原告既為系爭房地之所有權人，而被告弘貿公司迄今仍繼續占有使用系爭房地，又無法證明有何合法權源，因此，原告依民法第767條規定，請求被告弘貿公司應將系爭房地遷讓返還予原告，符合法律規，應予准許。

四、再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。惟違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異(最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照)。系爭租約

第6條固約定：租期屆滿時，應即將租賃房地誠心按照原狀遷空交還，如不及時遷讓交還房地，原告每月得向被告弘貿公司請求按照租金兩倍之違約金及其他損害賠償金至遷讓完了之日止。然本院斟酌原告於109年9月1日通知被告弘貿公司之函文中已向被告弘貿公司明確表示，租期屆滿後，願給被告公司6個月之搬遷期，是原告依上開約定得向被告弘貿公司請求之違約金應自110年1月1日起算，又被告弘貿公司無權占有系爭房地期間，原告除得依法向其請求相當租金之不當得利外，依系爭租約第6條約定，原告另得向被告弘貿公司請求損害賠償，因此違約金之目的僅在促請被告弘貿公司儘速遷讓返還系爭房地，從而，本院認每月增加上揭相當於租金1倍金額40萬5,000元，即已達到違約金之目的，故原告本於系爭租賃契約第6條約定，請求被告弘貿公司自110年1月1日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月給付違約金40萬5,000元，尚屬相當，逾此部分之請求則屬過高，應予駁回。

五、據上，原告依民法所有物返還請求權及系爭租約之法律關係，請求被告弘貿公司遷讓返還系爭房地，並自110年1月1日起，至遷讓返還系爭房地之日上，按月給付40萬5,000元之違約金，為有理由。又被告方洋洲為系爭租約之連帶保證人，原告請求被告方洋洲連帶遷讓返還系爭房地及給付上開金額，自亦屬有理由。

六、被告弘貿公司與原告間就系爭房地自109年7月1日起之租賃關係已因期間屆滿消滅而不存在，既經認定如前，則反訴原告弘貿公司主張系爭房地與反訴被告間自109年7月1日起成立不定期租賃關係，提起反訴請求確認雙方間就系爭房地自109年7月1日之租賃關係存在云云，即無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

八、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為本訴被告一部敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規

定，就本訴被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依本訴被告聲請宣告本訴被告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件本訴與反訴訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之反訴為無理由，並依民事訴訟法第79條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　23　　日

基隆簡易庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　陳櫻姿

本訴訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）
第一審裁判費	439,680元
合　　計	439,680元

反訴訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）
第一審裁判費	8,810元
合　　計	8,810元