

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡上字第1號

上訴人 賴政雄

訴訟代理人 王森榮律師

賴柏宏律師

複代理人 張恩庭律師

被上訴人 海岸蝦莊有限公司

法定代理人 賴秋基

訴訟代理人 蘇清水律師

王嘉豪律師

黃聖珮律師

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10月13日本院高雄簡易庭112年度雄簡字第1473號第一審判決提起上訴，經本院合議庭於113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)訴外人賴勝進（即上訴人之父）與王謝線前於民國106年7月1日，共同將其等所共有之高雄市○○區○○路0000號（下稱華夏路房屋）及高雄市○○區○○路00號房屋（下稱文水路房屋，並與華夏路房屋合稱系爭房屋）出租予被上訴人，其中華夏路房屋並作為被上訴人之登記地址。嗣賴勝進死亡後，即由賴勝進之繼承人（即上訴人和訴外人賴志昌、賴季宏、賴美苓）與王謝線一同再與被上訴人就系爭房屋訂立相同內容之租賃契約（華夏路房屋及文水路房屋之租賃契約為各別簽立，下合稱系爭二租約），租期均至112年6月30日止。上訴人復於112年5月5日向被上訴人寄發存證信函表明

01 於租期屆至後即不再續租。是被上訴人於租期屆滿後，已無
02 占有系爭房屋之正當權源，而被上訴人迄今仍占有使用系爭
03 房屋並未依約遷讓返還，上訴人自得本於系爭房屋之共同出
04 租人及共有人之地位，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋。

05 (二)系爭二租約第17條均約定，被上訴人如逾期未履行返還系爭
06 房屋之義務，自契約終止或屆滿之翌日起，每逾一日應給付
07 出租人新臺幣（下同）9,000元之違約金（系爭二租約合計
08 則為18,000元）。是被上訴人即應於112年6月30日租期屆滿
09 後之翌日（即112年7月1日），按日給付18,000元之違約金
10 予出租人全體。又此違約金之債權，性質上屬於可分債權，
11 而系爭二租約復亦未對此違約金之分配有何約定，依民法第
12 271條前段之規定，自應由上訴人與其他出租人平均分受
13 之。從而，上訴人自得請求被上訴人自112年7月1日起，至
14 系爭房屋騰空返還予上訴人及其他出租人（即其他共有人）
15 全體為止，按日給付3,600元（計算式：18,000元÷5=3,600
16 元）予上訴人。此外，被上訴人迄今尚未將其公司登記地址
17 自華夏路房屋遷出，亦妨害上訴人就華夏路房屋所有權之圓
18 滿行使，上訴人自得依民法第767條第1項中段及第821條之
19 規定，請求被上訴人將其公司登記地址自華夏路房屋辦理遷
20 出登記。並聲明：1.被上訴人應將系爭房屋全部騰空返還予
21 上訴人及其他共有人全體。2.被上訴人應自112年7月1日
22 起，至返還系爭房屋予上訴人及其他共有人全體之日止，按
23 日給付3,600元之違約金予上訴人。3.被上訴人應將公司登
24 記地址自華夏路房屋辦理遷出登記。4.願供擔保，請准宣告
25 假執行。

26 二、被上訴人則以：上訴人固於112年5月5日表示不再繼續將系
27 爭房屋出租予被上訴人，然上訴人僅係出租人之一，依民法
28 第258條第2項之規定，租賃物為數人所共同出租者，應由出
29 租人全體為意思表示，上訴人一人所為之意思表示，尚難認
30 屬出租人全體有反對續租之意思表示。又被上訴人已與賴志
31 昌、賴季宏、賴美苓及王謝線（下合稱賴志昌等4人）達成

續訂系爭二租約之合意，已逾系爭房屋應有部分3分之2，依民法第820條第1項之規定，系爭二租約已有效續約，上訴人自不得請求被上訴人遷讓返還系爭房屋、給付違約金及遷出公司登記等語置辯。並聲明：(一)上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審審理後為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房屋全部騰空返還予上訴人及其他共有人全體。(三)被上訴人應自112年7月1日起，至返還系爭房屋予上訴人及其他共有人全體之日止，按日給付3,600元之違約金予上訴人。(四)被上訴人應將公司登記地址自華夏路房屋辦理遷出登記。被上訴人則補稱：系爭二租約依民法第820條第1項之規定，已有效續約，上訴人自不得請求被上訴人遷讓返還系爭房屋、給付違約金及遷出公司登記，並聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第182至183頁）

(一)系爭房屋為王謝線、賴志昌、賴季宏、賴美苓及上訴人共有，其中王謝線權利範圍為55/100，上訴人及賴志昌、賴季宏、賴美苓權利範圍則各為1125/10000。

(二)賴勝進與王謝線前於106年7月1日將系爭房屋出租予被上訴人。後上訴人、賴志昌、賴季宏、賴美苓（即賴勝進之繼承人）及王謝線就系爭房屋再與被上訴人於111年10月28日另簽訂系爭二租約。

(三)系爭二租約均於112年6月30日屆滿到期，惟被上訴人於112年7月1日後仍繼續使用占有系爭房屋迄今。

(四)系爭二租約第17條均約定：乙方（即被上訴人）逾期仍未履行返還租賃物之義務，自契約終止或屆滿之翌日起應支付甲方（即出租人）違約金，每逾一日應給付9,000元整至乙方遷讓日止。

(五)系爭房屋之每月租金合計為243,597元，其中華夏路房屋為140,000元，文水路房屋為103,597元。

(六)被上訴人於系爭租約屆滿前，即向賴志昌、賴季宏、賴美

01 苓、上訴人及王謝線表示願意續租。上訴人則於112年5月5
02 日以高雄鼎泰郵局000107號函，表示不再繼續將系爭房屋出
03 租予被上訴人。而王謝線於112年5月15日寄發高雄師大郵局
04 存證號碼000478號存證信函予被上訴人表示同意續租。

05 (七)上訴人確實有收受被上訴人所給付相等於系爭房屋112年7月
06 及8月份之租金數額。

07 五、兩造之爭點：上訴人請求被上訴人返還系爭房屋予共有人全
08 體，並給付違約金及將被上訴人公司登記地址自華夏路房屋
09 辦理遷出登記，有無理由？

10 六、得心證之理由：

11 (一)按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
12 及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾
13 三分之二者，其人數不予計算。」民法第820條第1項定有明
14 文；又共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820
15 條第1項規定管理權能之範圍（最高法院92年度台上第1734
16 號、100年度台上第1776號判決意旨參照），則關於共有房
17 屋之出租自得以合於前揭民法第820條第1項規定方式為之。

18 (二)經查，賴勝進與王謝線前於106年7月1日將系爭房屋出租予
19 被上訴人。後上訴人、賴志昌、賴季宏、賴美苓（即賴勝進
20 之繼承人）及王謝線就系爭房屋再與被上訴人於111年10月2
21 8日另簽訂系爭二租約，租期均於112年6月30日屆滿，而系
22 爭房屋現為賴志昌等4人及上訴人共有，其中王謝線權利範
23 圍為55/100，上訴人及賴志昌、賴季宏、賴美苓權利範圍則
24 各為1125/10000等事實，業據兩造表明不爭執，並有系爭房
25 屋之公務用謄本在卷可證（原審卷第51至57頁），應可信為
26 真實，是賴志昌等4人關於系爭房屋之應有部分加總後，均
27 已逾系爭房屋所有權應有部分3分之2等情，即可認定。又被
28 上訴人復提出其於系爭二租約租期屆至後，已與賴志昌等4
29 人另行簽立之新租約（下合稱系爭新租約，本院卷第115至1
30 30頁），且上訴人亦不爭執系爭新租約形式上之真正（本院
31 卷第162頁），自可認賴志昌等4人均已同意於系爭二租約租

01 期屆至後（即112年6月30日後），繼續將系爭房屋出租予被
02 上訴人作為管理系爭房屋之方式。故依前開說明，系爭房屋
03 既經共有人應有部分超過3分之2之同意，決定於系爭二租約
04 租期屆至後，繼續出租予被上訴人並簽立系爭新租約，縱上
05 訴人不同意將系爭房屋繼續出租予被上訴人，仍無礙系爭新
06 租約已有效成立。另觀諸系爭新租約所示之租賃期間為112
07 年7月1日至115年6月30日，則被上訴人基於系爭新租約自11
08 2年7月1日起繼續占有使用系爭房屋，即屬有權占用，上訴
09 人自不得請求被上訴人將系爭房屋返還予共有人全體。此
10 外，系爭新租約第7條均以約明系爭租賃標的即系爭房屋
11 （包含華夏路房屋在內）係供被上訴人作營業使用，且系爭
12 新租約之條款亦無禁止被上訴人將公司登記地址設於該處，
13 則被上訴人基於營業需求，而將公司登記地址設於該處，自
14 屬依約而為，上訴人亦不得請求被上訴人將公司登記地址自
15 華夏路房屋遷出。

16 (三)上訴人復主張，系爭新租約係於系爭二租約到期後即113年5
17 月23日，始經賴志昌等4人與被上訴人重新簽立，故被上訴
18 人仍應依系爭二租約第17條之約定，於112年7月1日起至簽
19 立系爭新租約止，按日給付上訴人違約金3,600元云云。惟
20 參諸系爭二租約第17條所載：「乙方（即被上訴人）逾期仍
21 未履行返還租賃物之義務，自契約終止或屆滿之翌日起應支
22 付甲方（即出租人）違約金，每逾一日應給付9,000元整至
23 乙方遷讓日止。」等文字，可知違約金之給付條件，除系爭
24 二租約須已屆期外，尚須被上訴人無權占有系爭房屋違反返
25 還義務，此由該條款係以遷讓日作為停止計算違約金之迄日
26 即明，然系爭新租約既已約定於112年7月1日起，被上訴人
27 仍得租賃使用系爭房屋，則被上訴人於112年6月30日後自非
28 無權占有系爭房屋，更無遷讓返還系爭房屋之義務，上訴人
29 自不得據此請求被上訴人按日給付違約金。再者，契約之簽
30 約日與兩造契約之履行期間本不必然相同，全憑契約當事人
31 間之自由約定，從而，縱算系爭新租約所約定之租期起始日

（即112年7月1日），係早於系爭新租約之成立日（即113年5月23日），亦無礙系爭新租約所約定之租期係由112年7月1日開始起算，及被上訴人於簽約後即溯及自該時起為有權占有等事實，是上訴人自不得依系爭二租約第17條之約定請求被上訴人給付違約金。

七、綜上所述，上訴人依系爭二租約、民法第767條第1項中段及第821條之規定，請求被上訴人將系爭房屋返還予共有人全體、給付違約金及將公司登記自華夏路房屋遷出，均無理由，應予駁回。原審以系爭二租約已依民法第451條規定默示更新為不定期租賃，據此為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論尚無二致，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

民事第一庭 審判長法官 李育信

法官 陳筱雯

法官 趙 彬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後20日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提理由書狀。並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條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 8 月 28 日

書記官 洪王俞萍

