

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1473號

原告 賴政雄

訴訟代理人 張名賢律師

黃羽駿律師

被告 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，本院於112年9月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
各款情形之一者，不在此限：請求之基礎事實同一者。被告
於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同
意變更或追加。民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第
2款、第2項定有明文。本件原告起訴原聲明：(一)被告應將門
牌號碼高雄市○○區○○路0000號及高雄市○○區○○路00
號房屋全部騰空返還與原告及其他出租人與共有人全體。(二)
被告自民國112年7月1日起至高雄市○○區○○路0000號及
高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還與原告及其他出
租人全體為止，應給付每日新臺幣（下同）1,800 元之違約
金予原告。(三)被告自112年7月1日起至高雄市○○區○○路0
000號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還與原告
及其他共有人全體為止，按月給付原告27,405元，及自各應

給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應將公司登記地址自高雄市○○區○○路0000號辦理遷出登記以返還原告及其他共有人全體。(五)第一至三項部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣訴訟審理中，原告於112年9月6日提出訴狀，變更訴之聲明第一項及第二項為：(一)被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路0000號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還與原告及其他出租人全體。(二)被告自112年7月1日起至高雄市○○區○○路0000號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還與原告及其他出租人全體為止，應給付每日3,600元之違約金予原告（本院卷第120頁）。核原告所為訴之變更，其請求之基礎事實同一，且被告於訴之追加無異議而為本案言詞辯論，是原告訴之追加自屬適法，合先敘明。

二、原告主張：(一)被繼承人賴勝進（即原告之父親）與訴外人王謝線前於106年7月1日將高雄市○○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）出租予被告，華夏路房屋並作為被告登記地址。嗣賴勝進死亡後，即由賴勝進之繼承人（即原告和訴外人賴志昌、賴季宏、賴美苓與王謝線一同與被告就系爭房屋再行訂立相同內容之租賃契約（下稱系爭租約）。詎料，被告於租期屆至前，一再向出租人表明願意續租之意。為此，原告遂於112年5月5日向被告寄發存證信函表明於租期屆至後不再續租之意，並向王謝線發函表明租期屆至後不再續租予被告，並請王謝線勿擅自續租等語。是被告於系爭租約約定之租期屆滿後，已無占有系爭房屋之合法權源，原告自得本於系爭房屋之共同出租人、共有人之地位，依照上開規定，請求被告遷讓及返還系爭房屋。(二)另系爭租約第17條約定：被告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。是被告於112年6月30日租期屆滿後之翌日（即112年7月1日）即

01 應將系爭房屋騰空返還予原告及其他出租人全體，然被告卻
02 未為之，被告應自112年7月1日起至系爭房屋全部騰空返還
03 予原告及其他出租人全體為止，按日給付18,000元之違約金
04 予出租人全體。又因此違約金之債權，性質上屬於可分債
05 權，而系爭租約復未對此違約金之分配有何約定，依民法第
06 271條前段之規定，自應由原告與其他出租人平均分受之。
07 從而，原告自得請求被告自112年7月1日起至系爭房屋全部
08 騰空返還予原告及其他出租人全體為止，按日給付3,600元
09 （計算式：18,000元÷5=3,600元）之違約金予原告。(三)再
10 者，被告明知租期已屆滿卻猶仍無權占有系爭房屋，而侵害
11 原告對系爭房屋之所有權，並致原告受有不能使用系爭房屋
12 之損害。又因被告先前承租系爭房屋時，華夏路房屋與文水
13 路房屋之每月租金各為14萬元與103,597元。故原告自受有
14 相當於每月27,405元之租金損害【計算式：(140,000元+10
15 3,597元)×1125÷10000=27,405元，小數點後四捨五入】。
16 (四)此外，被告將其公司登記地址登記為華夏路房屋之地址，
17 承上所述，被告於租期屆滿而已無任何權源之情形下，仍將
18 其公司登記地址登記在華夏路房屋之地址，已妨害原告就系
19 爭房屋所有權之圓滿行使。則原告自亦得依民法第767條第1
20 項中段及第821條之規定，請求被告將其公司登記地址自華
21 夏路房屋辦理遷出登記以返還予原告及其他共有人全體。為
22 此，聲明：(一)被告應將門牌號碼為高雄市○○區○○路0000
23 號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還予原告及其
24 他出租人全體。(二)被告自112年7月1日起至高雄市○○區○○
25 路0000號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還予
26 原告及其他出租人全體為止，應給付每日3,600元之違約金
27 予原告。(三)被告自112年7月1日起至高雄市○○區○○路000
28 0號及高雄市○○區○○路00號房屋全部騰空返還予原告及
29 其他共有人全體為止，按月給付原告27,405元，及自各應給
30 付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被
31 告應將公司登記地址自高雄市○○區○○路0000號辦理遷出

01 登記以返還予原告及其他共有人全體。(五)聲明第一項及第三
02 項部分，願供擔保請准宣告假執行。

03 三、被告則以：被告於系爭租約屆滿前，即向出租人表示願意續
04 租，王謝線於112年5月15日以寄發存證信函予被告表示同意
05 續租，被告於112年7月1日後繼續使用系爭房屋，且依系爭
06 租約之內容給付租金予出租人。原告雖於112年5月5日表示
07 不再繼續將系爭房屋出租予被告，然原告僅係出租人之一，
08 依民法第258條第2項之規定，租賃誤為數人所共同出租，應
09 出租人全體為意思表示，原告一人所為之意思表示，應無法
10 阻卻系爭租約依民法第451條之規定變為不定期租賃之情，
11 是系爭租約自112年7月1日起，已成立不定期租約，原告自
12 不得請求被告遷讓返還房屋、給付違約金、損害賠償金及遷
13 出登記等語置辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

14 四、兩造爭執之事項：

15 原告依民法第455條前段、同法第767條第1項前段規定，請
16 求被告遷讓返還房屋、給付違約金、損害賠償金及遷出登記
17 是否有據？原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告無權占
18 用系爭房屋，應遷讓返還等情，被告固不否認系爭原租約已
19 經於112年6月30日屆滿到期，惟抗辯被告迄仍使用系爭房屋
20 內，原告及其他出租於系爭原租約終止後，仍收受其租金，
21 依民法第451條規定，視為不定期限繼續租賃契約等語置
22 辯，茲分敘如下：

23 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
25 者，得請求防止之。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之
26 使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期
27 限繼續契約。承租人於租賃關係終止，應返還租賃物，民法
28 第767條第1項前段、第451條、第455條前段分別定有明文。
29 次按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消
30 滅。」民法第450條第1項定有明文。又「租賃期限屆滿後，
31 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

01 思者，視為以不定期限繼續契約。」同法第451條亦有明
02 文；此係學說上所稱之默示更新或法定更新，於定期租賃自
03 均有其適用故出租人於訂約之際，苟未訂明「期滿後絕不續
04 租或續租應另訂契約」（參見最高法院55年台上字第276號判
05 例）或其他相類之情形者，於「不即表示反對之意思」條件
06 成就時（參見最高法院47年台上字第1820號判例），租賃契
07 約當然更新為不定期限租賃關係，無待於契約當事人之重為
08 要約或承諾。再按「民法第451條之規定，乃出租人表示反
09 對續租之意思，有阻卻繼續契約之效力，此與同法第263條
10 所定，當事人依法律之規定終止契約之情形，具有同一之法
11 律理由，自應類推適用。故租賃物為數人所共同出租者，表
12 示此項意思時，應準用第258條第2項規定，由出租人全體為
13 之。本件系爭土地為上訴人等四人所共有，而由上訴人等四
14 人共同出租與被上訴人使用，則其依民法第451條為反對續
15 租之意思表示，自應由上訴人全體為之」，最高法院63年台
16 上字第2139號判例可資參照，租賃契約以當事人就租賃物及
17 租金互相同意時方為成立，承租人於租期屆滿後，雖仍為租
18 賃物之使用收益，然既經出租人對原定租金表示爭執，並未
19 協議一致，自與不即表示反對之意思者有別，不能適用民法
20 第451條規定，視為不定期限繼續契約。最高法院37年上字
21 第9418號民事判例意旨參照，是出租人與承租人如對租金與
22 繼續使用並無爭議，承租人仍繼續使用，即視為不定期租約
23 成立。民法第451條所謂不即表示反對之意思，係指一般交
24 易觀念所認為相當之時期內，不表示反對之意思而言，此項
25 意思表示亦不必以明示之方法為之。最高法院37年上字第82
26 88號民事判例意旨參照。準此，前揭民法第451條係以「承
27 租人仍為租賃物之使用收益」及「出租人不即表示反對之意
28 思」而以法律認定承租人與出租人於租賃期限屆期後有「默
29 示更新」之意思所為規定。

30 (二)系爭租約屆滿後是否有民法第451條之情：

31 1.系爭租約約定期間為106年7月1日至112年6月30日乙節，為

兩造所不爭執，是系爭租約應於112年6月30日屆滿，是被告與出租人就系爭房屋之租賃關係，應自112年7月1日起即消滅。

2.依被告提出就系爭房屋之租金支付明細，可知系爭租約到期後，被告自112年7月開始仍繼續支付租金予出租人，且原告自承確有收到被告支付之系爭房屋租金乙節（見本院卷第125頁）。又原告係於112年6月17日即系爭租約到期前即提起本件訴訟，若原告確實無繼續同意被告使用系爭房屋之意思，則原告理當於提起訴訟後，拒絕繼續收取被告支付之租金甚明，然原告迄今仍繼續收取，且被告支付租金之方式與與系爭租約屆滿前方式相同等語，堪認原告有默示同意被告繼續租約之意思存在。

3.參以，原告並未提出其他出租人亦不願意繼續出租予被告之證據，承上所述，其他出租人仍繼續收取被告支付之租金，揆諸社會通念，堪認其他出租人亦係默示同意繼續出租情事，堪認兩造間確已成立不定期租約。

五、綜上，被告與原告及賴志昌、賴季宏、賴美苓與王謝線間不定期租賃關係仍然存在，原告依民法第767條第1項及第455條規定請求被告遷空交還系爭房屋、遷出登記、給付違約金及租金損失，均無理由，應予駁回。又原告的訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、本件訴訟費用，依民事訴訟法第78條規定，命由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

高雄簡易庭 法 官 張茹蓁

以上正本係照原本作成。

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）。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日
02 書記官 黃振祐