

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄小字第287號

原告 創立方新創有限公司

法定代理人 陳玲偉

訴訟代理人 王俊皓

被告 讚鎰有限公司

法定代理人 周靖紘

上列當事人間請求給付租金事件，於民國115年4月7日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊自民國111年7月10日起至119年7月9日止（共8年）向外人華維營造有限公司（下稱華維公司）承租其所有之高雄市○鎮區○○○路0號12樓之7房屋（下稱系爭房屋）供作商務中心及共享辦公室使用，經華維公司同意伊將系爭房屋一部分租或轉租、出借或其他方式供他人使用（下稱甲租約）。被告在甲租約存續期間，於112年9月27日邀訴外人郭家麟為連帶保證人，向伊承租系爭房屋內部編號B03-01辦公室（下稱系爭商辦）作為營業登記使用（下稱乙租約），雙方約定租賃期限自112年9月27日起至113年9月26日止，由被告一次付清自112年9月27日起至113年3月26日（共6個月）租金新臺幣（下同）15,000元（其餘6個租期毋庸給付租金），復約定租期屆至除經任一方於到期日前告知不續約外，將自動續約。而被告於113年9月26日乙租約期限屆至前

01 未告知伊不續約，應視為自動續約1年，被告應向伊一次繳
02 清自113年9月27日起至114年3月26日（共6個月）之租金
03 15,000元。詎被告迄未繳納續租租金，爰依乙租約及民法第
04 440條、第227條第1項、第203條規定，提起本件訴訟等語。
05 並聲明：被告應給付原告15,000元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
10 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
11 者，從其習慣。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用
12 收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼
13 續契約。民法第450條第1、2項及第451條分別定有明文。又
14 民法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租
15 期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對
16 之意思時，始有其適用。再依乙租約第2條第2項約定：「本
17 公司合約採一期一約制，若遇續約之情形將簽訂新一期之房
18 屋租賃契約書，除經任一方於到期日前告知不續約外，本合
19 約將自動續約，爾後亦同。」等語（見本院卷第9頁），按
20 其文義倘其中一方事前預為表示不續租或反對續租之意思，
21 即不能視為兩造有不定期限繼續契約之合意。

22 五、經查：

23 (一)原告主張被告向伊租賃系爭商辦作為營業登記地址乙節，有
24 高雄市稅捐稽徵處112年房屋稅繳款書、甲租約暨公證書、
25 乙租約、系爭房屋辦公室配置圖、公司名稱及所營事業登記
26 預查核定書為憑（見本院卷第93、81至91、9至13、95、97
27 頁），核與高雄市政府115年2月26日函覆被告設立登記事項
28 卡記載，被告於112年12月5日以系爭商辦作為營業址，辦畢
29 公司設立登記之事實相符（見本院卷第61、63頁），應認實
30 在。

31 (二)惟據原告自承伊曾透過訴外人即居間聯繫兩造締約之鄭富明

會計師，知悉被告於113年8月5日將營業登記遷出系爭商辦一事（見本院卷第75頁），參諸高雄市政府115年2月26日函覆被告變更登記事項卡記載，被告於113年12月26日變更負責人為周靖紘，並以高雄市○○區○○○路0000號1樓為營業址（見本院卷第67頁），及原告自承兩造迄未簽立新約，被告亦未繼續占有使用系爭商辦（見本院卷第74頁）等一切情形，可知原告於乙租約之約定期限屆滿以前，已透過居間人鄭富明會計師得知被告無意續約，尚不失為被告已向原告為反對續約之預告，依前引說明，尚難認兩造於乙租約期限屆至後，仍有繼續成立不定期限契約之合意。

(三)此外，原告復未提出其他積極證據證明兩造於乙租約之約定期限屆至後，就系爭商辦仍有繼續成立不定期契約之意思合致，自難認兩造自113年9月27日起至114年9月26日止仍有租賃關係存在，原告猶執前詞請求被告給付自113年9月27日起至114年3月26日止之租金共15,000元，即屬無據，不得准許。

六、綜上所述，原告依乙租約及民法第440條、第227條第1項、第203條規定，請求被告給付15,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第436條之19第1項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），均須按他造當事人之人數附繕本。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
02 書 記 官 陳秋燕