

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第141號

上訴人 富第企業行

法定代理人 王秀意

訴訟代理人 李榮唐律師

陳欣怡律師

蔡騫奇律師

被上訴人 哲紘企業有限公司

法定代理人 李如玲

訴訟代理人 陳樹村律師

陳明瑾律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第870號第一審判決提起上訴，本院於114年2月12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、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。查上訴人上訴後擴張上訴聲明請求被上訴人應給付新臺幣（下同）71萬元本息（本院卷第55頁），核係本於同一租賃事件所為之請求，基礎事實同一，並為擴張應受判決事項之聲明，合於前述規定，應予准許。
- 二、上訴人主張：被上訴人於民國111年12月間向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）作為其營業處所，每月租金7萬元，雙方並約定租賃期間自112年1月至「水利會公文下來為止」，被上訴人應於租期屆滿時即

01 時遷讓交還房屋，如未依約交還房屋，伊得請求依照租金2
02 倍計算違約金至其遷讓之日止（下稱甲租約），上開租賃期
03 限約定至「水利會公文下來為止」，係因伊與行政院農業委
04 員會農田水利署（下稱農田水利署）間就系爭房屋所坐落基
05 地即高雄市○○區○○○段0地號土地（下稱系爭土地）間
06 租賃契約尚未簽立之故。現伊與農田水利署已於112年1月17
07 日完成簽約程序，甲租約即已終止，被上訴人就系爭房屋已
08 無任何占有權源，伊自得依民法第455條之規定，請求被上
09 訴人騰空返還系爭房屋，並得依甲租約第8條約定請求按租
10 金2倍計算之違約金。而自112年1月18日起至113年1月17日
11 止之租金損害額共168萬元，扣除被上訴人已支付112年1月7
12 萬元及112年2月至113年1月間所簽發每紙75,000元之支票共
13 12紙，合計為97萬元，被上訴人尚應支付71萬元，並應自11
14 3年1月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付14萬元。為
15 此，依民法第455條及甲租約第8條約定，提起本件訴訟等
16 語。並聲明：(一)被上訴人應將系爭房屋騰空返還予上訴人。
17 (二)被上訴人應給付上訴人71萬元，及自言詞辯論意旨狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴
19 人應自113年1月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上
20 訴人14萬元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被上訴人則以：系爭房屋係由上訴人向農田水利署承租後再
22 轉租予伊，上訴人一再向伊保證農田水利署會與其續約，只
23 要續約後，兩造間租約即於上訴人與農田水利署之租賃期間
24 內當然續約，兩造乃於106年3月21日簽立租約（下稱乙租
25 約）。而上訴人與農田水利署已於112年1月17日辦理續約，
26 租期至116年12月10日止，則乙租約即應當然續約，兩造間
27 就系爭房屋有租賃關係存在，伊非無權占有，亦未違反契約
28 約定，上訴人請求伊遷讓返還系爭房屋及給付違約金，自屬
29 無據。退萬步言之，縱認伊應返還系爭房屋，上訴人請求之
30 違約金亦屬過高，應予酌減等語為辯。

31 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲

01 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房屋騰空返還予上
02 訴人。(三)被上訴人應給付上訴人71萬元，及自113年3月27日
03 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被上訴人應自113
04 年1月18日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人14萬
05 元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

06 五、兩造不爭執事項（本院卷第115-116頁）：

07 (一)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
08 租約，審訴卷第105-110頁），由被上訴人向上訴人承租系
09 爭房屋，承租期間自106年4月15日至110年10月31日止，每
10 月租金為7萬元，其餘約定如被證一所示。

11 (二)兩造陸續簽立如原證四所示之租賃契約（訴字卷第27-46
12 頁），最後簽立之租賃契約如原證一所示（審訴卷第17-20
13 頁）。目前系爭房屋仍由被上訴人占有使用中。

14 (三)上訴人已於112年1月17日與農田水利署簽立如原證二所示之
15 租賃契約（下稱丙租約，審訴卷第21-29頁），向農田水利
16 署承租系爭房屋及系爭土地，租賃期間自111年12月11日起
17 至116年12月10日，每月租金為68,000元。

18 (四)上訴人曾於110年9月24日寄送如被證二所示之函文（審訴卷
19 第111頁）予被上訴人。另於112年3月27日寄送如原證三所
20 示之律師函（審訴卷第31-33頁）予被上訴人。

21 (五)被上訴人已支付系爭房屋112年1月份之租金7萬元，並交付
22 續約後（上訴人有爭執）每月租金75,000元之支票12紙（即
23 112年2月至113年1月）予上訴人，另再提存113年2月份75,0
24 00元，並交付113年3月至113年11月每月75,000元面額之支
25 票予上訴人，上開支票均已兌付。

26 六、本院論斷：

27 (一)查上訴人於102年間向臺灣高雄農田水利會（109年10月1日
28 改制為行政院農業委員會農田水利署所轄管理處，行政院農
29 業委員會農田水利署於112年8月1日改制為農業部農田水利
30 署）承租系爭土地，並持續續租（歷次租期詳如附表所
31 示）；上訴人於110年8月申請再續租5年時，農田水利署函

覆表示因機關改制，暫緩辦理不動產續租相關程序，考量原租約已到期，先延長租期至110年12月10日，租金仍依舊約，另於111年2月再函知上訴人延長租期至111年12月，延期之租金仍維持舊約之定額年租金，迄至112年1月17日始與上訴人再簽立丙租約等情，有農田水利署檢送之各次租約、換約過程來往函文及申請書等件可憑（訴字卷第57-105頁）。又兩造於106年3月21日簽立乙租約，被上訴人向上訴人承租系爭房屋，承租期間自106年4月15日至110年10月31日止，每月租金7萬元，乙租約第25、26條以手寫記載：「雙方協議第貳份合約生效日期，租金調整為新台幣柒萬伍仟元整」、「雙方協議本合約依富第企業行與台灣高雄農田水利會租賃契約續約後乙方（即被上訴人）為當然承租者」；上訴人於110年9月24日寄發被證2通知函，表示因水利會通知改制後不確定是否繼續出租，上訴人可提供新租約自11月1日至11月30日，按原合約租金7萬元，如果水利會最後還能出租，非常願意跟被上訴人配合等語，兩造事後陸續簽署原證4之租約（各次租期詳如附表所示），租金均為7萬元；上訴人嗣委律師寄發112年3月7日恆字第0000000-0號律師函，表示舊合約已於110年10月31日租期屆滿消滅，雙方陸續簽訂之短期租約至111年12月31日終止，要求被上訴人搬遷等語，亦有各租約、函文可佐（審訴卷第17-20、31-33、106-111頁、訴字卷第27-46頁），並為兩造所不爭執，此部分事實堪以認定。

(二)被上訴人承租系爭房屋作為營業處所，需進行隔間裝潢耗費相當費用，故需訂立長約以攤提支出費用，有裝修工程單據可證（審訴卷第113-181頁），而上訴人向農田水利署承租系爭土地之租期原於110年11月10日屆滿，被上訴人於106年承租時，因上訴人保證農田水利署會與之續約，只要一續約，兩造之租賃關係即於上訴人與農田水利署之租賃期間內當然續約，以滿足被上訴人長約之需求，故兩造乃於乙租約為第25、26條之約定，此據被上訴人陳明在卷（審訴卷第96

頁)。而以兩造於簽署乙租約時特以手寫註記第25、26條約定，先行約定第二份合約之租金數額及被上訴人為續租後之當然承租人等語，上訴人並於水利會通知因改制暫緩辦理不動產續租相關程序後，立即以被證2通知被上訴人此事，並表示如水利會續租仍願意配合等語，顯見兩造於簽署乙租約時，確實有因被上訴人長約之需求而已先就上訴人與農田水利署續約後，雙方當然延續租賃關係，並調整租金為75,000元之合意存在，而已有成立兩造間「第二份」租約（租期自上訴人與農田水利署續約後起算）之合意。

(三)兩造在乙租約期滿前之110年10月15日即簽立租期為110年11月1日至11月30日之租約（訴字卷第28-29頁），該租約內容係使用坊間制式之租賃契約條款，未如乙租約係另行製作，租金仍為7萬元，亦無被上訴人繳付押租金之記載（乙租約明載押租金14萬元），參酌上訴人寄發之被證2通知函可知，此份租約應即係基於上訴人之建議而簽立，故此份租約中雖無如乙租約當然續約等特約記載，然兩造顯仍應有延續先前乙合約約定條款之合意存在。又兩造在110年10月後又分別簽立如附表編號3至7所示租賃期間之租約，內容均如110年10月15日簽立之租約所使用之制式租約，租金亦均為7萬元（訴字卷第32-45頁、審訴卷第17-20頁），比對前開農田水利署檢送與上訴人間之租約及函文資料可見，兩造後續簽立之制式租約，顯然均僅係配合農田水利署與上訴人間之續約作業，此由後續租約之租金仍維持7萬元，且二度約定租期至「水利會公文下來為止」即明，故兩造後續簽署之各次租約並無變更先前當然續租成立「第二份租約」合意之意思，應堪認定。上訴人辯稱事後之租約並無如乙租約第25、26條之約定，顯見已無讓被上訴人優先承租之合意存在云云，並非可採。

(四)上訴人另辯稱乙租約第25、26條並未有租期約定，不能認已有租賃合意，且乙租約第12條約定，租賃期滿，租賃關係當然消滅，若雙方同意繼續租賃，應另定書面契約，足見兩造

01 已合意以書面之方式作為契約成立要件之要式約定，而甲租
02 約到期後，兩造並未再簽訂書面契約，自己無租賃關係存
03 在；況丙租約第八點其他約定事項(四)4.記載承租人不得擅自
04 轉租供他人使用土地，可知農田水利署已禁止上訴人轉租系
05 爭土地，上訴人自無從轉租給被上訴人云云。查：

- 06 1.稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
07 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。是倘當事
08 人雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示
09 之合致，租賃契約即已成立。而兩造就上訴人與農田水利署
10 續約後就同一租賃標的之「第二份租約」之租金為每月75,0
11 00元已有合意，依前揭說明，自己成立租賃關係，且依前述
12 上訴人就系爭土地分別與農田水利署及被上訴人簽約之狀況
13 可知，兩造間之租期應係配合上訴人與農田水利署簽署之租
14 期，並非未有約定，且租期本非租賃契約之必要之點，縱未
15 約定，亦不影響租賃契約之成立，上訴人所辯，並非可採。
- 16 2.上訴人雖於原審承審法官於113年1月12日言詞辯論期日整理
17 不爭執事項時，為同意「(四)被告已支付系爭房屋112年1月份
18 之租金7萬元，並交付『續租』後每月租金75,000元之支票1
19 2紙予原告」之表示（訴字卷第51頁），然上訴人當日亦表
20 示對此客觀事實不爭執，但收受票據是因被上訴人不願意搬
21 走，雙方尚在洽談租約金額、期限等條件，才予以收受作為
22 日後損害賠償金額或相當於租金之不當得利扣抵之用等語
23 （訴字卷第50頁），事後仍一再主張該部分為日後損害賠償
24 金額或相當於租金之不當得利等語（訴字卷第135頁、本院
25 卷第75、91、149頁），自難認上開不爭執事項記載「續
26 租」即為上訴人已就兩造續租乙節有所自認。
- 27 3.上訴人於原審即主張甲租約已屆期消滅，兩造間已無租賃關
28 係存在等語，其於本院提出依乙租約第12條約定，甲租約到
29 期後，兩造並未再簽訂書面契約，已無租賃關係存在之主
30 張，核屬補充在一審已提出之攻擊或防禦方法，合於民事訴
31 訟法第447條第1項第3款規定，應予准許提出。

01 4.按契約當事人約定其契約須用一定之方式者，在該方式未完
02 成前，推定其契約不成立，固為民法第166條所明定。但當
03 事人約定其契約須用一定之方式，有以保全其契約之證據為
04 目的者，亦有為契約須待方式完成始行成立之意思者，同條
05 不過就當事人意思不明之情形設此推定而已，若當事人約定
06 其契約須用一定方式，係以保全契約之證據為目的，非屬契
07 約成立之要件，其意思已明顯者，即無適用同條規定之餘地
08 （最高法院著有28年滬上字第110號判決先例參照）。

09 5.乙租約第12條係以電腦打字方式記載：「租期屆滿，不須甲
10 方（即上訴人）預先通知，租賃關係當然消滅，若雙方同意
11 繼續租賃時，應另定立書面契約，其租賃條件亦得另議之」
12 （審訴卷第107頁），然兩造另於乙租約手寫特約第25、26
13 條明白約定上訴人與農田水利署續約後，被上訴人為當然承
14 租者，且「第二份租約」每月租金為75,000元，已就乙租約
15 關係消滅後延續租約乙節有所合意，而兩造當初特意約定第
16 25、26條以達被上訴人訂立長約之目的，如仍有以第12條為
17 「第二份租約」應以書面方式成立之要式約定之意，顯然會
18 增加日後上訴人拒絕簽立書面而致無法成立「第二份租約」
19 之風險，而有影響被上訴人承租意願之可能，且依第25、26
20 條之約定，被上訴人繼續租賃時，亦已無第12條所指需另議
21 租賃條件問題，是以兩造特意以手寫約定第25、26條觀之，
22 兩造應無以第12條約定為「第二份租約」應以書面方式成立
23 租約之要式約定之意，第12條至多係為防免不定期租賃之發
24 生，或為保全證據之用，並非契約成立要件，應堪認定。至
25 兩造雖在乙租約屆期後陸續簽立附表編號2至7所示租約，然
26 此係因無法確定農田水利署是否續租，配合農田水利署暫時
27 延長之租期所為，避免兩造因未簽署定期契約而變成不定期
28 租賃，日後農田水利署如不同意續租，造成上訴人無法履約
29 而有違約責任，尚不能憑此認兩造有以書面方式成立租約之
30 要式約定之合意。

31 6.又農田水利署與上訴人簽訂丙租約時已有建物，針對房屋轉

租一事，該租約並無明文約定禁止，依丙租約第八條其他約定事項第十款第4目規定，丙租約如有未盡事宜，悉依民法等相關規定辦理。依民法第443條第1項規定，租賃物為房屋者，承租人得將其一部分轉租於他人，惟承租人將房屋轉租於他人時，其與農田水利署間之租賃關係，仍為繼續，承租人仍需負擔租約之義務等情，有農田水利署113年11月6日農水高雄字第1138695765號函可稽（本院卷第137頁）。是農田水利署已明白表示上訴人將坐落系爭土地上之系爭建物轉租他人並不在丙租約禁止之列，上訴人指稱農田水利署禁止其轉租，其自不得出租給被上訴人云云，亦屬無據。

(五)從而，兩造間於簽署乙租約時，即有以上訴人與農田水利署續約時當然續約之合意存在，而上訴人已於112年1月17日與農田水利署簽立丙租約續租系爭土地，是兩造間就系爭房屋之租約，即應依兩造間當然續租之合意當然續租，僅租金變更為75,000元，租期則係配合上訴人與農田水利署之租約租期。兩造間就系爭房屋之租賃契約既因當然續租而有效存續中，被上訴人即非無權占有系爭土地，自亦無上訴人所指違反租約未返還系爭房屋之情形，是上訴人依民法第455條規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空返還予上訴人，及依甲租約第8條約定，請求被上訴人每月給付違約金14萬元，均屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民法第455條及甲租約第8條約定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，並給付前揭違約金，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

民事第六庭

審判長法 官 郭宜芳

法 官 李怡諄

法 官 徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 114 年 3 月 12 日

書記官 吳新貞

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

編號	兩造歷次租約 租期	租金	備 註	上訴人承租系爭 土地之租期	備 註
1	106/4/15～ 110/10/31 (乙租約)	7萬	審訴卷第1 06-107頁	102/2/27～ 105/11/10	訴字卷第6 3-73頁
				105/11/10～ 110/11/10	訴字卷第7 5-84頁
2	110/11/1～ 110/11/30	7萬	訴字卷第2 7-30頁	110/11/10～ 110/12/10	訴字卷第8 5-87頁

3	110/12/1～ 110/12/31	7萬	訴字卷第3 2-34頁	延長至111/12月	訴字卷第8 9頁
4	111/1/1～ 111/1/31	7萬	訴字卷第3 5-37頁		
5	111/2/1～ 水利會公文下 來為止	7萬	訴字卷第3 9-42頁		
6	111/6/1～ 111/12/31	7萬	訴字卷第4 3-45頁	111/12/11～11 6/12/10 (丙租約)	審訴卷第2 1-29頁
7	112/1/1～ 水利會公文下 來為止 (甲租約)	7萬	審訴卷第1 7-20頁		