臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第143號

上　訴　人　侯冠良

000000000000000000

訴訟代理人　侯奕妏

被上訴人　　蔡崇玄

　　蔡佳峻

　　蔡陳美秀

共　　同

訴訟代理人　陳佩琪律師

　　鍾旺良律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於民國114年4月30日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第770號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22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、被上訴人主張：伊3人之被繼承人蔡勝政為門牌號碼高雄市○○區○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，前於民國108年4月22日與上訴人簽立租賃契約，將系爭房屋出租予上訴人，約定租賃期間自109年3月10日起至113年3月9日止，每月租金新臺幣（下同）36,500元（下稱甲租約）。嗣蔡勝政於112年1月6日死亡，系爭房屋及甲租約由伊3人繼受，並由蔡陳美秀為自己及以蔡崇玄及蔡佳峻代理人之身分與上訴人於112年1月30日簽訂系爭房屋租賃契約，租賃期間、租金數額及繳納方式、押租保證金之數額及交付均與甲租約相同（下稱系爭租約）。詎上訴人於租賃期間屆至後仍占用系爭房屋，經伊3人以113年3月16日岡山郵局第69號存證信函（下稱69號存證信函）催告上訴人應於同年4月20日返還系爭房屋，上訴人仍置之不理，爰依民法第4

55條、第767條規定，擇一請求上訴人騰空返還系爭房屋，及依系爭租約第8條約定，請求上訴人按月給付依租金2倍計算之違約金至遷讓返還系爭房屋之日，並於原審聲明：㈠上訴人應將系爭房屋騰空返還予被上訴人；㈡上訴人應自113年3月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人73,000元；㈢願供擔保請准宣告假執行。另對上訴人之反訴抗辯：系爭租約租賃期間已屆滿，兩造未合意續約，未成立不定期租賃契約等語。

二、上訴人則以：伊於112年8月30日支付最後一次租金時，已當面向被上訴人確認有續租之合意，復於113年3月9日前致電蔡陳美秀，獲蔡陳美秀口頭同意續約，伊於113年3月9日後再次致電蔡陳美秀，蔡陳美秀表示隔日下午才能至系爭房屋簽訂租賃契約，兩造就系爭房屋已達成續租合意，伊亦自113年3月22日起按月將應付被上訴人之租金辦理提存，依民法第422條後段、第451條規定，兩造間成立不定期租賃關係。倘認兩造間無不定期租賃關係存在，此乃蔡陳美秀同意續約後又反悔之違反誠信行為所致，且伊每月給付租金，被上訴人並無損害，違約金應酌減至零元，伊若立即遷離系爭房屋，恐受有數十萬元之損害，應給予至少2年搬遷時間。又伊因系爭房屋年久失修、坍塌漏水，於109年3月1日進行屋頂抬高、修繕漏水工程，支出修繕費用75,000元，被上訴人應依民法第431條第1項規定償還該費用，況伊係受蔡政勝詐欺、脅迫而支付甲租約其他約定事項所載75,000元，經伊撤銷該意思表示後，該約款自始無效，被上訴人無法律上原因受有利益，應依民法第179條規定返還所受利益，伊以該債權與被上訴人之本件債權抵銷等語，資為抗辯。並於原審反訴主張：兩造間就系爭房屋有不定期租賃關係存在，聲明請求確認上訴人對被上訴人之系爭房屋有不定期租賃關係存在。

三、原審判命上訴人應將系爭房屋騰空返還被上訴人，及上訴人應自113年3月10日起至同年5月9日止按月給付被上訴人62,5

00元，暨自113年5月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人36,500元，而駁回被上訴人其餘請求及上訴人之反訴全部請求。上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於1.命上訴人遷讓系爭房屋及為金錢給付部分、2.駁回上訴人後開第三項請求部分，均廢棄；㈡上開廢棄1.部分，被上訴人在第一審之訴駁回；㈢上開廢棄2.部分，確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就原審駁回其金錢請求部分，未聲明不服，該部分已確定）。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人自91年3月10日起向訴外人陳寬裕、蔡宿夫婦承租系爭房屋，雙方間最後一份租賃契約之租賃期間至109年3月9日止。蔡勝政於該租賃期間取得系爭房屋之事實上處分權，並於106年3月6日與上訴人簽訂系爭房屋租賃契約，約定租賃期間自104年3月10日至109年3月9日止。

㈡蔡勝政與上訴人於108年4月22日簽訂甲租約，約定由蔡勝政將系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自109年3月10日起至113年3月9日止計5年，每月租金36,500元，上訴人應於每月10日前繳納租金，每次應繳6個月份。上訴人於簽約時，已依甲租約第5條約定交付7萬元作為押租保證金。

㈢蔡勝政於112年1月6日死亡，繼承人為被上訴人及訴外人蔡依娟，均未聲明拋棄繼承，其等協議系爭房屋由被上訴人繼受。

㈣因蔡勝政於甲租約之存續期間死亡，為更新契約當事人名義，蔡陳美秀為自己及以蔡崇玄、蔡佳峻代理人之身分與上訴人於112年1月30日簽署系爭租約，租賃期間、租金數額及繳納方式、押租保證金之數額及交付均同於甲租約。

㈤被上訴人尚未將押租保證金7萬元返還上訴人。

㈥上訴人於系爭租約所載租賃期間屆至後，於113年3月22日為蔡陳美秀向原法院提存113年3月10日至同年4月9日之租金36,000元（113年度存字第232號，提存金額36,000元以租金3

6,500元減去提存費500元），於113年4月16日向原法院提存113年4月10日至同年5月9日之租金36,000元（113年度存字第274號），於113年5月17日向原法院提存113年5月10日至同年6月9日之租金36,000元（113年度存字第340號），於113年6月18日向原法院提存113年6月10日至同年7月9日之租金36,000元（113年度存字第442號），其後迄至114年3月9日之租金，上訴人仍於每月中旬為蔡陳美秀提存租金36,000元。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人主張系爭租約租期已於113年3月9日屆至，其等未同意續租，且已於113年3月16日以69號存證信函通知上訴人返還系爭房屋，兩造就系爭房屋未成立不定期租賃契約，上訴人應遷讓返還系爭房屋等情，為上訴人否認，並以兩造已達成續租合意，且其自113年3月22日起按月將應付被上訴人之租金辦理提存，兩造間就系爭房屋成立不定期租賃契約等語置辯。經查：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。次按租賃期限屆滿後，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，為民法第451條所明定。

2.上訴人原向蔡勝政承租系爭房屋，雙方並簽訂甲租約，嗣因蔡勝政於甲租約之存續期間死亡，系爭房屋事實上處分權由被上訴人繼受取得，兩造乃於112年1月30日簽署系爭租約，約定租賃期間自109年3月10日起至113年3月9日止，每月租金36,500元，上訴人應於每月10日前繳納租金，每次應繳6個月份，被上訴人於113年3月16日以69號存證信函通知上訴人返還系爭房屋，上訴人於113年3月19日收受，系爭房屋現仍由上訴人占有使用等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡㈢㈣），並有甲租約、系爭房屋稅

籍證明書、系爭租約、69號存證信函及回執在卷可稽(原審審訴字卷第17至23、29至40、89至99頁)，此部分之事實，先堪予認定。

3.兩造於系爭租約第8條約明：於租期屆滿時，除經被上訴人同意繼續出租外，上訴人不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋，被上訴人每月得向上訴人請求按照租金2倍之違約金至遷讓之日止(原審審訴卷第91頁)，而系爭租約租期已於113年3月9日屆至，被上訴人旋於113年3月16日以69號存證信函通知上訴人返還系爭房屋，已即時表明不再續租之意，並無容任上訴人於租期屆滿後繼續使用收益系爭房屋之情狀，上訴人雖自113年3月22日起，以被上訴人遲延受領租金為由按月為被上訴人提存36,000元（不爭執事項㈥），仍與民法第451條所定視為以不定期限繼續契約之情形不符，是系爭租約並無默示更新為不定期租賃之情事，堪予認定。

4.上訴人另抗辯蔡陳美秀之女蔡依娟於112年8月30日向其收取租金時，曾代理或為表見代理蔡陳美秀為同意續租之意思表示，系爭租約屆滿前後，其曾致電蔡陳美秀，蔡陳美秀亦表示同意續約，兩造有續租之合意，就系爭房屋成立不定期租賃契約等情，為被上訴人否認，而就表見代理部分固可認符合民事訴訟法第447條第1項第3款規定而得提出，然上訴人仍應就此有利於己之事實負舉證責任，惟上訴人未能提出證據證明兩造間有續租合意存在，亦無從憑蔡依娟收租之外觀認蔡陳美秀有授與其同意續租與否之代理權情事，是上訴人此部分抗辯，自不足採信。

5.基上，系爭租約之租期已於113年3月9日屆滿，兩造間並無續租之合意，且被上訴人於租期屆滿後，已即時為反對上訴人繼續使用系爭房屋之表示，系爭租約並無默示更新為不定期租賃之情事，從而，被上訴人依民法第455條規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，洵屬有據，其依同法第767條規定而為同一請求部分，即無審究之必要，上訴

人請求確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在，則屬無據。

6.至上訴人抗辯其在系爭房屋經營工廠，搬遷不易，若未給予相當之搬遷期間，將造成其嚴重違約及營業損失，應給予至少2年搬遷時間。按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付；經原告同意者，亦同，民事訴訟法第396條第1項定有明文。本院審酌系爭租約為定有期限之租賃契約，已於113年3月9日屆滿，被上訴人早於113年3月16日發函通知不續約，並給予上訴人至113年4月20日前搬遷之緩衝期限，上訴人本得預見系爭租約屆期終止，有充分時間準備搬遷事宜，況自113年3月9日系爭租約屆滿迄今已超過1年半，足認上訴人已有充裕時間準備搬遷事宜，其遷讓返還系爭房屋，應無困難，且被上訴人表明不同意給予相當履行期間，是審酌兩造之利益，認為無酌定履行期間之必要。

㈡被上訴人主張上訴人於系爭租約租期屆滿後仍占用系爭房屋，應依系爭租約第8條約定按月給付違約金，上訴人則以其已按月為被上訴人提存租金，被上訴人未受有損害，違約金應酌減至零元等語置辯。經查：

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，為民法第250條所明定。可見違約金以損害賠償總額之預定為原則，至於懲罰性違約金則須以當事人間有特別訂定為限，始足當之。系爭租約第8條約定：於租期屆滿時，除經被上訴人同意繼續出租外，上訴人不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋，被上訴人每月得向上訴人請求按照租金2倍之違約金

至遷讓之日止，其上並無任何與「懲罰性」相關之文字，且兩造均陳明此屬賠償總額預定性之違約金約定(原審訴字卷第113頁），是系爭租約第8條所定違約金性質為損害賠償總額預定性，堪予認定。

2.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而關於損害賠償之額數，在當事人間雖不妨於事前預為約定，然其所約定之額數，如果與實際損害顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。再者，當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。

3.被上訴人主張其因上訴人未於租期屆滿後搬離系爭房屋，受有無法使用系爭房屋之損害，且依系爭租約第16條約定，因上訴人違約而涉訟，上訴人應賠償其為此支出之律師酬金52,000元。本院審酌上訴人於系爭租約租期屆滿後拒不返還系爭房屋，被上訴人自113年3月10日起至上訴人返還系爭房屋之日止，受有無法占有使用系爭房屋之損害，此損害比照系爭租約每月租金36,500元計算，應屬合理，另系爭租約第16條約明：上訴人違約時，應賠償被上訴人因涉訟所支出之律師費用(原審審訴字卷第91頁)，而被上訴人就本件訴訟委任律師之酬金為52,000元，為上訴人所不爭執（原審訴字卷第119頁），是被上訴人主張上訴人應賠償律師費用52,000元，亦屬有據。至上訴人抗辯蔡陳美秀有反悔不續約之違反誠信行為，且其已按月提存租金，被上訴人未受有損害，違約金應酌減至零元云云，然上訴人就蔡陳美秀係反悔不續約一節，未提出證據以實其說，另其係以被上訴人遲延受領租金為由而為提存，就

被上訴人之違約金債權不生清償效力，是上訴人此部分抗辯，委無足採。爰依上開情事，酌減本件違約金數額為自113年3月10日起至同年5月9日止每月62,500元（即將律師酬金52,000元平均分攤於前2個月違約金中，再加計被上訴人無法使用系爭房屋之損害每月36,500元），自113年5月10日起至上訴人返還系爭房屋之日止為每月36,500元，始為允當。

㈢上訴人所為抵銷抗辯部分：

1.按當事人提起第二審上訴，不得提出新攻擊或防禦方法，為民事訴訟法第447條第1項前段所明定。上訴人於提起第二審上訴後，始抗辯其係受蔡政勝詐欺、脅迫，非出於自由意志而支付甲租約其他約定事項所載75,000元，依民法第92條第1項規定撤銷該意思表示，該約款自始無效，被上訴人無法律上原因受有利益，應依民法第179條規定返還所受利益，此與其原主張代出租人支出修繕費云云截然不同，核屬新攻擊防禦方法，上訴人抗辯此屬補充法律上之陳述云云，委無足採。又上訴人未能釋明該新攻擊防禦方法究符合民事訴訟法第447條第1項但書何款之規定，依上開規定，自不應准許其提出該新攻擊防禦方法，本院爰不就該新攻擊防禦方法為審酌論駁。

2.上訴人另抗辯因系爭房屋年久失修、坍塌漏水，其為此支出屋頂抬高、修繕漏水費用75,000元，屬民法第431條第1項規定之有益費用，被上訴人應償還該筆費用（上訴人就此不再主張其他抗辯方法，本院卷第184頁），並以甲租約其他約定事項約款為憑。按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，但以其現存之增價額

為限，固為民法第430條、第431條第1項所明定。惟上開規定並非強制規定，當事人間如有相反之特約，自應依其特約辦理。蔡政勝與上訴人於甲租約其他約定事項約定：「乙方(即上訴人）負擔支付75,000元予甲方（即蔡勝政），甲方若期限屆至前解約，則應返還全款（此75,000元為修繕屋頂費用）」(原審審訴字卷第21頁)，明揭由被上訴人負擔該筆屋頂修繕費用75,000元，如蔡勝政於租期屆滿前解約，致租約提前終止，蔡勝政始有返還該筆款項之義務，蔡勝政與上訴人既已於甲租約為特別約定，即得排除民法第430條、第431條第1項規定之適用，且此約定為被上訴人所繼受。兩造既約定系爭房屋屋頂修繕費75,000元由上訴人負擔，且系爭租約係因租期屆滿而消滅，蔡勝政、被上訴人並無提前解約或終止租約情事，則上訴人自不得請求返還該筆75,000元，是上訴人上開抵銷抗辯，即無足取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第455條規定及系爭租約，請求上訴人應將系爭房屋騰空返還被上訴人，及上訴人應自113年3月10日起至同年5月9日止按月給付被上訴人62,500元，暨自113年5月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人36,500元，為有理由，應予准許，上訴人請求確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在，為無理由，不應准許。原審就上開應予准許及不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　秦富潔