

臺灣士林地方法院民事判決

110年度湖訴字第6號

原告 林義一

訴訟代理人 林俊峰律師

駱鵬年律師

被告 政泰有限公司

法定代理人 張凱菱

訴訟代理人 張立宇律師

複代理人 劉立耕律師

上列當事人間返還租賃物事件，經臺灣臺北地方法院裁定（110年度北簡字第13081號）移送前來，本院於民國111年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號房屋及如附件臺北市中山地政事務所複丈日期民國111年2月10日複丈成果圖所示A1、A2、B、C、D部分土地騰空返還予原告。

被告應自民國110年1月1日起至騰空返還前項房屋及土地之日止，按月給付原告新臺幣10萬元，及自各月之翌月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項、第2項於原告以新臺幣12,590,000元為被告供擔保後得假執行，但如被告以新臺幣37,777,194元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2

款有明文。本件原告起訴依「兩造間之租賃契約及民法第455條、第179條」為請求權基礎，聲明原為（見臺灣臺北地方法院110年度北簡字第13081號卷〈下稱北院卷〉第9頁）：

（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）及坐落臺北市○○區○○段○○段○○000地號（下稱第519地號）如起訴狀附圖所示A1、A2部分土地（面積各約為100平方公尺、100平方公尺，以實測後為準）暨坐落同小段第432地號（下稱第432地號）如起訴狀附圖所示B部分土地（面積約為30平方公尺）騰空返還原告。

（二）被告應自民國110年1月1日起至騰空返還前項房地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自各月之翌月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。嗣於審理中數次變更聲明，最後為（見本院卷第146頁）：

（一）先位聲明：1. 被告應將系爭房屋及如附件即臺北市中山地政事務所複丈日期111年2月10日複丈成果圖所示A1、A2、B、C、D部分土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭租賃不動產）騰空返還予原告。2. 被告應自110年1月1日起至騰空返還前項房地之日止，按月給付原告25萬元，及自各月之翌月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空返還予原告。2. 被告應將系爭土地騰空返還予原告及全體共有人。3. 被告應自110年1月1日起至騰空返還前2項房地之日止，按月給付原告25萬元，及自各月之翌月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4. 願供擔保，請准宣告假執行。查，原告追加備位聲明，除撤回依民法第179條請求被告按月給付相當於租金之不當得利5萬元部分（即保留依租約請求按月給付違約金25萬元部分）外，另依民法第767條第1項、第821條規定為其請求權基礎，其所為追加部分，與原起訴主張之事實，均係兩造於109年3月20日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）之租賃期間屆滿後所生返還租賃物之爭

01 執，其基礎事實相同，是被告所為訴之變更，於法並無不
02 合，應予准許。

03 二、又原告為前揭訴之變更後，其金額逾50萬元，且非屬民事訴
04 訟法第427條第2項所定訴訟類型，於事件移送至本院後，本
05 院係依通常訴訟程序為審理，於先予敘明。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：兩造於109年3月20日簽立系爭租約，約定被告向
08 原告承租系爭租賃不動產，每月租金為5萬元，租賃期間自1
09 09年1月1日起至同年12月31日止。原告於系爭租約間屆滿前
10 之109年11月21日以存證信函通知被告租期屆滿後不再續
11 租。然被告自110年1月1日迄今仍占有系爭租賃不動產，而
12 未返還，原告得先位依民法第455條規定、系爭租約第6條約
13 定，備位依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告遷
14 讓返還系爭租賃不動產。另依系爭租約第6條約定「乙方
15 （即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出
16 租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…，如
17 不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五
18 倍之違約金至遷讓完了之日止」，原告得請求被告自110年1
19 月1日起按月給付違約金25萬元。爰依先位依民法第455條規
20 定、系爭租約第6條約定，備位依民法第767條第1項、第821
21 條規定，請求被告騰空返還系爭租賃不動產。並依系爭租約
22 第6條約定請求被告給付違約金等語。並聲明：如前述變更
23 後聲明。

24 二、被告則以：兩造簽立系爭租約日為109年3月20日，租期1
25 年，系爭租約屆期是110年3月19日。被告已於110年3月19日
26 租約屆期前將下一年度之租金，一次性開立12張面額5萬元
27 支票方式寄給原告，並經原告收受，堪認原告已同意續租。
28 又系爭租約第20條約定「交付房屋日起，房屋之水電費、電
29 話費、瓦斯費、管理費、清潔費等由乙方負擔」，其文義解
30 釋指租約有效期間內，應由乙方負擔系爭租賃不動產之相關
31 使用費用，而上開相關費用迄今仍由被告繳納，足見系爭租

約仍為有效。被告自110年3月19日後繼續使用系爭租賃不動產，原告未向被告為反對之意思，依民法第451條規定，兩造就系爭租賃不動產已成立不定期租賃契約，原告並未合法終止租約，被告即屬有權占有，原告依民法第455條、第767條規定請求被告騰空返還系爭租賃不動產，並無理由。既系爭租約已變成不定期租賃，被告亦已給付租金，則原告請求被告給付違約金，並無理由。縱認系爭租約業已終止，原告僅能提出房屋稅單，而非系爭房屋之建物謄本，並未能證明系爭房屋為其所有，原告請求被告返還所有物，並無理由。且被告已就系爭房屋所坐落之土地即第432地號土地與訴外人吉田開發有限公司（下稱吉田公司）、林明脩等人簽立租賃契約，則原告是否有權請求被告騰空返還第432地號土地，非無疑義。又系爭租約第6條約定係屬損害賠償預定額之違約金，被告已一次性給付租金予原告，原告實際上並無任何損失，其不得另行請求違約金等語，以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於109年3月20日簽立系爭租約，約定被告向原告承租「系爭房屋，包含屋前空地及屋後空地（約100坪使用權）詳如附圖」，有系爭租約及租約附圖可佐（見北院卷第29頁、第33頁）。而上開承租範圍，經本院會同兩造及臺北市中山地政事務所派員到場確認及測量後，原告指出之「屋前空地及屋後空地」（即系爭土地）範圍經測量後如附件複丈成果圖所示之A1、A2（使用第519地號）、B（使用第432地號）、C（使用第520地號）、D（使用第523地號），面積合計為320.61平方公尺（換算約96.98坪）等情，亦有附件之複丈成果圖可佐，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）系爭租約已終止

1. 原告主張系爭租約已於109年12月31日終止，被告以前揭情詞否認之。按解釋契約，固須探求當事人立約時之真

01 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人
02 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
03 （最高法院17年上字第1118號判例要旨參照）。經查，系
04 爭租約第2條載明「租賃期限經甲乙雙方洽訂為1年，即自
05 109年1月1日起至109年12月31日止」（見北院卷第29
06 頁）。另被告曾以支票支付109年1月至12月租金予原告，
07 並經原告於109年3月31日簽收支票等情，亦有原告提出付
08 款簽收單可佐（見本院卷第91頁）。可知兩造約定租賃期
09 間自109年1月1日起至同年12月31日止，至為明確，自不
10 能再以系爭租約之書面簽立日期為109年3月20日之事實，
11 曲解為系爭租約係自簽立書面契約之日起算1年。

12 2. 另按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而
13 出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
14 約。民法第451條定有明文。被告抗辯系爭租約已轉為不
15 定期租賃契約等語。經查，原告於109年11月21日寄送存
16 證信函通知被告，系爭租約租期屆滿後不再續租乙節，有
17 存證信函及回執在卷可佐（見北院卷第35頁、第37頁）。
18 可見原告已有表示反對續租之意思。又被告雖於110年3月
19 17日曾寄送支票號碼NN00000000-NN00000000面額均為5萬
20 元、到期日為110年每月1日之支票共12紙連同付款簽收單
21 予原告，然原告收到上開12紙支票並未提示兌現，亦未將
22 付款簽收單於公司簽章欄蓋章後寄回予被告。則不能單純
23 以原告收到被告寄送之上開支票，即認原告不反對被告就
24 系爭租賃不動產繼續為使用收益。是以本件並無民法第45
25 1條規定之情形，不能認兩造默示系爭租約轉成不定期租
26 約。

27 3. 被告抗辯系爭租賃不動產之相關水電費、電話費、瓦斯
28 費、管理費、清潔費等仍由其負擔，依系爭租約第20條約
29 定之文義解釋，足見系爭租約仍為有效等語。查，系爭租
30 約第20條約定「交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、
31 瓦斯費、管理費、清潔費等由乙方負擔」，僅在約定於承

01 租人使用房屋期間，該房屋所生之相關費用由承租人負
02 擔，並不能解釋為只要承租人負擔房屋之相關費用，租約
03 即繼續有效，被告此部分抗辯亦非可採。

04 (二) 原告依系爭租約第6條請求被告遷讓返還系爭租賃不動產
05 為有理由

- 06 1. 依系爭租約第6條約定「乙方（即被告）於租期屆滿時，
07 除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋
08 誠心按照原狀遷空交還甲方…」，系爭租約既已於109年1
09 2月31日租期屆滿，復未經原告同意繼續出租，則原告依
10 上開約定請求被告騰空返還系爭租賃不動產，即有理由。
- 11 2. 被告抗辯原告非系爭房屋之所有人，不得請求被告返還所
12 有物。且被告已就系爭房屋所坐落之土地即第432地號土
13 地與吉田公司、林明脩等人簽立租賃契約，則原告無權請
14 求被告騰空返還第432地號土地等語。按基地之出租人，
15 並不以基地之所有權人為必要，上訴人出租系爭土地時，
16 縱僅有應有部分，且未得過半數共有人之同意，僅該租賃
17 契約，對他共有人不生效力而已（最高法院74年度台上字
18 第1072號判決要旨參照）。本件不論原告是否為系爭房屋
19 或系爭土地之所有權人，均不影響其與被告簽立系爭租約
20 之成立，以及原告依系爭租約行使租賃物返還請求權。另
21 系爭租約承租範圍係包括附件所示坐落在第432地號土地
22 上之B部分土地，而被告固另向吉田公司承租第432、51
23 8、520、521、523、524地號土地，及向林明脩承租第397
24 -1、397-2、397-3、432地號之持分土地，並提出土地租
25 賃契約書為佐（見本院卷第33頁、第35頁）。然上開被告
26 向吉田公司及林明脩承租土地之契約，原告並非該契約當
27 事人，自不受其拘束，因此並無提供第432地號土地予被
28 告使用之義務。是被告此部分抗辯並非可採。

29 (三) 原告請求違約金為有理由，但應酌減為每月10萬元

- 30 1. 原告主張被告應自110年1月1日起按月給付違約金25萬元
31 等語。查，系爭租約第6條約定「…，如不即時遷讓交還

01 房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至
02 遷讓完了之日止」，系爭租約已租約期滿，被告仍未遷讓
03 交還系爭租賃不動產，則原告依上開約定請求被告給付違
04 約金，為有理由。

05 2. 按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法
06 第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般
07 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌
08 定標準；懲罰性違約金係以強制債務之履行為目的，確保
09 債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之
10 債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求；違約金是
11 否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
12 損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損
13 害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金
14 或賠償額預定性違約金而異（最高法院49年台上字第807
15 號判例要旨，83年度台上字第2879號、82年度台上字第25
16 29號判決意旨參照）。本院審酌被告承租系爭租賃不動產
17 之用途係經營廢棄汽機車回收業（見北院卷第47頁至50
18 頁），於租期屆滿後仍未騰空返還予原告，致原告無法就
19 系爭租賃不動產再為出租或為其他利用，而受有預期獲利
20 之損失，及因此支出相關費用等情形，認原告請求5倍租
21 金即25萬元之違約金尚屬過高，應酌減為月租金之2倍即1
22 0萬元為適當，逾此範圍，為無理由。

23 （四）原告先位依系爭租約第6條請求被告遷讓返還系爭租賃不
24 動產為有理由，其備位另依民法第767條第1項、第821條
25 規定為請求權基礎，請求被告將系爭房屋騰空返還予原
26 告，及將系爭土地騰空返還予原告及全體共有人部分，即
27 無庸再審究，併此敘明。

28 五、從而，原告先位之訴依系爭租第6條約定，請求被告將系爭
29 租賃不動產（即系爭房屋及如附件所示A1、A2、B、C、D部
30 分土地）騰空返還予原告，及請求被告自110年1月1日起至
31 騰空返還系爭租賃不動產之日止，按月給付原告10萬元，及

01 自各月之翌月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
02 部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁
03 回。

04 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，原告
05 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金准許之。
06 原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
08 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 5 日
11 民事庭 法 官 林銘宏

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 9 月 5 日
17 書記官 許秋莉