

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第342號

原告 鍾泰賜  
訴訟代理人 蔡孝謙律師  
被告 戴維

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，由臺灣臺北地方法院移送前來，經本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○路00號1樓房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國112年10月16日起至遷讓前項房屋之日止，按月給付原告違約金新臺幣（下同）4萬4,400元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以330萬元供擔保後，得為假執行。但被告如以990萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 六、本判決第二項所命給付，各到期部分，於原告每期以1萬5,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告於各到期部分如以4萬4,400元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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款定有明文。經查，原告起訴主張兩造間租賃關係已經消滅，請求被告應將坐落新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。嗣於113年7月11日具狀追加請求被告應自112年10月16日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告違約金18萬5,000元等情，有民事起訴狀、民事準備（一）狀附卷可稽（臺灣臺北地方法院113年度北簡字第2791號卷《下稱北簡卷》第11頁、本院卷第39

01 頁)。經核，原告上開所為追加聲明係基於兩造間租賃關係  
02 消滅後之同一基礎事實，核與上述規定相符，應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：被告前於108年10月16日首次向原告承租系爭房  
05 屋，雙方約定租期自108年10月16日起至110年10月15日止，  
06 共計2年，每月租金3萬7,000元（下稱第一次租約）。原告  
07 於第一次租約將屆滿時，同意被告續租系爭房屋2年。因此  
08 兩造於110年9月27日簽訂第二次租賃契約，約定租期兩年，  
09 即自110年10月16日起至112年10月15日止，每月租金3萬7千  
10 元（下稱系爭租約）。嗣原告於系爭租約到期前即向被告表  
11 示租約屆滿不再續租。惟被告於租賃期限屆滿，竟不遷移、  
12 不返還房屋，並擅自每月以原租金金額匯款至原告帳戶，原  
13 告已多次向被告表示已無租賃關係，請被告勿再匯款予原  
14 告。被告於租賃期限屆滿後，拒不返還租賃之房屋，已違反  
15 民法第455條前段規定及系爭租約第6條約定，爰依民法第45  
16 5條前段規定及系爭租約第6條約定提起本件訴訟等語，並聲  
17 明：(一)被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。(二)被告應自11  
18 2年10月16日起至遷讓前項房屋之日止，按月給付原告違約  
19 金18萬5,000元。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：兩造於110年10月期間簽訂為期兩年之房屋租賃  
21 契約，並於112年10月15日期滿，前約期滿後被告繼續繳納  
22 租金，原告無表示反對意見，雙方皆未再以字據訂立其他租  
23 約，依民法第422條之規定視為不定期租約。原告嗣因隔壁  
24 另一出租物件之承租人退租，於113年1月期間向被告表示租  
25 金欲調漲至每月6萬元，否則將房屋收回並轉租他人。被告  
26 表示漲幅超乎預期，若符合比例原則及周邊租金行情可以討  
27 論漲幅，否則依不定期租約之契約精神保持現有約定繼續承  
28 租。然原告示沒有協商空間，堅持上述出租條件，多次於電  
29 話中以言語恐嚇，若不遵從，將破壞租賃物、建築裝潢及室  
30 內物品等危及人身安全及財產之言語要脅，並於113年1月31  
31 日於系爭房屋斷水。兩造間就系爭房屋之租賃關係既已擬制

01 視為不定期租賃契約，被告迄今仍繼續繳付租金，被告即無  
02 違約之情形。又依據112年修訂之租賃住宅市場發展及管理  
03 條例（下稱租賃市場管理條例）規定，租賃契約之出租人及  
04 承租人間視為消費關係，適用消費者保護法相關規定。而系  
05 爭租約為定型化契約，第6條有關乙方於租期屆滿時，「不  
06 得主張任何權利」及「甲方每月得向乙方請求按照租金五倍  
07 之違約金」等約定，限制或剝奪租賃行使權利，對承租消費  
08 者顯失公平，違反平等互惠原則，應類推適用消費者保護法  
09 第12條、租賃住宅管理條例第5條第4點規定，系爭租約第6  
10 條視為無效等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 11 三、本院之判斷：

12 原告主張兩造於110年9月27日就系爭房屋簽訂系爭租約，租  
13 期為110年10月15日至112年10月15日，租金為每月3萬7,000  
14 元，被告於系爭租約屆滿後迄今仍占用系爭房屋等情，有租  
15 賃契約在卷可證（本院卷第57至60頁），且為被告所不爭  
16 執，自堪信為真實。原告另主張兩造於系爭租約到期後就系  
17 爭房屋已無租賃關係等情，惟為被告所否認，並抗辯兩造就  
18 系爭房屋有民法第451條規定視為不定期租賃契約之情形等  
19 語。茲就兩造間之爭執事項論述如下：

#### 20 (一)、兩造間就系爭房屋之租賃關係是否已消滅：

- 21 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃  
22 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即  
23 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450  
24 條第1項、第451條分別有明文。次按民法第451條所定出租  
25 人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效  
26 力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼  
27 續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，  
28 使承租人陷於窘境而設，並非意指出租人必須於租期屆滿  
29 時，始得表示反對之意思，故出租人若為避免承租人取得此  
30 種默示更新不定期租賃契約之利益，於訂約之際，已約明期  
31 滿後，絕不續租，或續租應另訂契約或其他相類之情形者，

01 仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276  
02 號、91年度台上字第221號、109年度台上899號民事裁判要  
03 旨參照）。

04 2.經查，系爭租約第2條：租賃期限經甲乙雙方洽訂為2年即自  
05 110年10月15日起至112年10月15日止；第6條：乙方於租期  
06 屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心  
07 按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利...  
08 等語，有系爭租約在卷可佐（本院卷第57、58頁）。審以系  
09 爭租約為2年期之定期租賃契約，出租人應係顧慮系爭租約  
10 期滿未及為反對之意思表示而有轉換為不定期租賃契約之風  
11 險，且為避免承租人得逕為取得默示更新租賃契約之利益，  
12 乃於系爭租約上約明租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租  
13 外，承租人於租期屆滿即應遷讓返還房屋，否則即應給付違  
14 約金，此種須經出租人同意始繼續出租之情形，實與「續租  
15 應另訂契約」之意並無二致，亦即原則上系爭租約到期即生  
16 消滅租賃關係之效力，需出租人同意繼續出租始例外發生續  
17 租之效力，倘出租人於租期屆滿時並未為同意之意思表示，  
18 已發生阻止續約之效力。是依照兩造約定之系爭租約第6條  
19 約定之意旨，除原告同意繼續出租外，並不因承租人即被告  
20 仍為租賃物之使用收益，而原告不即表示反對之意思，即發  
21 生以不定期限繼續租賃契約之法律上效果。被告於系爭租約  
22 屆至後雖繼續為租賃物之使用收益，然兩造既已事先約定除  
23 原告同意外，被告即應返還系爭房屋，縱原告對於被告繼續  
24 就系爭房屋之使用收益有不即表示反對之意思，兩造亦無由  
25 依據民法第451條規定成立不定期租賃契約。

26 3.被告雖抗辯原告於系爭租約到期前已同意被告續租，且持續  
27 收租金，又未以字據訂立不動產租賃契約，視為不定期限之  
28 租賃關係等語。惟依據民事訴訟法第277條規定，被告既主  
29 張兩造間已於系爭租約屆期前合意成立租賃關係，自應就兩  
30 造合意成立租賃契約之事實負舉證責任。然被告僅以原告自  
31 系爭租約屆期後至少繼續收取3個月租金之事實，推論原告

01 有同意被告續租之意思。惟審以被告於系爭契約屆滿後仍持  
02 續占有系爭房屋，原告無法使用系爭房屋而受有損失，原告  
03 以被告所支付之款項視為被告使用系爭房屋對價已彌補其損  
04 失合於常情，尚難以原告有收取被告以租金名義給付之款項  
05 即遽論兩造間存有租賃關係。復佐以被告於108年10月16日  
06 向原告承租系爭房屋並簽訂第一次租約，第一次租約屆期前  
07 即110年9月27日再與原告簽立系爭租約，而兩份租約除租賃  
08 期間不同外，其餘如租金等其他條款均相同等情，有兩份租  
09 約在卷可佐（本院卷第49至60頁）。足證兩造倘於系爭房屋  
10 於租期屆滿前有繼續成立租賃關係之合意，應會另行訂立書  
11 面租賃契約及確認租賃期間。益徵被告抗辯兩造間於系爭租  
12 約屆滿前已合意成立不定期之租賃關係乙節，顯屬無據，不  
13 足採信。至於被告抗辯原告於113年1月猶向被告表示以6萬  
14 元出租系爭房屋，顯見原告有出租系爭房屋予被告之意思等  
15 語，並提出錄音譯文為證（本院卷第97頁）。兩造於系爭租  
16 約屆滿後已無租賃關係等情，業經本院認定如上。原告於被  
17 告在租賃關係消滅後遲不返還系爭房屋之情況下，為避免爭  
18 爭房屋長期遭被告占用影響原告權益，因而向被告提出以6  
19 萬元租金之租賃條件，應屬常情，被告以原告於租賃契約屆  
20 至後另提出簽約之租金條件而推論原告從未有反對被告續租  
21 之意思，即屬無據。況被告並未同意以每月6萬元之租金承  
22 租系爭房屋，兩造間就租賃契約之必要之點既未合意，兩造  
23 間自無成立租賃契約之餘地。

24 (二)、原告依據民法第455條規定，請求被告遷讓系爭房屋返還原  
25 告，有無理由？

26 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
27 前段定有明文。承上所述，出租人即原告為顧慮租賃期滿轉  
28 換為不定期租賃契約之風險，及被告逕為取得默示更新租賃  
29 契約之利益，乃於系爭租約上約明租期屆滿時，系爭租約原  
30 則上即為消滅，被告應即遷讓返還房屋，除非原告另有同意  
31 續租之意思，否則仍不生續租之效力，該約定已發生阻止續

01 約之效力。而被告又未提出兩造有合意就系爭房屋續約之具  
02 體事證。益徵兩造於系爭租約屆滿後即112年10月15日就系  
03 爭房屋已無租賃關係，然被告迄今仍占用系爭房屋。從而，  
04 原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房  
05 屋，洵屬有據，應予准許。

06 (三)、原告依據系爭租約第6條約定，請求被告給付違約金，有無  
07 理由？如有理由，違約金之約定是否過高而應予酌減？

08 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
10 總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民  
11 法第250條第1項、第2項前段、第252條規定甚明。約定之違  
12 約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明  
13 文，至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及  
14 當事人所受損害情形，以為斟酌之標準；約定之違約金是否  
15 過高，應就債務人若能如期履行債務時債權人可得享受之一  
16 切利益為衡量之標準，且約定之違約金過高者，除出於債務  
17 人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，  
18 不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數  
19 額，最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號、79  
20 年台上字第1915號著有判例可資參照。

21 2.經查，系爭租約第6條約定：乙方（即被告）於租期屆滿  
22 時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房  
23 屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權  
24 利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照  
25 租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙  
26 方，絕無異議等語，有系爭租約在卷可佐（本院卷第58  
27 頁）。上開違約金，兩造並未約明為懲罰性違約金，依民法  
28 第250條第2項規定，應屬賠償總額預定性之違約金。被告於  
29 112年10月15日系爭房屋之租期屆滿後未得原告同意續租，  
30 卻未遷讓返還系爭房屋，迄今仍占用系爭房屋，顯已違反前  
31 開約定，原告自得依系爭租約第6條約定，請求被告給付違

01 約金。又系爭違約金乃係因被告未於租期屆至時即時返還系  
02 爭房屋而得請求之賠償。爰審酌原告因被告遲不返還系爭房  
03 屋所受之損害，為不能就系爭房屋行使占有、使用、收益權  
04 能，及原告因被告未依系爭租約約定搬遷，致須為追討、喪  
05 失其他利用機會等不利益，兼衡被告於無權占用系爭房屋期  
06 間尚有依系爭租約約定定期給付原告3萬7,000元以減少原告  
07 資金運用之損失，原告所受損失應屬有限，認原告按租金5  
08 倍計算違約金，即按月請求被告給付18萬5,000元，尚屬過  
09 高，本院認應予酌減為按月以租金1.2倍計算違約金，即每  
10 月4萬4,400元，較為合理妥適。至於被告按月以租金名義已  
11 給付原告3萬7,000元之款項，應亦為補償原告因被告無權占  
12 用系爭房屋所生之損失之款項，自可自被告應給付原告違約  
13 金中扣除，附此敘明。

14 3. 至於被告雖辯稱兩造依據租賃住宅管理條例規定應視為消費  
15 關係，有消費者保護法之適用，而系爭租約第6條之約定對  
16 消費者顯失公平，依消費者保護法第12條及施行細則第14條  
17 規定應視為無效等語。惟查，租賃住宅管理條例第1條：為  
18 維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權  
19 益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例；第3條第1款：租  
20 賃住宅：指以出租供「居住」使用之建築物。亦即租賃住  
21 宅管理條例之適用對象為承租人承租建物「居住」使用之租  
22 賃關係。亦即上開管理條例適用之對象為出租供居住使用之  
23 建築物，然被告承租系爭房屋係用以專營手機電信申辦與手  
24 機維修等營業使用，並非住宅使用等情，有系爭房屋照片在  
25 卷可參（本院卷第143頁）。是兩造間之系爭租約應無租賃  
26 住宅管理條例之適用。次查，原告並非包租、代管及出租之  
27 企業經營者，與被告所簽訂之租賃契約亦非屬定型化契約，  
28 本件並無消費者保護法第12條及消費者保護法施行細則第14  
29 條關於定型化契約條款無效情形之適用。再者，系爭租約第  
30 6條約定租期屆滿被告應即返還租賃房屋，否則應負擔違約  
31 金之內容，僅係課予承租人即被告應於租賃契約期滿返還租

01 賃物之義務，避免承租人於租約期滿卻藉故不搬遷之情形，  
02 並無違反平等互惠原則、誠信原則之情事。從而，被告抗辯  
03 系爭租約係定型化契約，且系爭租約第6條約定違反平等互  
04 惠原則應視為無效等情，尚非有據，不足採信。

05 四、綜上所述：兩造於系爭租約屆滿後就系爭房屋之租賃關係已  
06 消滅，被告即應於112年10月15日遷讓返還系爭房屋予原  
07 告，卻無權占用迄今。從而，原告依民法第455條前段規定  
08 及系爭租約第6條約定，請求(一)被告將系爭房屋全部遷讓返  
09 還原告。(二)自112年10月16日起至交還系爭房屋之日止，按  
10 月給付原告4萬4,400元，為有理由，應予准許，逾此範圍之  
11 請求，則無理由，應予駁回。

12 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核  
13 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額  
14 宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而  
15 失所依據，不予准許。

16 六、本件事實、證據已經足夠明確。至於被告聲請調取雙方行動  
17 電話門號112年9月至113年1月之電話或簡訊，待證事實為原  
18 告並未於上開期間向被告表示不同意續租。惟兩造間之聯繫  
19 並未限於行動電話聯繫，誠如被告抗辯其係向原告當面表示  
20 願意續租意願，是縱兩造於上開期間並無電話或簡訊，亦不  
21 足以推論原告並未於上開期間向被告表示不同意續租。況系  
22 爭租約已排除民法第451條規定之適用乙節，亦經本院說明  
23 如上，縱原告並未於上開期間向被告表示不同意續租之意  
24 思，亦無影響本件之結論，而無調取上開資料之必要。此  
25 外，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院  
26 斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐  
27 項列出，併此說明。

28 七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此  
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日  
31 民事第七庭 法官 王婉如

01 以上正本係照原本作成。

02 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。如  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

05 書記官 許宸和