臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第185號

原　　告　林保興
訴訟代理人　彭首席律師
複代理人　　張奕靖
被　　告　品泓不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
兼 法 定
代 理 人　黃歆云
被　　告　呂偉禎即呂學禎
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　古旻書律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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、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255條第1項第2、3款定有明文。

一、原告起訴時原聲明：

1被告品泓不動產仲介經紀有限公司(下稱品泓公司)應自門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告。

2.被告品泓公司應給付原告新臺幣(下同)22萬元，及自民國110年3月5日起至遷讓房屋止，按月給付11萬元，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。

3.被告三人應自110年4月1日起至遷讓房屋止，按月連帶給付

原告9萬元，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。

4.訴訟費用由被告三人連帶負擔。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、迭經變更後，最終聲明為（卷第209、219-220）：

1.被告品泓公司應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋騰空返還予原告。

2.被告品泓公司應給付原告99萬元，及其中22萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘77萬元自110年9月25日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。並自110年10月5日起至遷讓房屋之日止，按月給付11萬元。

3.被告三人應連帶給付原告54萬元，及其中9萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘45萬元自110年9月25日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。並自110年10月1日起至遷讓房屋之日止，按月連帶給付9萬元。

4.訴訟費用由被告三人連帶負擔。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

三、原告所為上開變更，係於110年2月22日起訴後，因應審理期間之經過，被告品泓公司仍未遷離系爭房屋，違約金及預期利益損失持續發生而將金額具體化，核其請求之基礎事實同一，且係單純擴張或減縮應受判決之聲明，合於前引規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、原告於106年12月1日與被告品泓公司簽訂房（店）屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定將系爭房屋出租予被告品泓公司，租期自106年12月1日起至108年12月31日止，每月租金為5萬5,000元，應於每月5日前繳納，且系爭租約第8條約定於租期屆滿時，除經原告同意繼續出租外，如不即時遷讓交還系爭房屋，原告每月得向被告品泓公司請求租金2倍之違約金即11萬元，直至遷讓房屋止(卷第17-18頁)。嗣於上開

租期屆滿後，原告已明確表明不欲續租，然因被告品泓公司稱其另尋他處尚需時日，拜託給予適當之搬遷期限，原告勉強同意，惟仍再三請其儘快遷離。詎料，被告品泓公司竟於109年12月間向原告稱會將系爭房屋轉交予同為不動產仲介經紀業之第三人鄭煒騰續為承租，原告並未同意，並於109年12月8日以竹北嘉豐郵局468號存證信函(卷第25頁)，通知被告品泓公司系爭租約早已於108年12月31日屆滿，催告被告品泓公司於函到後30日內遷離，惟迄今仍未遷離。故依民法第455條、第767條、系爭租約第8條，請求被告品泓公司騰空遷讓系爭房屋及自110年1月起至遷讓房屋止按月給付11萬元違約金。暫計至110年9月30日止，原告請求違約金99萬元（9個月），如訴之聲明第一、二項所示。

㈡、原告已將系爭房屋另租予第三人全家便利商店股份有限公司(下稱全家超商)，租賃期間自110年4月1日起，租金每月9萬元，有房屋租賃契約書可證（卷第29頁），然因被告品泓公司遲不搬遷，致原告無法向全家超商收取租金，故原告預期利益損失為每月9萬元。被告品泓公司無權占有使用系爭房屋，被告黃歆云為公司代表人，被告呂偉禎亦自認為實質負責人(卷第64頁)，渠二人共同管理系爭房屋，做為店面使用，並使公司職員及營業用品無權占用系爭房屋，而共同侵害原告系爭房屋所有權。故依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、公司法第23條第2項，請求被告三人就原告預期利益損失負連帶賠償責任。暫計至110年9月30日止，原告預期利益損失54萬元（6個月），如訴之聲明第三項所示。

㈢、否認與被告品泓公司成立不定期租賃契約。原告係因被告品泓公司央求所給予之搬遷寬限期，並非同意續為租賃，且原告主觀認知上，被告品泓公司僅為暫時性之使用人，在遷離之前既有使用，當不可能無償，為求簡便即以每月5萬5,000元為計算基礎，以此收受相當於不當得利之補償金。況被告品泓公司若係以租賃之意思繼續使用系爭房屋，何以介紹鄭

煒騰來洽談新租約？更多次告知其搬遷進度？可見被告品泓公司自知租賃關係已終止，原告不願續租，遲早應遷離情況下所為之行為。

㈣、「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。」民法第250條第2項前段雖有明文，然原告依系爭租約第8條所主張之違約金係懲罰性違約金，非如被告品泓公司所稱損害賠償額預定型違約金。參以系爭租約第16條約定「被告品泓公司若有違約情事，致損害原告之權益時願聽從原告賠償損害」，亦可知就債務不履行所生損害賠償已另有處理，實無以第8條就相同概念重複約定之必要，故第8條所定者為懲罰性違約金。訴之聲明第二項懲罰性違約金，與訴之聲明第三項因侵權行為所生之預期利益損害賠償，並無重複請求。

㈤、原告雖經被告呂偉禎之安排，於109年4月17日與鄭煒騰三方會面，然僅為短暫溝通，未成立任何書面，原告後續也未曾與鄭煒騰聯繫，鄭煒騰亦陸續打聽其他租屋處，未成立租賃契約，更無被告品泓公司所謂原告願給付7萬元仲介費之事。至於被告品泓公司與鄭煒騰約定由鄭煒騰以85萬元對價承接系爭房屋既有裝潢，與原告無涉，不存在被告品泓公司主張之拘束三方之無名契約。又被告品泓公司所謂7萬元仲介費及85萬元裝潢費，均未以書面約定，且涉及被告品泓公司搬遷日期之不確定性及鄭煒騰是否願無條件配合等待，難認有客觀確定性，與民法第216條第2項可得預期之利益要件不合，故被告品泓公司以此為抵銷抗辯，殊無理由。

㈥、綜上，原告爰依民法第455條、第767條、系爭租約第8條、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、公司法第23條第2項等法律關係，請求被告品泓公司騰空遷讓返還系爭房屋及給付違約金，及請求被告三人連帶賠償原告預期利益損失。並聲明：如壹、程序事項第二點所示之最終聲明。

二、被告等人則答辯以：

㈠、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。」民法第451條定有明文。系爭租約租賃期限雖於108年12月31日屆滿，然被告品泓公司嗣後仍繼續占有使用系爭房屋，原告未表示反對之意思，仍接受被告品泓公司按月將租金匯入原告名義之渣打銀行中壢分行00000000000000號帳戶長達一年。於疫情期間，原告體諒被告品泓公司經營不易，於109年4、5、6月減收租金為5萬元，後見疫情好轉，便要求加租，被告品泓公司考量後同意，自109年7月起調漲為6萬元，由上開經過，可證原告與被告品泓公司間業已就系爭房屋成立不定期租賃契約。

㈡、按「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」土地法第100條定有明文。在原告與被告品泓公司間有不定期租賃契約情形下，原告突於109年12月8日以竹北嘉豐郵局468號存證信函表示欲將系爭房屋收回自用不再出租，請被告品泓公司於函到後30日內遷離。然實則原告並非因收回自住而欲終止租賃關係，而係另將系爭房屋出租予全家超商謀求更高額之租金利益。原告所為終止不合法。

㈢、詎原告在未通知被告品泓公司情形下，將原先收受租金之帳號停用，致被告品泓公司無法再循往例以匯款方式支付租金。為此，被告品泓公司乃改以購買郵政匯票寄交原告之方式給付租金，面額均為6萬元（並非5萬5,000元），此有匯票影本8紙及掛號信封可證（110年1月至8月，卷第103-109、197-207頁），原告無正當理由故意拒絕受領租金匯票，亦經郵局於信封註記「拒收」而退回可證。

㈣、租賃未定期限者，承租人得隨時終止契約，民法第450條第2項定有明文。被告品泓公司在不定期租賃期間，自行購買房

屋供作辦公處所，準備日後遷移。因被告品泓公司從事不動產仲介業務，故原告委託被告品泓公司代為尋找下一任房客。原告、被告品泓公司、鄭煒騰曾於109年4月17日三方會談達成下列3點共識，應認已成立無名契約：

1.原告願將系爭房屋出租予鄭煒騰，租期自被告品泓公司遷離後開始，每月租金7萬元，因被告品泓公司尚不確定何時遷離，故俟被告品泓公司確認遷離期程後再行簽訂書面合約。

2.鄭煒騰願以85萬元對價承接被告品泓公司於系爭房屋之裝潢、辦公家具等生財物品。

3.因被告品泓公司介紹原告與鄭煒騰就系爭房屋達成上開租賃協議，原告願給付被告品泓公司7萬元仲介費作為酬謝。

㈤、詎料，因全家超商願以較高之每月租金9萬元承租系爭房屋，原告即事後悔諾，導致被告品泓公司無法自鄭煒騰受領85萬元裝潢費及自原告受領7萬元仲介費，受有92萬元預期利益損害。若法院認被告品泓公司應對原告給付違約金或預期利益損失，爰以此92萬元向原告主張抵銷。

㈥、依民法第250條第2項規定「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。」系爭租約第8條既未特別約定為懲罰性違約金，性質上應屬損害賠償額預定型違約金，原告既請求違約金又請求預期利益損失，顯有重複請求。

㈦、綜上，原告與被告品泓公司間既成立不定期租賃契約，被告品泓公司即為有權占有使用系爭房屋，且已按月給付租金，自110年1月以後乃原告無正當理由拒絕受領租金，被告品泓公司並無任何違反租賃契約或侵權行為之情形。準此，原告訴請給付違約金、損害賠償均無理由。且原告亦未舉證被告呂偉禎為公司實質負責人、被告黃歆云有何就公司業務之執行損害他人利益之情形，故原告請求被告呂偉禎、被告黃歆云連帶賠償，亦屬無據。

㈧、答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、查原告與被告品泓公司間就系爭房屋訂有系爭租約，租賃期間業於108年12月31日屆滿，之後被告品泓公司並未自系爭房屋遷離，並繼續占有使用迄今；被告品泓公司於109年1月1日起至109年12月31日止之一年間，有持續按月給付金錢予原告；此一年間，給付金額1-3月為5萬5,000元、4-6月為5萬元、7-12月為6萬元；原告、被告品泓公司、鄭煒騰於109年4月17日曾進行三方會談，鄭煒騰表達願向原告承租系爭房屋，但因故未實際簽約；原告於109年12月8日寄發竹北嘉豐郵局468號存證信函，以將系爭房屋收回自用為由，通知被告品泓公司於函到後30日內遷離；原告於110年1月間關閉原先受領金錢之渣打銀行中壢分行帳戶，被告品泓公司改以郵政匯票方式按月給付6萬元予原告，惟原告拒收；原告於110年1月4日與全家超商就系爭房屋另行簽訂租賃契約，租賃期間自110年4月1日起，除60日免費裝潢空租期外，每月租金9萬元。上情為兩造所不爭執，並有系爭租約、存證信函、110年1月至8月郵政匯票8紙、拒收信封、原告與全家超商間租賃契約影本等件在卷可稽(卷第17-20、25、29-33、103-109、197-207頁)，復經證人鄭煒騰證述：三方會談時是跟屋主談1個月7萬元、租期5年或6年，談完後沒有簽約，等被告品泓公司搬走之前我就來簽約等語（卷第163頁）足證。是以，此部分事實應可先予認定。

㈡、原告主張被告品泓公司於系爭租約租期屆滿後，無權占有使用系爭房屋，拒不搬遷，應給付原告懲罰性違約金及損害賠償，則為被告三人所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：原告與被告品泓公司間是否存在不定期租賃契約關係？

㈢、按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」「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。」「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收

回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。」民法第450條第1項、第451條、土地法第100條分有明文。經查：

1.承租人於租賃期限屆滿後，仍就租賃物繼續使用或收益，而出租人不即表示反對之意思者，推其意欲繼續租賃契約者為多，故視為以不定期限繼續契約，以防無益之爭論，此民法第451條所由設之立法理由。又民法第451條所謂不即表示反對之意思，係指一般交易觀念所認為相當之時間內，未表示反對之意思而言，此項意思表示不必以明示之方法為之（最高法院37年上字第8288號判例參照）。系爭租約雖於108年12月31日屆滿，但被告品泓公司迄今仍使用系爭房屋，而原告遲至109年12月8日方以存證信函以收回自用為由，通知被告品泓公司30日內遷離，此間長達一年，顯非一般交易所認之相當時間，原告復未舉證在109年12月8日之前曾以其他方式為反對續租之意思，反而持續收取被告品泓公司給付租金，應視為以不定期限繼續契約。

2.租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450條第2項固有規定，然土地法第100條對出租人收回房屋有特別限制，應優先適用此特別規定，此觀原告109年12月8日存證信函以「收回自用」為由要求被告品泓公司遷離，益顯原告明知兩造間存在不定期租賃。承上，本件承租人亦無轉租、欠租、供違反法令之使用、違反租約義務、損壞系爭房屋等任一情事，原告自不得單方面收回系爭房屋。

3.原告主張其應被告品泓公司之拜託而通融搬遷期限，所收取之金錢乃使用補償金而非租金云云。惟查，被告品泓公司未曾欠租且另有繳交押租保證金11萬元（合約第5條），若果原告只為通融搬遷期限，大可拒收租金而逕自押租保證金中扣抵，或者協議另簽數個月內之短期租賃契約，殊無只就租

金數額高低（5萬5,000元、5萬元、6萬元）進行協商之理，甚者，若果原告有表示拒絕續約之意思，衡諸常情，被告品泓公司知悉雙方已無房東、房客情誼，斷不會同意調高租金數額。

4.本院觀諸原告之行為脈胳：原告於系爭租約租期於108年12月31日屆滿後，未表示反對續租之意思，反而持續收取租金，甚至於109年4月17日接受被告呂偉禎之邀約，與被告呂偉禎友人鄭煒騰（亦為被告品泓公司之同行、有巢氏加盟店）碰面，進行三方會談，鄭煒騰願以每月7萬元承租，已高於被告品泓公司之每月6萬元，原告自會期待被告品泓公司搬離後，原告可以自鄭煒騰獲得更高租金利益，且毫無重新招租之空窗期。殊料後來出現全家超商願以更高之每月9萬元承租，原告自有迅速終止與被告品泓公司間不定期租賃契約以求獲得更高收益之動機，參以原告與全家超商間之租賃契約簽訂日期為110年1月4日（卷第32頁），可知雙方早在簽約前數月已開始在接洽、勘址、估算人流、計算坪效，最終議定租約重要事項（租金、租期、裝潢空期、簽發保證金支票等），才會正式簽字用印，緣於原告與全家超商間之租賃契約已大致議妥，原告方會於109年12月8日匆促寄發存證信函，諉稱收回自用，要求被告品泓公司於30日內遷離，然原告終止租賃契約並不合法。

㈣、原告與被告品泓公司間之不定期租賃契約既為有效存續，則被告品泓公司有合法權源占有使用系爭房屋，自無騰空遷讓返還之義務，亦不構成違約或侵權行為。而被告黃歆云、呂偉禎係基於被告品泓公司有權占用使用系爭房屋而為使用，亦難認渠2人有共同侵害原告系爭房屋所有權。從而，原告依民法第455條、第767條、系爭租約第8條、公司法第23條第2項、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段等法律關係，請求被告品泓公司騰空遷讓返還系爭房屋及給付違約金，及請求被告三人連帶賠償原告預期利益損失，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失

所附麗，應併予駁回。

㈤、被告品泓公司雖另以原告毀諾不與鄭煒騰簽訂租賃契約而受有92萬元之損害主張抵銷，惟既原告之請求無理由予以駁回，本院即毋庸再就被告品泓公司之抵銷抗辯續予審認之必要，附此敘明。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　曾煜智