

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第170號

原告 香港商勁律健身有限公司台灣分公司

法定代理人 Danny Diab (國籍：澳洲)

原告 黃柏傑

共同

訴訟代理人 潘和峰律師

被告 謝永慶

謝明君

共同

訴訟代理人 葉鈞律師

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位與備位之訴均駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾肆萬伍仟貳佰捌拾捌元由原告負擔。

事實及理由

一、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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，聲明求為確認原告香港商勁律健身有限公司（業經更正為香港商勁律健身有限公司台灣分公司，見本院卷第19頁外國公司分公司變更登記表，下稱：原告勁律公司）與被告間就新竹縣○○市○○○○路0段000號1至3樓房屋（下稱：系爭房屋）其租賃關係存在暨請求撤銷本院113年度司執字第42099號強制執行程序（下稱：系爭執行程序），嗣於訴訟程序進行中，變更聲明為：「【先位聲明】：1、系爭執行程序應予撤銷。2、確認被告2人對原告

01 勁律公司就系爭房屋之租賃物返還請求權不存在。3、確認
02 被告2人對原告勁律公司、黃柏傑2人就系爭房屋之違約金請
03 求權不存在。4、訴訟費用由被告等負擔。【備位聲明】：
04 1、系爭執行程序應予撤銷。2、確認被告2人對原告勁律公
05 司就系爭房屋之租賃關係存在。3、訴訟費用由被告等負
06 擔。」（見本院卷第125～126頁，下稱：最後聲明），乃基
07 於後述之同一份系爭租約所生糾紛，具證據資料利用共通
08 性，核其所為之變更，於程序上並無不合，應予准許。又，
09 確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
10 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
11 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
12 在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，本件
13 最後聲明屬於確認之訴之部分，其存否不明之狀態，係得透
14 過訴訟加以除去者，應具確認利益，併予說明。

15 二、原告主張：原告勁律公司與被告2人就系爭房屋於民國108年
16 4月18日訂有租賃契約（下稱：系爭租約），原告黃柏傑則
17 為原告勁律公司之承租代理人暨系爭租約之承租人該方連帶
18 保證人，此經過公證之系爭租約，記載租賃期間自108年8月
19 18日起至113年8月17日止、共5年（指第1至5年）。及至113
20 年7月6日經訴外人謝彭秀蘭通知，因系爭租約即將屆期，因
21 此雙方人員於113年7月8日在捷寶新世紀一樓大廳，討論往
22 後即第6至10年相關租賃事宜，該日即113年7月8日已就新租
23 約必要之點，完成討論，且原告方面對於他方提出之版本，
24 完全沒有任何修改意思，又租賃契約乃諾成契約性質，縱使
25 無再書面紙本可憑，亦不影響其效力。雖系爭契約曾記載關
26 於優先承租須另訂書面契約，然當初簽訂系爭租約時，是區
27 分為前5年（指第1至5年）為固定租金方案，往後第6至8年
28 與第9至10年係調整租金方案，並已經就10年間之租賃細
29 節，詳為規範，準此，於續約之時，所指另訂書面乙事，僅
30 係以保全證據為其目的，非為契約成立要件。況原告方面實
31 際占有使用系爭房屋、繼續支付租金，被告方面未立即表示

01 反對。由上可知，無論係「議定新約/或默示更新/或續
02 約」，均應認原告勁律公司對系爭房屋租賃關係存在，基
03 此，被告2人不得請求返還租賃物標的物、亦無違約金請求
04 權，而對於已進行之遷讓房屋事件其執行程序即系爭執行程
05 序，原告方面亦得強制執行法第14條規定求為撤銷，爰分列
06 先、備位聲明等語，聲明：如最後聲明所示。

07 三、被告2人則以：訴外人謝彭秀蘭僅是居間聯絡、轉達與溝
08 通，無法代替被告本人決定作成最終出租條件，被告母親非
09 為租賃關係當中之代理人，而續租與否，通常涉及租賃條件
10 變動，又系爭租約既有明白約定，所稱優先承租權，必須另
11 訂書面契約，核其性質，係新約成立，承租人一方既未提出
12 第6至10年之承租條件，出租人一方不可能未看到內容就直
13 接同意，本件原告方面未完成前開特別約定之要式行為，自
14 無所謂「續約/或議定新約」之問題。甚至被告方面早在系
15 爭租約屆滿之前，於113年7月26日以函通知，應依約行
16 事，原告卻自行轉帳匯款，此等個人行為，當然不能評價
17 為「默示更新」等語，資為抗辯，爰答辯聲明：如主文所
18 示。

19 四、本件不爭執事項共四點如下：（見本院卷第170頁筆錄）

20 （一）兩造於108年4月18日對於新竹縣○○市○○○○路0段000
21 號1樓、2樓、3樓房屋簽署房屋租賃契約書，並經108年度
22 新院民公依字第00060號公證書公證。

23 （二）房東謝太太於113年7月6日通知原告黃柏傑合約到期（原
24 證3之1、原證9之1），兩造旋即於7月8日於房東住處捷寶
25 新世紀一樓大廳討論，第6年至第10年之租約已由房東謝
26 太太於『7月12日』繕打完畢，但原告尚未簽署（原證3之
27 2、原證9之2~9之4），且其中房東謝太太指的是本件訴
28 外人謝彭秀蘭。

29 （三）被告寄發113年7月26日竹北成功郵局第275號存證信函，
30 以原告未依租賃契約書第6條第4項之約定於期滿3個月前
31 通知續約之意思表示，並依第6條第5~6項及第7條第2項

01 之約定，請求原告騰空返還房屋與給付違約金（被證
02 2）。

03 （四）被告於租賃期限屆滿後，向新竹地方法院民事執行處聲請
04 強制執行（113年度司執字第42099號），現經原告聲請停
05 止執行（113年度聲字第132號）。

06 五、本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條之1第1項第3款規
07 定為爭點整理，經兩造於最後期日當庭同意協議簡化爭點，
08 即本件經協議簡化後爭點，共三點如下：

09 （一）原告主張「續約」（見起訴狀第三頁第四點之（一）），
10 情節如不爭執事項第（二）點所載，是否可採？

11 （二）原告主張「默示更新」（見起訴狀第三頁第四點之
12 （二）），證據資料如原證三、原證四（本院卷第35～39
13 頁）、原證八，原證九（本院卷第134～159頁）、被證
14 三、被證四（已編本院卷第182～196頁），是否可取？

15 （三）原告主張「議定新約」，情節如不爭執事項第（二）點所
16 載，有無理由？

17 六、按，當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條前段定有明文。是主張法律關係存在之
19 當事人，須就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證
20 之責任。而契約當事人約定其契約須用一定之方式者，在該
21 方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條亦有明
22 定。茲據本件書證即經過公證之系爭租約，甲方當事人為被
23 告2人、乙方當事人指香港商勁律健身有限公司台灣分公
24 司，而上一人連帶保證人暨承租人代理人為契約丙方當事人
25 黃柏傑，其中第2條記載：「租賃契約自108年8月18日起至1
26 13年8月17日止，計5年0月。租約期滿乙方有權依下列月租
27 金額享有優先承租權（續約時，雙方仍須另訂書面契約），
28 6至8年：月租金13萬2,000元；9至10年：月租金13萬5,000
29 元。」、第6條第6項：「六、租賃契約期滿或終止時，若雙
30 方未依第6條第4款有續約之意思並另行簽訂書面契約，乙方
31 應將租賃標的內乙方所有之物品搬遷…（下略）」（見本院

01 卷第27～29頁），文義淺白易懂，可見縱使承租人有優先承
02 租權，惟就系爭租約5年期滿後之續租，仍應另行簽立書面
03 租約資以成立，本件既無任何續租文件，依前開民法第166
04 條規定，即應推定所稱續約或另訂新約乙情，並不存在。
05 另，關於租約屆滿後之第6至8年與第9至10年租金之記載，
06 依民法第422條規定，超過1年之不動產租賃契約，須為書
07 面，否則法律效果視為不定期租賃，其立法理由則以：「查
08 民律草案第六百三十七條理由謂存續期間，逾一年之不動產
09 租賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉
10 防後日之爭論。其未訂立字據者，則應視為不定期限之租
11 賃，當事人自得隨時終止契約。故設本條以明示其旨。」，
12 鑑於系爭房屋單是每年租金收益即高達逾百萬元，若論整棟
13 1至3層之市值，則為甚鉅，續約與否，於當事人之利害極有
14 關係，使其訂立字據，藉防後日之爭論，可知系爭租約於續
15 約時，甲、乙、丙三方當事人經約定採以書面方式，考其原因
16 所在，乃在於限定契約成立之要件、以此為要式行為，故
17 原告方面主張訂立書面僅在於保全證據目的、非為契約成立
18 要件云云各語，不足為採。

19 七、次按，基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契
20 約之種類及內容，且不限於民法規定之有名契約，即其他非
21 典型之無名契約亦無不可。且依契約嚴守原則，當事人本於
22 自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容
23 或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一
24 造於事後所能主張增、減或解釋當事人所立書據之真意。茲
25 據本件經過公證之系爭租約第6條第4項記載：「四、本契約
26 除因契約期滿自動失效外，或其他依法另得解除或終止契約
27 之事由，乙方須於三個月前通知甲方為解除、終止、續約之
28 意思表示。」（見本院卷第28頁），而系爭租約為定有5年
29 期限之租賃契約，於113年8月17日屆期後，並不存在續約乙
30 情，如前認定，參照民法第451條租賃契約之默示更新，規
31 定為：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，

01 而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
02 約。」，被告2人既於113年8月17日以前，即以113年7月26
03 日竹北成功郵局第275號存證信函其說明二之（二）點，引
04 用前述系爭租約第6條第4項之記載，為其論據基礎並已函達
05 於原告2人，因承租人方面表達續租意願係於113年7月間、
06 非為契約期滿三個月前，悖於系爭租約之約定，而有相違等
07 語（見本院卷第89～90頁函文、第96頁回執投遞摘要兩
08 件），審酌原告勁律公司一方為具締約能力之外國公司，非
09 為經濟弱勢者，又承租系爭房屋係在台從業、謀取利潤（見
10 本院卷第57～72頁現場健身設備彩色照片），應嚴守契約，
11 受其拘束、規範，不得任意主張增減。又，舉重以明輕，民
12 法第451條租賃契約之默示更新：「租賃期限屆滿後，承租
13 人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思
14 者，視為以不定期限繼續契約。」，本件承租人一方未依照
15 系爭租約第6條第4項約定，於契約期滿三個月前，為續約之
16 意思表示並到達對造2人，而被告2人又於系爭租約期滿以
17 前，為屆期後不為出租之表示，原因如前揭275號存證信函
18 第二之（二）點所述，苟若債權人必須坐待期限屆滿，始得
19 拒絕出租，將徒增成本，且礙於整棟3層之系爭房屋其權利
20 人，為一部或全部收回，自用、分租、或再全棟出租之計畫
21 利用，不利於防止權利人損失之發生或擴大，有失公平，故
22 應認本件系爭契約因期滿而自動失效（見系爭契約第6條第4
23 項開宗名義之記載），至協議簡化後之第（二）爭點所列之
24 原證3至4、原證8至9、被證3至4（依序附於本院卷第35～3
25 9、134～159、182～196頁），以上固有金錢流向資料，因
26 屬原告方面之任意給付，不能使已屆期而自動失效之租賃關
27 係，再為新生、發生默示更新之效果。

28 八、所謂代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代
29 理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之；由自己之
30 行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不
31 為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任；為委任事

01 務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為
02 之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權
03 者，代理權之授與亦同，民法第167條、第169條前段、第53
04 1條分別定有明文。本件原告共同訴訟代理人為原告當事人
05 利益主張：「卷內可看出被告謝永慶是哥哥、被告謝明君是
06 弟弟。他們的母親是謝彭秀蘭」、「我們只知道那個從頭到
07 尾都是媽媽跟我們聯絡。我們每次去捷寶新世紀都只跟媽媽
08 見面」、「房東謝太太是兩個被告的母親，是兩個被告的代
09 理人，被告2人也把證件交給謝太太，是被告2人授權謝太太
10 為租賃意思，並且房東謝太太提出的已經打好的合約也可證
11 明修改人就是房東謝太太」（見最後筆錄，本院卷第170、1
12 73頁），並請求傳喚證人即當事人黃柏傑（見原告共同訴訟
13 代理人提出書狀，本院卷第164頁），然本院遍查全份系爭
14 租約，並無出租人代理人之記載，再者，表見代理制度旨在
15 調和本人利益與交易安全，例外使本人於一定表見事實情形
16 下，負授權人責任，鑑於本件承租人一方未依照系爭租約第
17 6條第4項約定，於契約期滿三個月前，為續約之意思表示並
18 到達對造2人，縱使被告2人之至親，曾穿梭其間（見本院卷
19 第35~36、156~159頁LINE列印畫面），亦難認原告有可信
20 賴外觀，足以誤認訴外人謝彭秀蘭為被告2人關於系爭房屋
21 租賃事務代理人，並為代理被告2人同意增、減或解釋契約
22 甲方當事人所立書據真意，終可豁免前開系爭租約第6條第4
23 項關於乙方須於三個月前通知甲方為續約意思表示之限制，
24 而任由原告勁律公司一方，觀望國人運動風氣與大環境景
25 氣，遲於系爭租約113年8月17日屆滿前1月之113年7月間，
26 以113年7月12日竹北嘉豐郵局第290號存證信函，始為回應
27 續約乙事（見本院卷第85頁函文），基此，尚難令被告2人
28 本人負授權人責任，故無所謂於113年7月間已透過謝太太而
29 完成議定新約云云可言。

30 九、從而，系爭租約期間於113年8月17日屆滿，查無所稱：「續
31 約/默示更新/議定新約」各情，被告自得依強制執行法第4

01 條第1項第4款「強制執行，依左列執行名義為之：四、依公
02 證法規定得為強制執行之公證書。」及公證法第13條：「當
03 事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應
04 逕受強制執行者，得依該證書執行之：「一、以給付金錢或
05 其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。三、租用或借
06 用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還
07 者。」暨本件經過公證之系爭租約第7條第2項：「乙方於本
08 租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物依第
09 十一條第七項為基準，恢復原狀遷讓交還甲方，不得藉詞推
10 諉或主張任何權利，如不及時騰空遷讓交還房屋時，甲方得
11 向乙方請求按照房屋租金2倍按日計算之懲罰性賠償金，計
12 算至遷讓之日止。」（見本院卷第28頁），共同請求原告勁
13 律公司應將系爭房屋騰空遷讓返還被告2人，及請求原告勁
14 律公司、原告黃柏傑2應自113年8月18日起至按日給付違約
15 金，原告方面復無說明及舉證有何存在消滅或妨礙被告2人
16 上開請求之事由發生，故原告先位之訴求為確認被告2人對
17 原告勁律公司系爭房屋租賃物返還請求權不存在，及求為確
18 認被告2人對原告2人之違約金請求權不存在，暨請求撤銷系
19 爭執行程序，其訴欠缺根據，為無理由，應予駁回。至備位
20 之訴求為確認原告勁律公司對系爭房屋租賃關係存在暨請求
21 撤銷系爭執行程序，更無理由，均應駁回。

22 十、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘所提出之攻擊防禦方法暨
23 訴訟資料、證據調查或傳喚證人之聲請，經核與判決基礎不
24 生影響，爰不一一論、駁、調查、訊問，附此敘明。

25 據上論結，本件原告之訴俱無理由，依民事訴訟法第78條規定，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日
28 民 事 庭 法 官 周美玲

29 以上正本係照原本作成。

30 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，應
31 附理由並應添具繕本兩件。如委任律師辦理上訴，若未同時繳納

01 上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，
02 第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，
03 請具律師資格代理人特別注意。如原告對於敗訴部分全部不服而
04 提起上訴，若按上訴利益新臺幣2,650萬0,680元計算，依修正後
05 之費用標準，應徵收第二審上訴費用新臺幣39萬5,682元。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日

07 書記官 徐佩鈴