

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度簡上字第21號

上訴人 億圓股份有限公司

法定代理人 李政毅

訴訟代理人 吳祈緯

被上訴人 艾蕙服飾開發有限公司

法定代理人 何品瑩

訴訟代理人 申惟中律師

賴俊嘉律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國114年9月5日本院新竹簡易庭114年度竹簡字第331號第一審判決提起上訴，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決第二項關於命上訴人給付超過新臺幣131,419元本息部分、該部分假執行之宣告及訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審訴訟費用新臺幣9,820元由上訴人負擔新臺幣5,990元，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用新臺幣10,635元由上訴人負擔新臺幣9,040元，餘由被上訴人負擔。
- 五、原判決第三項主文應更正為「被告應自民國114年7月1日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣42,000元」。

事實及理由

一、上訴人之上訴聲明及主張

(一)上訴聲明：

- 1.原判決不利上訴人部分廢棄。
- 2.上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 (二)上訴主張略以：兩造所訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）雖
02 於民國114年1月31日屆滿，然租約屆滿後兩造均有續約意
03 願，雙方持續洽談，嗣因系爭房屋於114年2月9日起發生嚴
04 重漏水，兩造就修繕事宜持續協調，漏水問題遲至114年3月
05 14日方修繕完成，期間上訴人無從正常營業，致生營業損
06 失，被上訴人不理會上訴人請求之營業損失，卻於114年3月
07 27日始以訊息正式聲明不同意續約，然此時距114年1月31日
08 租約期滿已有月餘，兩造間已成立不定期限租賃，被上訴人
09 要求上訴人遷讓房屋、給付違約金等，均無理由，爰提起上
10 訴等語。

11 二、被上訴人之答辯聲明及主張

12 (一)答辯聲明：上訴駁回。

13 (二)答辯主張略以：上訴人於原審未提出書狀或答辯，遲至上訴
14 審才提出答辯及證明，已生失權效。系爭租約係定有期限之
15 租賃契約，且明文排除民法第451條默示更新之適用，租期
16 於114年1月31日屆滿後即消滅。被上訴人業於114年1月22
17 日、24日多次告知上訴人洽談續約，惟均未獲回應；嗣雙方
18 對話紀錄所涉者均為漏水修繕事宜，與續約合意之成立無
19 涉，上訴人自114年2月1日起即屬無權占有，依系爭租約第8
20 條，被上訴人得請求自同日起按月給付相當租金之不當得利
21 及違約金；被上訴人已於114年3月27日正式聲明不同意續
22 約，上訴人之主張均無理由等語。

23 三、得心證之理由

24 (一)關於失權效抗辯之判斷：

25 按對於簡易程序之第一審裁判，得上訴於管轄之地方法院，
26 其審判以合議行之；該上訴程序並準用民事訴訟法第三編第
27 一章關於第二審程序之規定，民事訴訟法第436條之1第1
28 項、第3項定有明文。又當事人於第二審固不得提出新攻擊
29 或防禦方法，惟如係對於第一審已提出之攻擊或防禦方法為
30 補充，或不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第
31 447條第1項第3款、第6款、第2項、第3項亦有明文。經查，

01 本件原審係以上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
02 作何聲明或陳述，進而依被上訴人所提系爭租約、商工登記
03 資料及對話紀錄等為認定基礎，認定系爭租約於114年1月31
04 日屆滿後，上訴人自114年2月1日起即屬無權占有，並命上
05 訴人返還系爭房屋及給付相當租金不當得利、違約金。然上
06 訴人於第二審所提出者，係兩造於租期屆滿前後就續約、漏
07 水修繕、營業影響及是否繼續使用系爭房屋所為往來情形，
08 與判斷上訴人自114年2月1日起是否即屬無權占有、是否已
09 構成遲延返還租賃物之違約，具有直接關聯。且兩造間對話
10 及交涉過程，亦為原審中被上訴人所提出之兩造間對話紀錄
11 之完整版本，難認上訴人係提出新攻擊防禦方法，且不許上
12 訴人提出顯失公平，是被上訴人主張上訴人於第二審始提出
13 上開抗辯及證據，已生失權效云云，尚非可採。

14 (二)關於114年1月31日租期屆滿後法律關係之認定

- 15 1.租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅；租賃期限
16 屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示
17 反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關
18 係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第451條、
19 第455條定有明文。
- 20 2.本件系爭租約約定租賃期間自113年2月1日起至114年1月31
21 日止，每月租金2萬8,000元，並於第8條約定租期屆滿時，
22 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
23 任何權利，如不即時遷讓交還房屋，被上訴人每月得請求相
24 當不當得利之租金及違約金至遷讓完了之日止等情，業經原
25 審認定在案。
- 26 3.上訴人雖主張租約期滿後兩造持續協商，已成立不定期限租
27 賃。惟按民法第451條規定視為不定期限租賃者，以出租人
28 於承租人繼續使用租賃物期間「不即表示反對之意思」為要
29 件；系爭租約第8條既明文約定期滿後須重新簽約方得續
30 租，且被上訴人已多次催促洽談續約，顯無默許續租之意，
31 自無民法第451條之適用。又縱依上訴人之主張，至114年3

01 月27日被上訴人正式聲明不同意續約時，即已明確終止任何
02 租賃關係，上訴人自此日後繼續占有系爭房屋，亦無任何法
03 律上正當權源，仍應返還。上訴人此部分主張，為無理由，
04 不予採取。

05 4.惟系爭租約屆滿後，兩造並非立即進入單純返還租賃物之狀
06 態。衡諸上訴人主張及卷內對話資料，系爭房屋自114年2月
07 9日起發生漏水，兩造其後持續就漏水修繕及續約可能性為
08 聯繫協調，漏水問題遲至114年3月14日方修繕完成；被上訴
09 人則於114年3月27日始以訊息明確表示不同意續約。是自11
10 4年2月1日起至114年3月27日止，客觀上仍屬兩造就租賃標
11 的修繕及是否續約進行處理、等待及協調之過渡期間。

12 5.被上訴人雖主張系爭租約已明文排除民法第451條默示更新
13 之適用，114年2月1日起上訴人即屬無權占有。然租約排除
14 默示更新，固足以認定兩造間原租賃契約不因民法第451條
15 當然轉為不定期限租賃；惟此與被上訴人於租期屆滿後，是
16 否因仍與上訴人協調修繕及續約，而於一定期間內容忍上訴
17 人暫時占有使用，係屬二事。換言之，本院固不認兩造間已
18 成立不定期限租賃，然於被上訴人明確表示不同意續約前，
19 仍難逕將上訴人於114年2月1日至114年3月27日間之占有，
20 評價為無法律上原因之占有或遲延返還租賃物之違約狀態。

21 6.是以，被上訴人於114年3月27日明確表示不同意續約後，上
22 訴人自翌日即114年3月28日起，始無繼續占有系爭房屋之正
23 當基礎，並應負返還租賃物及給付相當租金不當得利、違約
24 金之責任。至114年2月1日至114年3月27日期間，因兩造仍
25 就漏水修繕及續約可能性持續協調，且租賃標的物仍有修繕
26 而影響使用之情形，尚難認上訴人係無法律上原因占有，亦
27 難認其已構成無正當理由遲延返還租賃物之違約狀態，原審
28 逕自114年2月1日起算上開金額，尚有未洽。

29 7.準此，於114年2月1日至114年3月27日期間，上訴人之占有
30 尚難認定為無法律上原因，被上訴人請求此期間相當租金之
31 不當得利，為無理由；又上訴人於該期間尚難認已無正當理

01 由遲延返還租賃物，被上訴人依系爭租約第8條請求此期間
02 違約金，亦屬無據。惟自被上訴人於114年3月27日明確表示
03 不同意續約並要求返還後，上訴人自翌日即114年3月28日
04 起，即已知悉其無繼續占有使用系爭房屋之正當權源，如仍
05 繼續占有，即構成無法律上原因受有使用利益，並符合系爭
06 租約第8條違約金之發生要件。故被上訴人得請求之相當租
07 金不當得利及違約金，均應自114年3月28日起算。至被上訴
08 人於114年3月27日訊息中雖併請上訴人於7日內騰空返還，
09 然此係就返還租賃物所定之搬遷及履行期間，尚非同意上訴
10 人於該期間無償使用收益系爭房屋，亦非拋棄依不當得利及
11 違約金約定請求之意思表示，附此敘明。

12 (三)關於金額計算

13 1.系爭租約約定每月租金為28,000元，原審並已將系爭租約第
14 8條所定按月以租金2倍計算之違約金，酌減為按月以租金0.
15 5倍即14,000元計算。審酌上訴人無權占有系爭房屋期間，
16 被上訴人已得請求相當於租金之不當得利，並考量違約金係
17 為督促承租人返還租賃物及填補遲延返還所生不利益，原審
18 此項酌減標準，尚屬適當，應予維持。

19 2.被上訴人得請求自114年3月28日起至114年6月30日止之相當
20 租金不當得利及違約金，計算如下：

21 (1)相當租金不當得利部分：

22 114年3月28日至同年月31日，共4日： $28,000 \text{元} \div 31 \text{日} \times 4 \text{日} =$
23 3,613元，元以下四捨五入。

24 114年4月1日至同年6月30日，共3個月： $28,000 \text{元} \times 3 \text{月} = 84,$
25 000元。

26 合計87,613元。

27 (2)違約金部分：

28 114年3月28日至同年月31日，共4日： $14,000 \text{元} \div 31 \text{日} \times 4 \text{日} =$
29 1,806元，元以下四捨五入。

30 114年4月1日至同年6月30日，共3個月： $14,000 \text{元} \times 3 \text{月} = 42,$
31 000元。

合計43,806元。

(3)以上相當租金不當得利87,613元及違約金43,806元，合計131,419元。

(4)從而，被上訴人請求上訴人給付131,419元，及自114年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審第二項主文命上訴人給付21萬元本息，於超過131,419元本息部分，即78,581元本息部分，尚有未合，應予廢棄，並駁回被上訴人此部分在第一審之訴。

(5)至被上訴人其中所請求上訴人自114年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當租金不當得利28,000元及違約金14,000元，合計42,000元部分，因該期間均在被上訴人明確表示不同意續約並要求返還之後，原審准許此部分請求，核無違誤。上訴人就此部分之上訴，為無理由，應予駁回。

四、原審係因上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，遂依被上訴人於原審所提出之卷證資料為判斷。就原審當時所得審酌之資料觀之，其認定系爭租約屆滿後上訴人應返還系爭房屋，並非無據。惟上訴人於第二審始提出完整對話紀錄，足認兩造於114年2月1日至114年3月27日期間仍有續約洽談及漏水修繕協調等往來情形，該等資料為原審所未及審酌，本院乃據此改認上開期間尚難逕認上訴人係無法律上原因占有或遲延返還租賃物。是本件僅就原判決第二項關於114年2月1日至114年3月27日期間之金額部分予以廢棄改判，其餘部分仍予維持。

五、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔，民事訴訟法第79條定有明文。又上訴審將原判決一部廢棄改判時，原判決關於訴訟費用之裁判即失其所據，應由上訴審依兩造於第一、二審最終勝敗情形，重為訴訟費用負擔之裁判。查本件第一審訴訟標的金額為732,500元，被上訴人於本院改判後，最後勝訴範圍為443,919元，勝訴比例約為百分之61，爰酌定第一審訴訟費用

01 9,820元由上訴人負擔5,990元，餘由被上訴人負擔。又第二
02 審上訴標的金額為522,500元，上訴人經本院廢棄改判之範
03 圍為78,581元，其上訴勝訴比例約為百分之15，敗訴比例約
04 為百分之85，爰酌定第二審訴訟費用10,635元由上訴人負擔
05 9,040元，餘由被上訴人負擔。

06 六、原判決主文第三項漏載主詞，為顯然錯誤，為求明確，由本
07 院逕予更正如主文第五項所示。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

09 民事第一庭審判長法官 鄭政宗

10 法官 王佳惠

11 法官 黃致毅

12 正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

15 書記官 魏翊洳