臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第634號

原　　告　聚品軒婚宴會館即閻志平

000000000000000000

　　袁昶平

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　黃映智律師

　　林更穎律師

被　　告　賴柏綱

　　賴俊良

　　賴建邦

　　賴郁仁

上四人共同

訴訟代理人　楊大德律師

　　劉鈞豪律師

複代理人　　吳振威律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告聚品軒婚宴會館即閻志平（下稱聚品軒婚宴會館）與被告賴柏綱、賴俊良、賴建邦、賴郁仁等4人（下稱被告4人）於民國111年4月26日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路00號及15號3樓二戶房屋（下稱系爭房屋），並由原告袁昶平擔任連帶保證人，約定租賃期間自111年5月1日起至113年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）1,056,438元，附加所得稅120,200元及二代健保費25,362元，共計1,202,000元，並經

本院所屬民間公證人黃賢婷就系爭租約以111年度中院民公婷字第0539號作成公證書（下稱系爭公證書）。嗣於113年4月30日系爭租約到期，原告聚品軒婚宴會館仍繼續依系爭租約第4條之約定，按月給付租金、負擔所得稅扣繳及繳納補充保費，並使用系爭房屋迄今，被告4人未為反對或拒絕受領租金之表示，依民法第451條規定，就系爭房屋視為以不定期限繼續契約，且符合系爭租約第13條，由原告聚品軒婚宴會館優先承租之約定，原告聚品軒婚宴會館使用系爭房屋自屬有權占有。詎被告4人竟以系爭公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行（本院113年度司執字第145272號，下稱系爭強制執行事件），爰依強制執行法第14條第2項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠系爭強制執行事件之執行程序應予撤銷。㈡被告不得持系爭公證書為執行名義，對原告聚品軒婚宴會館、袁昶平為強制執行。㈢確認原告聚品軒婚宴會館與被告4人就系爭房屋之租賃關係存在。

二、被告則以：依系爭租約第5條第2項及第13條前段約定，兩造就系爭房屋已排除民法第451條默示更新規定之適用。又被告4人於系爭租約期滿前之113年1月24日曾以臺中健行路郵局000034號存證信函通知原告聚品軒婚宴會館，系爭租約因期滿而當然終止，如未續約，即應依約返還系爭房屋。詎原告聚品軒婚宴會館未經被告4人同意，於系爭租約期滿後，擅自匯款至被告4人帳戶，被告4人已通知原告聚品軒婚宴會館應依約返還系爭房屋及給付違約金，並表明收取之費用應充為相當於租金之不當得利，且於同年7、8月關閉帳戶，拒絕收受原告聚品軒婚宴會館匯款，是被告4人並無同意繼續收取租金，並已有反對默示更新之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按當事人請求公證人就以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還之法律行為作成之公證書，載明

應逕受強制執行者，得為執行名義，強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第1款、第3款定有明文。又違約金之給付，約定應逕受強制執行者，應將其違約事實及違約時應給付之金額，於公證書內載明。為公證法施行細則第44條所明定。查原告聚品軒婚宴會館與被告4人於111年4月26日就系爭房屋簽訂系爭租約，由原告袁昶平擔任連帶保證人，約定租賃期間自111年5月1日起至113年4月30日止，每月租金1,056,438元，附加所得稅120,200元及二代健保費25,362元，共計1,202,000元，並於同日辦理租約公證，由公證人製作系爭公證書，載明就租賃期滿時交還租賃物，承租人按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時得逕受強制執行之意旨等情，此有系爭租約、系爭公證書在卷可稽（見本院卷第24至29頁）。又被告4人以系爭公證書為執行名義，主張原告聚品軒婚宴會館於系爭租約期間屆滿而不交還系爭房屋，於113年9月12日向本院聲請強制執行原告聚品軒婚宴會館應遷讓系爭房屋，及給付被告4人違約金5,000,000元，經本院民事執行處以系爭強制執行事件受理，系爭強制執行程序尚未終結等情，復經本院調閱系爭強制執行事件卷宗查閱屬實。

㈡次按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所明定。同法第451條所謂視為不定期繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，仍不失有反對之意思表示（最高法院42年台上字第410號判例意旨參照）。出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276號判例、107年度台上字第2127號判決意旨可參）。又定

期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條例仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號判決意旨參照）。經查：依系爭租約第5條第2項之約定：「於租賃期滿，甲方（即被告4人）不另行通告，本約當然終止，乙方（即原告聚品軒婚宴會館）不得認其為不定期租約。」、第13條前段之約定：「本租賃契約到期，乙方若無積欠如契約所載之房屋租金、損害賠償金，並有意願繼續承租且無任何違法違約情事，應由乙方以書面提出另立新約優先租給乙方兩年，但租金每年增加百分之3。」，已排除民法第451條規定之適用。是除出租人即被告4人明示或默示同意繼續出租之外，原告聚品軒婚宴會館與被告4人間，並不因原告聚品軒婚宴會館於系爭租約期滿後仍繼續使用系爭房屋，並依原訂租金給付使用對價而成立不定期租賃契約。況且，依系爭租約第13條前段之約定，原告聚品軒婚宴會館若於有意續租系爭房屋，應於113年4月30日租期屆滿前，以書面提出另定之新約，且租金每年須增加百分之3，出租人即被告4人得斟酌原告聚品軒婚宴會館於租賃期間並無積欠房屋租金、損害賠償金，亦無任何違約情事後，始提供原告優先續約2年之權利。另原告雖主張被告4人於系爭租約期滿前之113年1月24日寄發之臺中健行路郵局000034號存證信函，通知原告租約將於113年4月30日到期，屆期如未續約，應歸還系爭房屋（見本院卷第105頁），並未合法送達至承租人即聚品軒婚宴會館即閻志平（見本院卷第161頁），然觀之被告賴俊良於租期屆滿後之113年5月20日寄發之台中英才郵局001251號存證信函內容：「……原台端與本人欲續租兩年，但台端尚未與本人訂立租賃契約，故請台端於函到7日內與本人重新訂立租約，如屆期尚未訂立租約則請台端與本人終止租約，並搬遷點交予本人，另台端於113

年4月30日直接匯入本人帳戶內之租金因未經本人同意，故本人不承認此為租金並請取回。……如台端欲再續租時則請出面與本人續訂與原租約同條件之租約，如未訂立時，此聲明租約終止。」，已於租賃期間屆滿後之1個月內，通知原告聚品軒婚宴會館於函到7日內重新訂立租約，並表明不承認原告聚品軒婚宴會館於113年4月30日匯入其帳戶之租金，並請原告聚品軒婚宴會館取回，如未訂立新租約，聲明租約終止（見本院卷第167至168頁）。且原告雖於113年4月30日、113年5月31日、113年6月28日、113年7月31日、113年8月30日匯款合計5,282,190元予被告4人，及為被告4人繳納所得稅扣繳稅額及二代健保費等，此有匯款申請書、各類所得扣繳稅額繳款書、扣繳義務人各類所得（收入）補充保險費繳款書在卷可稽（見本院卷第31至54頁），然被告賴俊良於113年7月關閉帳戶，被告賴柏綱、賴建邦、賴郁仁則於113年8月關閉帳戶，表明拒絕收受原告聚品軒婚宴會館給付租金（見本院卷第140至141頁），並於113年9月12日以系爭公證書為執行名義，向本院聲請強制執行原告聚品軒婚宴會館應遷讓系爭房屋，而原告聚品軒婚宴會館不否認收受上開存證信函，及被告4人已於113年7月、8月間關閉帳戶而拒絕收受匯款之事實（見本院卷第153頁），足認被告4人已表示反對原告聚品軒婚宴會館於租約期滿繼續使用系爭房屋。依前揭說明，原告聚品軒婚宴會館並未踐行系爭租約第13條約定之續約程序，即由原告聚品軒婚宴會館以書面提出租金每年須增加百分之3之新約，亦無被告4人於租期屆滿後，對原告聚品軒婚宴會館繼續使用系爭房屋而未為反對之表示之情形。故原告等此部分主張即與事實不符，委無可取。從而，系爭租約應無依民法第451條規定轉換為不定期限繼續契約之情事，亦不生系爭租約默示更新之情形，原告聚品軒婚宴會館與被告4人間，未因原告聚品軒婚宴會館於系爭租約期滿後仍繼續使用系爭房屋而成立不定期租賃契約，自不因而消滅或妨礙被告4人之請求，原告等此部分主張，仍屬無

據。

㈢原告等雖另主張依前揭台中英才郵局001251號存證信函記載「原台端與本人欲續租兩年，……另考量台端經營需求故前封存證信函不用理會，如台端欲再續租時則請出面與本人續訂與原租約同條件之租約……。」，可知兩造有欲以原租約相同條件出租之合意，原告聚品軒婚宴會館方才按原租約繼續匯款，且原告聚品軒婚宴會館已為繼續租約之意思表示，並經被告4人所瞭解知悉，且租賃契約乃諾成不要式契約，兩造對於繼續租約之意思表示已經達成合致，且已為不定期契約，被告4人於租賃期間屆滿後，已繼續收受至少3個月之租金，可認雙方已合意排除系爭租約第5條第2項等規定，而有默示更新之規定適用云云。惟查：觀之上開存證信函內容之全文意旨，固可認為雙方於系爭租約屆滿前曾經協商續約事宜，然上開存證信函所謂「與原租約同條件之租約」，應係指系爭租約第13條前段之約定，租金每年須增加百分之3之續約條件，而非「與原租約相同租金之租約」，更非「不定期之租賃契約」，且被告賴俊良已言明原告聚品軒婚宴會館如欲續租系爭房屋2年，應於函到7日內出面與被告賴俊良簽訂租賃契約，否則租約終止，並表明不承認原告聚品軒婚宴會館於113年4月30日匯入其帳戶之租金，鑑於系爭房屋單月租金1,056,438元，附加所得稅120,200元及二代健保費25,362元，合計高達1,202,000元，且依民法第422條規定，超過1年之不動產租賃契約，須為書面，否則法律效果視為不定期租賃，是訂立書面契約與否，於當事人之利害極有關係，原告聚品軒婚宴會館若未與被告4人簽定書面之租賃契約，實難認定雙方間對於續租系爭房屋已有意思表示合致。況且，依被告4人主張原告於商議續約事宜時，主張調降租金為每月1,000,000元，並要簽訂租期10年之長期租約，被告4人無法接受（見本院卷第154頁），足認兩造對於租金及租賃期間並無共識，最終無法就系爭房屋達成續約合意，原告等僅以租賃契約為諾成契約，被告4人知悉原告聚品軒婚

宴會館已為繼續續租之意思表示，且原告已持續依原訂租金數額給付租金，即認雙方對於繼續租約之意思表示已經達成合致，且為不定期租賃契約云云，不足為採。原告聚品軒婚宴會館縱於租期屆滿後，以匯款方式自行給付相當於租金之數額予被告4人，亦僅為原告聚品軒婚宴會館方面在續約磋商期間之任意給付，無從據此認為兩造有排除系爭租約第5條第2項等規定，而有默示更新之規定適用。

四、原告固於言詞辯論終結後具狀聲請再開辯論，聲請傳喚證人黃鈴坤及對被告賴俊良為當事人訊問，證明兩造已就系爭房屋達成不定期租賃契約之意思表示合致云云。然本件事證已臻明確，無礙於本件認定之結果，核無調查及再開辯論之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告等主張系爭租約租期屆滿後，因被告4人未為反對或拒絕受領租金之表示，依民法第451條規定，應視為不定期租賃，及原告聚品軒婚宴會館與被告4人已就續租系爭房屋達成不定期租賃契約之意思表示合致，均非可採。而系爭租約業經公證，並載明得逕為強制執行之意旨，並無債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，則被告4人持之作為執行名義，自無不合。原告等請求確認原告聚品軒婚宴會館與被告4人就系爭房屋之租賃關係存在，並依強制執行法第14條第2項之規定，請求撤銷系爭強制執行事件之強制執行程序，及被告4人不得以系爭公證書為執行名義，對原告等聲請強制執行，均無理由，應予駁回。

六、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訴訟資料、證據調查或傳喚證人之聲請，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　3　　日

民事第六庭　　法　官　孫藝娜

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　　114　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　資念婷