

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第248號

上訴人 楓之林養生會館有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳建國

訴訟代理人 鐘登科律師

黃映智律師

趙建興律師

被上訴人 何志鴻

何秉翰

郭中青

0000000000000000

達新工業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 吳子聰

被上訴人 日豐堂企業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃士正

被上訴人 吳賴玉蓮

賴清琴

賴玉燕

0000000000000000

賴英杰

賴雅惠

賴柏丞

楊燕雪

上十二人

訴訟代理人 劉坤典律師

被上訴人 賴玉如

0000000000000000

賴榮銘

0000000000000000

賴冠宏

賴建廷

0000000000000000

連春美

賴保安

上列當事人間確認租賃關係存在等事件，上訴人對於中華民國110年9月23日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第549號第一審判決，提起上訴，並為訴之追加，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴及追加之訴均駁回。

二、第二審及追加之訴之訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按第二審程序之訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。查上訴人於原審先位之訴，其中關於債務人異議之訴部分，原聲明求為：臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）109年度司執字第87018號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之執行程序應予撤銷之判決，嗣其於本院審理時，追加聲明求為：被上訴人不得持民間公證人黃賢婷事務所106年度中院民公婷字第514號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，對上訴人為強制執行之判決（見本院卷(二)第334頁），核與首開規定並無不合，應予准許。

貳、被上訴人賴冠宏、賴建廷於本院審理中成年，取得訴訟能力，其等母親即被上訴人連春美之法定代理權已消滅，惟其等與上訴人均未具狀聲明承受訴訟，爰由本院依職權裁定命賴冠宏、賴建廷承受訴訟，續行訴訟（見本院卷(二)第411頁）。

參、被上訴人賴玉如、賴榮銘、賴保安（下稱賴玉如等3人）與賴冠宏、賴建廷、連春美（下稱賴冠宏等3人）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、上訴人主張：兩造於民國106年4月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被上訴人將臺中市○○區○○路○段0號（含增編門牌號碼同段0號）建物（下稱系爭建物）出租予伊，租期自106年6月2日起至109年6月1日止，並作成系爭公證書。訴外人即伊之代理人張榮華與被上訴人之代理人或表見代理人即日豐堂企業股份有限公司（下稱日豐堂公司）法定代理人黃士正，已於000年0月間在黃士正住處，達成系爭租約續約3年之口頭協議。又被上訴人遲至109年5月19日始向伊終止系爭租約，違反民法第453條、第450條第3項規定，不生終止效力，且其終止違反公序良俗與誠信原則，或以損害他人為主要目的之權利濫用，亦屬無效。因兩造間就系爭建物之租賃關係仍存在，上訴人自不得持系爭公證書對伊為強制執行，系爭執行事件之执行程序應予撤銷。爰依強制執行法第14條第2項規定，先位聲明求為(一)被上訴人不得持系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行。(二)系爭執行事件之执行程序應予撤銷。(三)確認兩造間就系爭建物之租賃關係存在之判決。縱張榮華與黃士正未簽立系爭租約續約之書面，惟已達成口頭協議，應認兩造已成立系爭租約續約3年之預約，被上訴人事後拒不與伊訂定系爭租約續約3年之本約，應負給付不能之損害賠償責任。爰依民法第226條規定，備位聲明求為命被上訴人共同給付伊新臺幣（下同）2,835萬4,500元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息（下稱2,835萬4,500元本息）之判決。

貳、被上訴人部分：

一、被上訴人何志鴻、何秉翰、郭中青、達新工業股份有限公司（下稱達新公司）、日豐堂公司、吳賴玉蓮、賴清琴、賴玉

01 燕、賴英杰、賴雅惠、賴柏丞、楊燕雪（下稱何志鴻等12
02 人）及賴玉如等3人（下合稱何志鴻等15人）則以：伊等就
03 系爭租約續約，從未授權黃士正擔任代理人，且黃士正亦從
04 未以伊等代理人自居，與上訴人洽商系爭租約續約事宜。伊
05 等已於系爭租約109年6月1日屆期前，寄發存證信函予上訴
06 人，表明屆期不再續租，並請其屆期搬遷，故兩造就系爭租
07 約並無續約3年之協議，亦無成立預約。上訴人於系爭租約
08 屆期後拒不搬遷，伊等自得持系爭公證書為執行名義，聲請
09 對上訴人為強制執行，上訴人本件請求，並無理由等語置
10 辯。

11 二、賴冠宏等3人未於原審及本院言詞辯論期日到庭，亦未提出
12 書狀作何聲明或陳述。

13 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴：一、先
14 位及追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭執行事件之執程序
15 應予撤銷。(三)確認兩造間就系爭建物之租賃關係存在。(四)二
16 審追加：被上訴人不得持系爭公證書為執行名義，對上訴人
17 為強制執行。二、備位聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
18 共同給付上訴人2,835萬4,500元本息。(三)願供擔保，請准宣
19 告假執行。何志鴻等12人及賴玉如之答辯聲明為：(一)駁回上
20 訴。(二)備位之訴部分，如受不利判決，願供擔保，請准免為
21 假執行（見本院卷(一)第304、347頁）。

22 肆、本院得心證之理由：

23 一、查上訴人於106年4月27日邀同張榮華與訴外人潘富國、李士
24 鈞為連帶保證人，與被上訴人簽訂系爭租約，約定被上訴人
25 將系爭建物出租予上訴人，第1年每月租金為240萬元，第
26 2、3年每月租金為260萬元，租期自106年6月2日起至109年6
27 月1日止，並經民間公證人黃賢婷作成系爭公證書。上訴人
28 於租期屆期後，並未自系爭建物搬遷，何秉翰、何志鴻、達
29 新公司、日豐堂公司、吳賴玉蓮、賴清琴、賴玉燕、賴英
30 杰、賴雅惠、賴柏丞、楊燕雪、賴保安（下稱何秉翰等12
31 人）乃於109年7月23日持系爭公證書為執行名義，向臺中地

01 院聲請以系爭執行事件對上訴人為強制執行等情，為上訴人
02 與何志鴻等15人所不爭執，並有系爭租約與系爭公證書附於
03 原審卷第31至41頁可參，復經本院調取系爭執行事件卷宗核
04 審無訛，此部分堪認屬實。

05 二、上訴人主張兩造已於系爭租約屆期前之000年0月間，達成系
06 爭租約續約3年之協議云云，難認屬實：

07 (一)上訴人主張其代理人張榮華與被上訴人之代理人或表見代理
08 人黃士正，已於000年0月間在黃士正住處，達成系爭租約續
09 約3年之口頭協議云云（見本院卷(二)第334頁），為何志鴻等
10 15人所否認，辯稱其等從未授權黃士正為代理人，且黃士正
11 亦從未以其等代理人自居，與上訴人洽商系爭租約續約事
12 宜。準此，上訴人就被上訴人有授與黃士正系爭租約續約事
13 宜之代理權，或黃士正縱無代理權，但有足令其信為有代理
14 權之外觀，致其善意信賴此外觀，且該善意信賴具有正當性
15 而值得保護之有利於己之事實，應負舉證之責。經查：

16 1.上訴人主張被上訴人自99年間起，就出租系爭建物予上訴
17 人之前手之歷次續約，均先由黃士正出面與上訴人之前手
18 洽談，而系爭租約亦由黃士正出面與上訴人洽談，最後再
19 由全體被上訴人用印，足見由黃士正代理被上訴人與上訴
20 人洽談系爭租約續約事宜，乃屬常年慣例，且被上訴人均
21 無異議，故就系爭租約之續約事宜，黃士正應屬被上訴人
22 之代理人或表見代理人云云，固據證人即上訴人之經理張
23 榮華於原審證稱：「系爭租約到期前，上訴人有請我跟被
24 上訴人洽談續約的事。因為之前我跟被上訴人間就系爭租
25 約的互動、接洽，黃士正是被上訴人的窗口，都是黃士正
26 代表被上訴人跟上訴人洽談，所以我才找黃士正洽談（續
27 約）。」等語（見原審卷第544、545頁）。然其上開證
28 述，除核與黃士正於本院陳稱：「...每次續約...是楓之
29 林他們要續約的時候，先提出要求，被上訴人再共同開
30 會，租金要多少，租約要多久，最後再通知被上訴人一起
31 到楓之林的地址，請公證人到那邊簽約。」等語（見本院

卷(一)第358、359頁)，有所歧異外，亦與證人即代表上訴人之前手與被上訴人洽商歷次續約事宜之李士鈞於本院證稱：「我之前是潘富國負責經營的楓之林（即上訴人之前手）的員工，...我是從99年到106年間參與續約事宜，...每次的續約我應該都有參與。續約的方式都是我在租約到期前，邀請所有被上訴人在楓之林（臺中市○○區○○路0段0號）開會，洽談續約過程，最後再簽書面契約。...在我參與續約過程中，租金支付的方式都是由潘富國先1次開1年份12張支票，每1張支票就是每1個月的租金，於隔年5月份前，會再與被上訴人約時間。每次每1位被上訴人都有各領1年份租金的12張支票，支票我都是交給每1位被上訴人，除非是有被上訴人不克到場，被上訴人他們才會請其他被上訴人代收，但是基本上每1位被上訴人都會親自到場領支票。...潘富國於106年4月時要把楓之林賣給上訴人接手，潘富國要我去跟被上訴人洽談將系爭建物繼續租給上訴人的事。...我有去找每1位被上訴人，告知楓之林要賣掉，並詢問被上訴人是否願意將系爭建物繼續出租給買家（即上訴人）。當時大部分的被上訴人說願意，有的被上訴人則說沒意見，後來兩造就於106年4月27日簽立系爭租約。...當初是我做兩造中間的橋樑跟聯絡人，在簽立系爭租約之前都是我在跑的。...我是跟每1位被上訴人接洽，因為被上訴人跟我講，他們沒有1個人可以作主，我必須要全部的被上訴人都通知，所以我應該有每1位被上訴人都通知。」等語（見本院卷(一)第354至358頁），明顯不符。再徵以張榮華於本院證稱：「於106年6月以後之每年中秋節、過年時，我都帶禮物向每1位被上訴人一一拜訪送禮，請被上訴人支持上訴人經營下去、續租。系爭租約的租金是上訴人每1年開1次支票，每1位被上訴人1年12張支票（1個月的租金1張支票），在每年6月支付被上訴人未來1年的租金支票。」等語（見本院卷(一)第349、350頁），足認張榮華所為證述，存有矛盾之

01 處。蓋就系爭租約續約事宜，倘黃士正為被上訴人之接洽
02 窗口，有代理被上訴人與其洽談之權限，其又何需代表上
03 訴人於每年之中秋節、過年都帶禮物，向每1位被上訴人
04 拜訪送禮，請每1位被上訴人支持上訴人續租，並於每年6
05 月由上訴人將未來1年份之租金支票交付每1位被上訴人？
06 且本件被上訴人如確有授與黃士正代理權，又何需最終仍
07 由每位出租人出面於房屋租賃契約書簽章確認，而非由黃
08 士正代理締結租約？準此，尚難徒憑張榮華上開有瑕疵之
09 證述，即率認黃士正有於上揭時地，以被上訴人之代理人
10 身分或以被上訴人之代理人自居，與張榮華達成系爭租約
11 續約3年之口頭協議。

12 2.至證人林文成律師固於本院證稱：「在我第1次（約109年
13 5月中旬）跟黃士正跟他太太見面時，他們一直跟張榮華
14 抱歉。...黃士正雖然沒有直接表示他代表全部被上訴人
15 來交談，但是黃士正講話的口氣，就是代表全部被上訴人
16 的口氣。因為黃士正講的都是【他們、他們】，不是講
17 【他】，...我從張榮華與黃士正的談話內容可以聽出
18 來，從以前簽租賃契約或相關事項跟上訴人之間的接洽，
19 都是黃士正在做處理。...張榮華跟黃士正在談這個事情
20 時，我在旁邊參與過程中，我接受的訊息就是黃士正代表
21 被上訴人，黃士正不是代表他個人，黃士正給我的訊息就
22 是這樣。」等語（見本院卷(一)第403、405、407、408
23 頁）。然林文成所為「黃士正是代表全部被上訴人」之證
24 述部分，僅為其個人主觀所為臆測之詞，況其亦證稱：與
25 黃士正洽談時，並未要求黃士正提出被上訴人之授權書或
26 有授與代理權之證明等語（見本院卷(一)第407頁），足認
27 其上開主觀臆測之詞並無相關客觀事證，可資佐證，故其
28 上開證述自難據為上訴人有利之認定。另何志鴻等12人、
29 賴榮銘及賴保安於109年6月10日、同年7月1日委任訴外人
30 林坤賢律師寄發予上訴人存證信函（下稱00000000、00000
31 00存證信函，見原審卷第187至198頁），除再次重申系爭

01 租約已屆期外，雖另就同上訴人所提出之1.7億元和解方
02 案（見本院卷(一)第367頁所附便條紙及第404頁林文成之證
03 述），表示其等願退讓將原3千萬元和解方案，提高至5千
04 萬元，復表明如上訴人無法接受，其等將循司法途徑請求
05 強制遷讓，且其等曾委由林坤賢律師與林文成律師私下協
06 商尋求和解方案未果（見本院卷(一)第404頁林文成之證
07 述），然已發生民事糾紛之當事人在請求法院介入處理前
08 或處理中，私下尋求和解方案，憑以自主解決紛爭之情
09 形，所在多見，自不得僅憑上開情事，即反推認上訴人主
10 張兩造曾於系爭租約屆期前之000年0月間，達成系爭租約
11 續約3年之協議一節為真實。

12 3.基上，上訴人既未就被上訴人有授與黃士正系爭租約續租
13 事宜之代理權，或黃士正縱無代理權，但有足令其信為有
14 代理權之外觀，且其善意信賴此外觀具有正當性而值得保
15 護一節，盡其舉證之責，則其主張已與被上訴人之代理人
16 或表見代理人黃士正達成系爭租約再續約3年之協議云
17 云，自難認可採。又上訴人聲請訊問證人鄭欽天、陳仁
18 智，欲證明被上訴人係因欲將系爭建物坐落土地出售，始
19 拒絕與上訴人續約（見本院卷(二)第175至177頁），核無調
20 查必要。

21 三、系爭租約已於租期屆滿之109年6月1日未經兩造續約，而當
22 然消滅：

23 (一)上訴人主張被上訴人未依民法第453條、第450條第3項規
24 定，於系爭租約租期屆滿前1個月，通知其終止系爭租約，
25 不生終止之效力，且被上訴人所為終止違反民法第72條、第
26 148條規定，應屬無效云云，為何志鴻等15人所否認。經
27 查：

28 1.按定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表
29 示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約
30 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續
31 約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅（最高法

院106年度台上字第1630號判決參照)。

2.系爭租約第2條已既明定：「... 乙方（指上訴人）如欲續約應於期限屆滿前3個月以書面洽得甲方（指被上訴人）同意，並重新簽訂合約後方得繼續使用，否則乙方應於期滿時，交還租賃標的不得藉詞推延或要求甲方補貼任何費用」（見原審卷第35頁），足見就系爭租約之續約，需由兩造於系爭租約屆期前3個月，再以書面重新簽約之方式為之，否則上訴人即應交還系爭建物，不得請求被上訴人補貼費用。系爭租約租期（自106年6月2日起至109年6月1日止）屆滿前，既未經兩造達成績約之協議，並重新簽立書面租約，則揆之上開說明，系爭租約已因109年6月1日租期屆滿而當然消滅，無需另由被上訴人對上訴人為終止之意思表示。另徵以何志鴻等12人與賴玉如等3人、何志鴻等12人與賴榮銘及賴保安分別於109年5月19日、同年月27日寄發予上訴人之存證信函內容（見原審卷第45至51頁），僅為被上訴人通知上訴人系爭租約將於同年6月1日租期屆滿終止，被上訴人並非以該存信證函於系爭租約租期屆滿前，對上訴人為提前終止系爭租約之意思表示，自無上訴人所指其終止系爭租約違反民法第72條、第148條、第453條及第450條第3項規定之情事。上訴人另以美國新冠肺炎紓困法關於出租人於新冠肺炎期間不得任意終止租約之相關規定，得為民法第1條所定之法理為由，主張被上訴人不得任意終止系爭租約云云（見本院卷(一)第147至156頁、卷(二)第226至234頁），惟系爭租約係因109年6月1日租期屆滿而當然消滅，並非經被上訴人終止，已如前述，是上訴人此部分主張，亦無可取。又上訴人聲請勘驗現場，欲證明被上訴人終止系爭租約違反民法第148條規定（見本院卷(二)第177、178頁），核無調查必要。

四、兩造並未成立系爭租約續約3年之預約，上訴人自不得請求被上訴人負給付不能之損害賠償責任：

(一)上訴人主張其代理人張榮華與黃士正於000年0月間，有達成

01 系爭租約續約3年之口頭協議，故兩造間有成立系爭租約續
02 約3年之預約云云，為何志鴻等15人所否認。經查：

03 1.按契約本有預約與本約之分。預約者，乃約定將來訂立一
04 定契約（本約）之契約。次按當事人互相表示意思一致
05 者，契約始能成立。是以契約當事人之一方有數人時，除
06 可分之情形外，其要約或承諾之意思表示，應向全體或由
07 全體為之，方能謂對全體當事人發生效力（最高法院94年
08 度台上字第824號判決參照）。

09 2.兩造就系爭租約之續約方式，已以系爭租約第2條明白約
10 定需於系爭租約屆期前3個月，由兩造再以書面重新簽約
11 之方式為之，且黃士正就系爭租約之續約事宜，並非被上
12 訴人之代理人或表見代理人，均如前述。且張榮華於原審
13 證稱：其除黃士正外，並未與其他被上訴人達成系爭租約
14 續約3年之口頭協議等語（見原審卷第545頁）。準此，縱
15 上訴人主張其代理人張榮華與黃士正於000年0月間，有達
16 成系爭租約續約3年之口頭協議一節屬實，然系爭租約之
17 出租人多達18人，除日豐堂公司（黃士正為法定代理人）
18 以外之其餘被上訴人既未以口頭方式，向張榮華為同意系
19 爭租約續約之意思表示，自難認兩造有成立系爭租約續約
20 3年之預約。又何志鴻、何秉翰、達新公司、日豐堂公
21 司、吳賴玉蓮、賴清琴、賴玉燕、賴英杰、賴雅惠、賴柏
22 丞、楊燕雪、賴榮銘及賴保安（下稱何志鴻等13人）於原
23 審以109年10月21日民事答辯狀（見原審卷第163頁）提出
24 0000000、0000000存證信函（見原審卷第187至198頁），
25 係為證明上訴人於系爭租約屆期後，經兩次催告仍不搬遷
26 之事實，何志鴻等13人並無就上訴人備位請求給付不能之
27 損害賠償部分為自認之情事（民事訴訟法第279條參
28 照），是上訴人主張何志鴻等13人已就其備位請求部分為
29 自認云云（見原審卷第364頁），核非可採。

30 (二)基上，兩造並未成立系爭租約續約3年之預約，自無與上訴
31 人簽訂系爭租約續約3年本約之義務存在，則上訴人依民法

01 第226條規定，請求被上訴人共同給付2,835萬4,500元本
02 息，自為無理由。

03 五、基上所述，系爭租約已因租期屆滿，未經兩造續約，而於10
04 9年6月1日租期屆至後當然消滅，且上訴人於系爭租約關係
05 消滅後，並未自系爭建物搬遷，則何秉翰等12人自得持系爭
06 公證書聲請以系爭執行事件，對上訴人為強制執行。從而，
07 上訴人先位依強制執行法第14條第2項規定，請求被上訴人
08 不得持系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行，系爭
09 執行事件之执行程序應予撤銷，及確認兩造間就系爭建物之
10 租賃關係存在部分，均為無理由，不應准許。又兩造並未成
11 立系爭租約續約3年之預約，故上訴人備位依民法第226條規
12 定，請求被上訴人共同給付2,835萬4,500元本息部分，亦為
13 無理由，不應准許。

14 六、綜上所述，上訴人先位依強制執行法第14條第2項規定，請
15 求系爭執行事件之执行程序應予撤銷，及確認兩造間就系爭
16 建物之租賃關係存在；備位依民法第226條規定，請求被上
17 訴人共同給付2,835萬4,500元本息部分，均為無理由，應予
18 駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法尚無不合。上訴意旨
19 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又
20 上訴人就先位之債務人異議之訴部分，於本院追加請求被上
21 訴人不得持系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行部
22 分，亦為無理由，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 伍、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日

28 民事第七庭 審判長法官 吳美蒼

29 法官 張國華

30 法官 唐敏寶

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

04 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
05 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
06 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 書記官 劉恒宏

09 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日