臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第187號

上　訴　人　聚品軒婚宴會館即閻志平

000000000000000000

袁昶平

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　林更穎律師

複代理人　　林孟儒律師

　　陳紀雅律師

被上訴人　　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

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國114年7月3日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第634號第一審判決提起上訴，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：上訴人聚品軒婚宴會館即閻志平（下稱聚品軒婚宴會館或閻志平）與被上訴人賴柏綱、賴俊良、賴建邦、賴郁仁（下以姓名稱之，或合稱被上訴人）於民國111年4月26日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人袁昶平（下以姓名稱之，與聚品軒婚宴會館合稱上訴人）擔任連帶保證人，承租被上訴人所有門牌號碼臺中市西屯區市○○

◯路00號及00號3樓二戶房屋（下合稱系爭房屋），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）105萬6438元，附加所得稅12萬0200元及二代健保費2萬5362元，共計120萬2000元（下合稱系爭租金），並經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）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）。系爭租約到期後，聚品軒婚宴會館仍繼續使用系爭房屋，並按月給付系爭租金，應可認雙方就租賃契約必要之點已達成合致，並合意排除系爭租約第5條第2項關於租約終止後不得為不定期租約之約定，兩造間就系爭房屋成立不定期租賃關係。詎被上訴人竟持系爭公證書，對上訴人聲請強制執行（臺中地院113年度司執字第145272號，下稱系爭執行事件）。爰依強制執行法第14條第2項規定，請求如後述上訴聲明第㈡、㈢、㈣所示（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭執行事件之執行程序應予撤銷。㈢被上訴人不得執系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行。㈣確認聚品軒婚宴會館與被上訴人就系爭房屋之租賃關係存在。

貳、被上訴人則以：依系爭租約第5條第2項及第13條前段約定，已排除民法第451條規定之適用。被上訴人於113年1月24日即以臺中健行路郵局000000號存證信函為反對租約默示更新之意思表示，聚品軒婚宴會館亦未依系爭租約第13條約定以書面向被上訴人提出另立新約之要求，雙方並無續約之合意。另系爭租約係約定以支票支付租金，聚品軒婚宴會館於系爭租約期滿後，未經被上訴人同意自行匯款相當於系爭租金之數額予被上訴人，係其在續約磋商期間單方面之任意給付，系爭租約並未以不定期限繼續契約等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第128頁）

一、聚品軒婚宴會館與被上訴人於111年4月26日就系爭房屋簽訂

系爭租約，由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105萬6438元，附加所得稅12萬0200元及二代健保費2萬5362元，共計120萬2000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。

二、被上訴人以系爭公證書為執行名義，主張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日向原審聲請強制執行聚品軒婚宴會館應遷讓系爭房屋，及給付被上訴人違約金500萬元，經原審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。

肆、本院之判斷：

一、上訴人主張聚品軒婚宴會館與被上訴人於111年4月26日就系爭房屋簽訂系爭租約，由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105萬6438元，附加所得稅12萬0200元及二代健保費2萬5362元，共計120萬2000元，並於同日辦理租約公證，由公證人製作系爭公證書。嗣被上訴人持系爭公證書，於113年9月12日對上訴人聲請強制執行，由原審以系爭強制執行事件受理中，聚品軒婚宴會館迄今仍占用系爭房屋等情，為被上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項一、二），堪信實在。

二、上訴人主張系爭租約於113年4月30日期滿後，兩造合意以不定期限繼續契約云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件之爭點為：㈠系爭租約於113年4月30日期滿後，聚品軒婚宴會館與被上訴人就系爭房屋之租賃關係是否以不定期限繼續契約？㈡上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求系爭執行事件之執行程序應予撤銷、被上訴人不得執系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行，有無理由？

三、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條所謂視為不定期限繼續契約者，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。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故此種出租人之異議，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，或於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍不失為有反對意思之表示，難謂不發生阻止續約之效力。（最高法院42年台上字第410號、55年台上字第276號判決先例意旨參照）。經查：

(一)系爭租約第3條約：「租賃期限：自民國壹壹壹年五月一日起，至民國壹壹參年四月三十日止。」，第5條第2款約定：「二、於租賃期滿，甲方（即被上訴人）不另行通告，本約當然終止，乙方（即聚品軒婚宴會館）不得認其為不定期契約。…」，第13條前段約定：「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參。…」（見原審卷第25-27頁），可知聚品軒婚宴會館與被上訴人於訂約之際，已訂明系爭租約定有期限，且承租人即聚品軒婚宴會館於系爭租約期滿時，不得主張「不定期契約」，如欲續租應另立新約。依上開說明，被上訴人於系爭租約締約之際，既已預為表示不願繼續契約，應認業已就聚品軒婚宴會館於系爭租約租期屆滿後仍為系爭房屋之使用收益乙事，即為反對之意思表示，依法當可發生阻止續約之效力。

(二)被上訴人於系爭租約期滿前之113年1月24日曾寄發臺中健行路郵局000000號存證信函，通知上訴人租約將於113年4月30日到期，屆期如未續約，應歸還系爭房屋，有該存證信函在卷可稽（見原審卷第105頁）。上訴人雖稱前開存證信函並未合法送達承租人即聚品軒婚宴會館等語，且為被上訴人所

不爭執，但細繹前開存證信函內容，僅在重申系爭租約第3條租賃期限及第5條第2款「…乙方於本租賃契約終止或租賃期滿，應將房屋恢復原狀騰空遷讓交還…」之意旨，「屆期如未續約」等字亦僅是表達雙方有洽商續約之可能，並非被上訴人已為任何續約之要約或允諾。是以被上訴人既已於系爭租約簽立時即預為表示不願繼續契約，依法發生阻止續約之效力，則依民法第450條第1項規定，系爭租約之租賃關係於期限屆滿時即113年4月30日消滅，毋庸被上訴人另為終止契約之意思表示。故上訴人主張前開存證信函未合法送達承租人(聚品軒婚宴會館即閻志平)，被上訴人未為終止契約且不再續約之意思表示云云（見原審卷第161頁），即不可採。

(三)被上訴人於系爭租約屆滿後之113年5月18日復寄發臺中英才郵局000000號存證信函予閻志平、袁昶平（見原審卷第231-233頁），內容略以：「…租約已於本壹壹參年肆月參拾日到期。台端於本年肆月貳拾日時告知要簽訂新約，我方也於肆月參拾日送交新的合約書於台端，但至今伍月拾捌日，台端仍不願出面簽訂新約，為此特以本函催告台端於函到後3日內告知簽約日期，務必於本年伍月參拾日前公證簽妥新約，逾期未簽訂新約者，則不再出租予台端，盼台端屆時依約將房屋清理乾淨返還予我方…」等語。而後出租人之一之賴俊良於113年5月20日又寄發臺中英才郵局000000號存證信函（下稱0000號存證信函）予聚品軒婚宴會館、袁昶平，內容略以：「……現因租期至民國113年4月30日期滿，原台端與本人欲續租兩年，但台端尚未出面與本人訂立租賃契約，故請台端於函到七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，另考量台端經營需求，故前封存證信函不用理會，如台端欲再續訂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。」等語（見原審卷第167-168頁）。上訴人雖執1251號存證信函稱：聚品軒婚宴會館已為繼續租約之意思表示，並經被上訴人所了解知悉，並願配合聚品軒婚宴會館之經營需求以為安排，兩造間就繼續租約之意思表示已達成合致並生效力云云。惟按租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立。綜觀前開3份存證信函意旨，雖足認被上訴人有洽談續租之意願，但就租金部分，被上訴人表示應依系爭租約第13條前段約定：「…租金每年增加百分之參」調整，不同意每月租金為120萬2000元（見原審卷第27、154頁），業已於系爭租約簽立時即已約明，確有所據。而聚品軒婚宴會館則僅願按月給付系爭租金，此有聚品軒婚宴會館於113年4月30日至9月30日之匯款憑證、繳款憑證可佐（見原審卷第31-54頁）。由上可知，被上訴人與聚品軒婚宴會館間對於續租之租金條件並未協議一致。又被上訴人主張系爭租約係約定以支票支付租金，聚品軒婚宴會館於系爭租約屆滿後，係未經被上訴人同意而單方面於113年4月30日至9月30日匯款相當於系爭租金之數額予被上訴人等語，核與系爭租約第4條約定由聚品軒婚宴會館簽發支票支付租金、0000號存證信函言明「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」等內容吻合。另被上訴人主張賴俊良於113年7月關閉帳戶，賴柏綱、賴建邦、賴郁仁則於113年8月關閉帳戶，均表明拒絕收受聚品軒婚宴會館給付租金（見原審卷第140-141頁），並於113年9月12日以系爭公證書為執行名義，向原審聲請強制執行聚品軒婚宴會館應遷讓系爭房屋等情，為上訴人所不爭執（見原審卷第141、153頁），堪信實在。基此，被上訴人於知悉聚品軒婚宴會館於113年4月30日即系爭租約所定租期屆滿後，竟有逕自給付與系爭租金相當之金額乙情，已即為反對依系爭租金之數額續租之意思表示至明，被上訴人與聚品軒婚宴會館對於續約之租金額數顯然未能達成合意，不能適用民法第451條規定，視為不定期限繼續契

約。

(四)上訴人雖聲請傳喚聚品軒婚宴會館主管即證人○○○為證，但上訴人遲至原審言詞辯論終結後，始聲請傳喚此證人，原審並因而再開辯論，進行傳喚，惟證人並未到庭，有原審案卷可參（見原審卷第155、175-183、213、221頁）。又本件關於【被上訴人就聚品軒婚宴會館於113年4月30日系爭租約所定租期屆滿後繼續占用系爭房屋乙事，已於系爭租約第13條預為反對之意思表示，被上訴人與聚品軒婚宴會館對於續約之租金額數又未能達成合意，不能適用民法第451條規定，視為不定期限繼續契約】，事證已明，本院認無再次傳喚證人○○○之必要，附此敘明。

(五)據上，系爭租約之租賃關係業於113年4月30日租期屆滿而消滅，上訴人主張聚品軒婚宴會館、被上訴人就系爭房屋成立不定期租賃關係，請求確認聚品軒婚宴會館與被上訴人就系爭房屋之租賃關係存在，為無理由，應予駁回。

四、按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。次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款有明定。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，亦為公證法施行細則第44條所明定。查聚品軒婚宴會館與被上訴人所簽立之系爭租約有辦理租約公證，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（見兩造不爭執事項一）。聚品軒婚宴會館於系爭租約租期屆滿後雖仍為系爭房屋之使用收益，但被上訴人已即

為反對之意思表示，聚品軒婚宴會館與被上訴人間亦未就續約之租金達成合意，不生民法第451條所定視為不定期限繼續契約之效果，業經本院審認如前，並無上訴人所指有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，則依上開規定，被上訴人以系爭公證書為執行名義，主張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日向原審聲請強制執行聚品軒婚宴會館應遷讓系爭房屋，及給付被上訴人違約金500萬元，經原審民事執行處以系爭強制執行事件受理，即於法有據。從而，上訴人依強制執行法第14條第2項規定，訴請系爭執行事件之執行程序應予撤銷、被上訴人不得執系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行，均無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人訴請確認聚品軒婚宴會館與被上訴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項規定，請求系爭執行事件之執行程序應予撤銷、被上訴人不得執系爭公證書為執行名義，對上訴人為強制執行，均非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

伍、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　蔡建興

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日