

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第110號

上訴人 王紹宇

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

複代理人 楊品紋律師

被上訴人 碁泰管理顧問股份有限公司

法定代理人 張玉貞

訴訟代理人 崔駿武律師

陳玉心律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111年10月19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

一、上訴人主張：上訴人於民國102年起將所有坐落臺北市○○
區○○段○○段000地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○
街0號2樓之5房屋（下稱系爭房屋）出租予被上訴人。被上
訴人固定於每年租期屆滿前提出用印被上訴人公司大小章之
系爭房屋租賃契約，再由上訴人擲回用印後之租賃契約予被
上訴人收執。被上訴人前向訴外人即上訴人父親王承慧確認
於109年度同意續租，並於108年11月18日提出用印後之系爭
房屋租賃契約書（下稱系爭租約）予上訴人，經上訴人於10
8年12月26日完成用印，系爭租約載明租期自109年1月1日中
午12時起至110年1月1日中午12時止，被上訴人並已給付109
年1至3月之租金、水電費及管理費，足見兩造已成立109年
度之1年期系爭租約。詎被上訴人於109年3月26日以函文通
知上訴人稱因迄未獲上訴人簽認系爭租約，兩造間之租賃關
係已轉為不定期租賃，將於109年3月31日終止租賃關係云

云。被上訴人遲未給付109年4月至12月之租金新臺幣（下同）17萬9,910元、管理費1萬8,882元，及積欠上訴人代墊水電費1,029元。另因被上訴人欠繳電費致遭臺灣電力股份有限公司拆除電表，上訴人支出設備維持費及接電費共657元。爰依系爭租約第4條、第7條第2項、民法第439條前段、第179條、第182條第2項、第227條第1項準用第226條第1項、第227條第2項等規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人17萬9,910元，及其中1萬9,990元自109年4月2日起、其中1萬9,990元自109年5月2日起、其中1萬9,990元自109年6月2日起、其中1萬9,990元自109年7月2日起、其中1萬9,990元自109年8月2日起，其中1萬9,990元自109年9月2日起、其中1萬9,990元自109年10月2日起、其中1萬9,990元自109年11月2日起、其中1萬9,990元自109年12月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被上訴人應給付上訴人1萬8,882元，及其中2,098元自109年5月1日起、其中2,098元自109年6月1日起、其中2,098元自109年7月1日起、其中2,098元自109年8月1日起、其中2,098元自109年9月1日起、其中2,098元自109年10月1日起、其中2,098元自109年11月1日起、其中2,098元自109年12月1日起、其中2,098元自110年1月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被上訴人應給付上訴人1,686元，及其中747元自民事起訴狀繕本送達翌日起、其中939元自民事聲請變更聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造對系爭房屋租期屆滿後須另以書面訂立租約有合意且行之多年，系爭房屋於108年度租期屆滿後，上訴人迄未在系爭租約上用印後擲回被上訴人收執，上訴人主張兩造已成立109年度定期租賃契約實難認有據。依民法第451條規定，上訴人於108年度租期屆滿後不即表示反對被上訴人仍使用系爭房屋，並收受109年1月至3月租金，兩造間就系爭房屋應視為以不定期限繼續契約。證人王笙品從未

01 代表被上訴人與上訴人成立系爭租約，故被上訴人於108年
02 度租期屆滿後不斷追蹤上訴人是否擲回系爭租約，足見兩造
03 間無以口頭成立系爭租約。被上訴人已於109年3月31日合法
04 終止不定期租賃關係，並於109年4月1日點交系爭房屋予
05 上訴人，自此被上訴人即無使用系爭房屋，上訴人請求被上
06 訴人給付未占有使用系爭房屋期間之租金、管理費、水電費
07 自無理由等語，資為抗辯，並聲明：上訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按契約之要約人，因要約而受拘束；非對話為要約者，依通
10 常情形可期待承諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要
11 約失其拘束力，民法第154條第1項前段、第157條分別定有
12 明文。查系爭租約第10條約定：甲乙雙方相互間所為之徵
13 詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本約所載地址附郵為
14 之（重要事項應以掛號為之），雙方如有地址變更應立即以
15 書面通知對方，如因拒收或無法送達而致退回者，均以郵局
16 第一次投遞日期視為送達日期等語（原審卷第40頁），足見
17 兩造間約定就系爭房屋租賃相關之意思表示均應以書面附郵
18 方式通知對方。查被上訴人將用印完成之系爭租約郵寄上訴
19 人後，上訴人迄未將系爭租約郵寄被上訴人收執之情，業據
20 兩造供認屬實（本院卷第121頁），揆諸前揭規定，堪認被
21 上訴人所為願訂立系爭租約之要約，已因上訴人未於通常情
22 形可期待達到時期為承諾而要約失其拘束力，自難認兩造間
23 有成立系爭租約之法律關係。

24 (二)上訴人雖主張其父親王承慧向被上訴人確認於109年度同意
25 續租，上訴人於108年12月26日在系爭租約完成用印，系爭
26 租約已因兩造意思表示合致而成立云云。惟查證人即被上訴
27 人員王王笙品到庭具結證稱：105年開始由我接手負責處理
28 系爭房屋租約，按照往例於11月寄合約及回郵信封給屋主，
29 再打電話確認是否會續約。最後一年的合約，寄出後就沒有
30 收回，有跟上訴人的父親即王承慧聯絡，但一直都找不到
31 人，有一次不記得是王承慧打給我，或是我打給他，當時他

有說到電子鎖的問題，說電子鎖沒有修復到他理想的狀況，他就不會簽新年度的合約給我。被上訴人公司有先修繕電子鎖，但是屋主覺得太貴了，我們也有請屋主自己找廠商去修，但屋主也不要，屋主就說如果這件事情沒有處理完就不會簽合約，因為牽涉到修繕的問題，我就把這件事情轉送給負責修繕的同事林永立。王承慧沒有叫我去拿契約，因為王承慧拒絕簽這份合約。我任職後只有一次去王承慧的南京東路公司拿契約，那次是因為王承慧特別跟我約的，原因忘記了，其他次都是用郵寄的等語（本院卷第154-155頁），核與證人即上訴人父親王承慧於原審具結證稱：上訴人在國外上班，委託我處理系爭房屋之出租管理。108年底我曾請王笙品來拿系爭租約，用意是釐清電子鎖修繕費用事宜，但是王笙品一直都沒有給我們合理交代，也沒有正式解決問題，後續王笙品沒有把系爭租約取回等語（原審卷第251-252頁）相符，應堪認兩造因就系爭房屋電子鎖修復費用事宜有歧見，王承慧通知王笙品到場拿取系爭租約以釐清電子鎖修繕費用事宜，然因該問題未解決，致上訴人未郵寄系爭租約予被上訴人，兩造亦未就109年度系爭租約達成口頭合意。上訴人前揭主張核與實情有違，殊難採憑。至證人即王承慧員工陳文鈴雖到庭證稱：王承慧及被上訴人公司的王笙品有於108年11、12月在旭展有限公司（位於南京東路）就系爭109年書面契約通過電話，王承慧請王笙品來拿新年度的合約，還有提到上開電子鎖關於扣費用、計算的事情，我聽到二人通話內容是因為王承慧打電話給證人王笙品時，電話是用擴音拿著無線電話到我辦公室門口講的電話，因為他常常出差，希望我可以幫他處理，讓我知道王承慧跟被上訴人公司講的事情等語（本院卷第150-151頁），惟證人陳文鈴另證稱：我沒印象見過證人王笙品，也沒有印象簽約前證人王笙品就房屋的事情跟我聯絡過幾次等語（本院卷第152頁），衡情，倘證人陳文鈴從未曾與證人王笙品見面或曾就系爭房屋事宜聯絡，殊難想像證人陳文鈴僅因聽聞王承慧之

擴音電話通話即得知其通話對象確為證人王笙品。況證人陳文鈴亦證稱：王承慧請王笙品來拿契約並說請被上訴人公司說明換設備（電子門鎖）如何計算費用等語（本院卷第150頁），益徵兩造間確有關於電子門鎖設備費用計算爭議迄未處理，證人陳文鈴前揭證述內容仍無從證明兩造間確有成立109年度系爭租約口頭合意，自無從為上訴人有利之認定。

(三)上訴人另以被上訴人已繳交109年1月至3月之租金、水電費及管理費為由，主張兩造成立系爭租約云云。惟按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。租賃契約，依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件），並未隨同變更（最高法院81年度臺上字第1973號判決意旨參照）。查系爭房屋108年度之租賃期間至109年1月1日中午12時止，108年度房屋租賃契約書第3條（原審卷第35頁）定有明文，而兩造迄未成立109年度之系爭租約已如前述，則被上訴人於租賃期限屆滿後即109年1月至3月間就系爭房屋仍為使用收益，且上訴人不即表示反對意思，揆諸前揭規定，自應視為兩造以不定期限繼續契約，是被上訴人繳交109年1月至3月之租金、水電費及管理費適為其於該段期間就系爭房屋繼續使用收益之對價，然該段期間兩造係以不定期限繼續契約，殊難僅因被上訴人繳交該段期間上開費用遽認兩造間已成立系爭租約，上訴人前揭主張，洵屬無據。至上訴人雖另主張兩造訂立新租約續約應不適用系爭租約第10條云云，惟兩造於108年度租賃期間屆至後成立不定期限租賃關係既如前述，揆諸前揭說明，除期限變更外，108年度房屋租賃契約書內容仍未變更而繼續成為兩造間不定期限租賃契約內容，觀諸108年度房屋租賃契約書第10條確有與系爭租約第10條相同約定條款，有108年度房屋租賃契約書（本院卷第184頁）為憑，則上訴人上開主張，難認有理。

(四)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定

01 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
02 者，從其習慣，民法第450條第1項、第2項分別定有明文。
03 又按民法第450條第3項規定：終止租賃契約，應依習慣先期
04 通知；但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付
05 之期限者，「出租人」應以曆定星期、半個月或一個月之末
06 日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通
07 知之。該條項但書之規定，立法理由主要在於保護承租人，
08 課出租人應預留契約終止之期間，以免承租人措手不及，在
09 由承租人終止契約之情形，並無是項限制，仍以按本文規
10 定，依習慣先期通知為已足（最高法院87年度臺上字第580
11 號判決意旨參照）。查被上訴人於109年3月26日以函文通知
12 上訴人表示將於109年3月31日終止兩造間就系爭房屋之不定
13 期租賃關係，有被上訴人109年3月26日函及普通掛號函件執
14 據（原審卷第123-125頁）為憑，揆諸前揭規定及說明，因
15 兩造間系爭房屋之不定期租賃關係於109年3月31日業經被上
16 訴人合法終止，且被上訴人於終止後無使用收益系爭房屋，
17 上訴人請求被上訴人給付109年4月至12月之租金、管理費、
18 代墊水電費、設備維持費及接電費等，自無理由。

19 四、綜上所述，上訴人依系爭租約第4條、第7條第2項、民法第
20 439條前段、第179條、第182條第2項、第227條第1項準用第
21 226條第1項、第227條第2項等規定請求被上訴人給付租金及
22 損害，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並
23 無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
24 為無理由，應駁回其上訴。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
26 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
29 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

法官 蕭涵勻

法 官 姚水文

01

02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日

05

書記官 吳華瑋