臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第40號

上　訴　人　廖俊隆

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林君達律師

　　戴羽晨律師

被　上訴人　徐仲欣（即徐忠山之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　謝宜成律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於本院臺北簡易庭民國110 年10月5 日110 年度北簡字第6892號第一審民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國111年12月7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、程序方面：

一、被上訴人之被繼承人甲○○（下逕稱甲○○）前為被上訴人，於繫屬本院後之民國110 年12月28日死亡，伊全體繼承人乃被上訴人、訴外人林秋紅與徐陽信，嗣由被上訴人於111年3 月2 日以分割繼承為登記原因取得臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（應有部分92/7380 ，下稱系爭000 土地）、同小段000-1 地號土地（應有部分37/3689 ）、同小段000-2 地號土地（應有部分37/4645 ），及坐落於上之同小段000 建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 ○0 號建物（下稱系爭建物）所有權一節，有甲○○個人

基本資料、臺北市大安地政事務所111 年4 月6 日北市大地籍字第1117004940號函暨繼承系統表、土地建物所有權狀、系爭不動產土地建物查詢資料、建築改良物勘測成果表、地籍圖及異動索引等在卷可查（見本院卷甲第3 頁；本院卷第91頁至第95頁、第127 頁至第145 頁），並經被上訴人具狀聲明承受訴訟乙節，有民事聲明承受訴訟狀（繼承人）暨陳報狀、民事解除委任狀及民事委任狀等附卷可稽（見本院卷第79頁至第85頁），核無不合，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件上訴人上訴聲明原係請求確認上訴人與甲○○間就系爭建物之不定期租賃契約存在（見本院卷第19頁），因甲○○業已亡故且由被上訴人承受訴訟，故更正請求確認兩造間就系爭建物之不定期租賃契約存在（見本院卷第229 頁），核屬補充及更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：其前向甲○○承租系爭建物20餘年，自107 年5 月20日起續承租至108 年5 月19日止，每月租金新臺幣（下同）4 萬5,000 元、押金9 萬元，復再次延長租賃期間至108 年8 月19日止。嗣因甲○○委任代理出租事宜之被上訴人不願再出租系爭建物而向臺北市大安區調解委員會（下稱大安區調委會）聲請調解，雙方於108 年9 月19日以108 年度民調字第1115號調解成立（下稱系爭調解書），合意延長租賃期間至同年11月19日止後再返還系爭建物。惟甲○○後續體況逐漸好轉，上訴人於109 年8 月19日與甲○○再次約定倘其均得如期預付租金，即得繼續承租系爭建物且未約定期限，其遂持續以現金或匯款方式給付租金予甲○○指定之被上訴人郵局帳號00000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶），是應自109 年8 月19日起即成立不定期租賃契約至今。縱認兩造未於109 年8 月19日就系爭建物成立租賃契約，惟徐

忠山明知租賃期間已於108 年11月19日屆至，猶仍基於出租人地位繼續提前收受租金，亦依民法第451 條規定視為以不定期限繼續租賃契約。為此，爰提起本件確認訴訟等語。並聲明：確認兩造間（原訴之聲明係請求確認其與甲○○間）就系爭建物之不定期租賃關係存在。

二、被上訴人則以：上訴人與甲○○前已於調解時達成於108 年11月19日終止系爭建物租賃契約並遷讓返還系爭建物之合意，並簽名確認在案，堪認雙方均無續租合意，惟上訴人始終拖延不願遷離，甲○○始於109 年2 月間執系爭調解書向本院聲請109 年度司執字第15414 號強制執行（下稱系爭強制執行事件），上訴人最終亦配合強制執行至程序終結而未異議，其所供金錢應屬非法無權占用系爭建物之不當得利返還而非租金，甲○○已多次陳報上訴人為拖延搬遷時間而未經同意強行匯款，要無成立不定期租賃契約可言。再上訴人無故於109 年8 月19日逕至甲○○住處打擾，甲○○毫無應付心力，僅確認上訴人會盡快搬走，也未成立不定期租賃關係，上訴人未就有何民法第422 條約定「逾1 年租賃期間」而成立不定期限租賃契約，抑或有何民法第451 條未先終止定期租賃契約而於屆滿後甲○○未為反對意思而視為以不定期限繼續契約之事實舉證以實其說，是其主張自不足採等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、本件原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並補充主張：原判決固以108 年8 月19日為其不定期租賃契約成立時點予以論述，惟系爭調解書既僅約定承租期間至108 年11月19日，並未約定甲○○此後絕不再續租之約款，雙方當得繼續就系爭建物成立租賃關係。其於108 年11月19日屆至後因仍未尋獲合適搬遷處所，遂尋求甲○○與被上訴人繼續出租系爭建物，伊等均無何反對之意而持續收受每月租金，當成立不定期租賃契約之真意，迨其於「109 年」8 月19日復預繳109 年8 月至同年11月房租共13萬5,000 予徐忠山，甲○○不僅對被上訴人不願繼續出租系爭建物一事表

達「上年人不懂事，給你受委屈了，很抱歉（臺語）」之歉意，更稱倘其繼續給付租金即同意繼續出租系爭建物，則徐忠山於該日再次當面確認，抑或最遲自109 年8 月起即同意出租系爭建物而成立不定期租賃關係，亦因被上訴人繼承系爭建物而繼承該不定期租賃關係之權利義務等語。其上訴聲明並更正為：㈠原判決廢棄；㈡確認兩造就系爭建物之不定期租賃關係存在。被上訴人則補充答辯：上訴人於系爭調解書約定之期限108 年11月19日終止契約後，猶持續無權占用系爭建物，甲○○遂於109 年2 月12日向本院聲請強制執行命上訴人遷出返還，直至110 年3 月17日強制執行程序終結前，上訴人均無任何意見或提起債務人異議之訴，反係向本院承諾於6 月底前必定搬遷，顯見兩造間當無自108 年11月19日起轉為不定期限租賃關係，縱寬限搬遷期限抑或上訴人藉故拖延搬遷也不成立不定期繼續契約等語。答辯聲明則為：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實（見本院卷第260 頁至第265 頁、第307 頁，並依判決格式修正或刪減文句）：

㈠系爭000 土地於64年8 月8 日以63年8 月30日買賣為登記原因，由甲○○取得所有權，系爭建物則於64年11月27日以同年5 月2 日第一次登記予甲○○取得所有權；嗣甲○○於110 年12月28日亡故，系爭土地與建物於111 年3 月2 日以110 年12月28日分割繼承為登記原因，移轉登記予被上訴人所有。

㈡上訴人前與甲○○承租系爭建物多年，最近一次簽訂租賃契約書上所載租賃期間為107 年5 月20日至108 年5 月19日、月租金4 萬5,000 元（下稱系爭契約）。

㈢上訴人與甲○○於108 年5 月19日系爭契約屆至後，延長租期至同年8 月19日止、每月租金4 萬5,000 元，並提供押金2 個月共9 萬元；上訴人另簽署108 年5 月19日切結書，記載因新租賃地點尚整修中，請求寬限使用期至108 年8 月19日、每月租金4 萬5,000 元，另願於同年5 月31日將先前積

欠租金25萬5,000 元付清。

㈣甲○○於108 年8 月27日向大安區調委會提出調解聲請，表示系爭租約於同年5 月19日到期，上訴人請求寬限使用期限至同年8 月19日止，但迄仍占用系爭建物，故就返還系爭建物與給付自系爭租約期滿至返還日止租金聲請調解；嗣於同年9 月19日以108 年度民調字第1115號調解成立，系爭調解書內容為：①雙方同意系爭契約延長租期至108 年11月19日止；②上訴人願於108 年11月19日遷出系爭建物，同時由徐忠山返還押金9 萬元；③上訴人願於108 年11月19日前給付107 年11月1 日至108 年9 月19日積欠租金與違約金共47萬元；④雙方均拋棄對彼此之其餘民事請求；嗣由本院108 年10月7 日北院忠民正108 核字3014字第1080018613號函覆准予核定。

㈤上訴人與甲○○曾於109 年8 月19日在甲○○住處見面，並交付13萬5,000 元予甲○○。

㈥上訴人匯款紀錄：

1.108 年11月19日由訴外人廖美照匯款30萬元至系爭帳戶。

2.108 年12月3 日由廖美照匯款21萬5,000 元至系爭帳戶，並註記：廖美照支付房租。

3.109 年2 月18日匯款13萬5,000 元至系爭帳戶，並註記：支付房租。

4.109 年4 月30日匯款9 萬元至系爭帳戶，並註記：支付房租。

5.109 年5 月5 日匯款1 萬元至系爭帳戶，並註記：乙○○支付房租。

6.109 年5 月11日轉帳7,000 元至系爭帳戶。

7.109 年11月24日匯款9 萬元至系爭帳戶，並註記：乙○○支付房租。

㈦依本院109 年度司執字第15414 號卷內資料所示：

1.甲○○於109 年2 月14日以系爭調解書為執行名義向本院聲請系爭強制執行事件之強制執行，請求上訴人應返還系爭建

物，且應給付13萬5,000 元及自109 年2 月29日起至清償日止之法定遲延利息。

2.甲○○109 年3 月3 日陳報狀略稱：就上述13萬5,000 元債權部分擬不予執行。

3.甲○○109 年3 月13日陳報狀略稱：上訴人未於108 年11月19日前給付伊積欠租金47萬元，伊同意上訴人以該押租金9萬元扣抵部分租金。

4.上訴人於109 年3 月23日下午2 時40分聯繫承辦股稱收到自動履行命令函，但因疫情關係無法自動履行完成。

5.甲○○109 年3 月27日陳報狀略稱：上訴人至109 年3 月31日止仍未遷出系爭建物。

6.109 年5 月6 日執行筆錄記載：上訴人導引至系爭建物內，表示希望等8 月疫情過了再搬遷；甲○○代理人表示同意上訴人於6 月底前一定要搬遷等語。

7.甲○○109 年5 月15日陳報狀略載：上訴人已向甲○○承諾將於同年8 月20日前搬離系爭建物，若上訴人未於上述時間搬離，再另行具狀陳報等語。本院即以同年5 月25日北院忠109 司執乙字第15414 號函准延緩執行3 個月（109 年5 月25日至109 年8 月24日）。

8.甲○○109 年8 月19日陳報狀略載：上訴人來電稱至同年月20日止仍無法遷出，故聲請繼續執行並儘速訂執行期日。

9.甲○○109 年10月5 日陳報狀、本院公務電話紀錄略稱：聲請延緩執行至同年11月20日。

10.甲○○109 年11月20日民事續行執行狀略以：上訴人仍未依承諾搬離系爭建物，故聲請立即執行點交。本院即以109 年11月27日北院忠109 司執乙字第15414 號函告知定於110 年1 月6 日上午10時執行點交系爭建物並交還甲○○。

11.110 年1 月6 日執行筆錄記載：上訴人表示去年8 月份有去找甲○○，里長也在現場，表示讓我委屈了，甲○○表示如果你錢照付，你就住，所以我房租付到今年1 月19日，但隔沒多久甲○○配偶稱被兒子責罵等語；事務官現場諭知如就

實體事項有爭執，應提起債務人異議之訴，並當場進行點交程序等語。嗣上訴人表示拒簽筆錄。

12.上訴人110 年1 月4 日民事異議狀略以強制執行法第12條第1 項聲明異議，並提及因疫情致大陸買家無法履行交割，惟其努力積極聯絡其他買家前來洽談以利儘速搬遷事宜，以及於109 年8 月19日見面時甲○○曾稱：少年人不懂事，讓你受盡委屈辛苦了等語。經本院110 年1 月7 日北院忠109 司執乙字第15414 號函告知可向民事庭提起撤銷調解之訴及聲請裁定停止執行並提供該裁定所命擔保，若未經裁定停止執行及供擔保則不停止等語，並於同年月11日送達上訴人。

13.甲○○110 年1 月12日陳報狀略稱：伊已聲請2 度延期，但上訴人仍拒絕搬遷，未經同意強行匯款予伊等語。

14.上訴人110 年1 月13日民事異議狀略稱：110 年1 月6 日強制執行程序違法而以強制執行法第12條第1 項聲明異議，並再度提及提及因疫情致大陸買家無法履行交割，惟其努力積極聯絡其他買家前來洽談以利儘速搬遷事宜，以及於109 年8 月19日見面時甲○○曾稱：少年人不懂事，讓你受盡委屈辛苦了等語，故甲○○未急於請求上訴人搬遷。

15.甲○○110 年1 月25日民事陳述意見狀略稱：110 年1 月6 日強制執行程序並無違法或不當之處，且上訴人為拖延搬遷時間自行匯款至甲○○家屬帳戶內欲片面認有租賃契約而屬有權占有之假象等語。

16.系爭強制執行事件經本院民事執行處以110 年3 月17日北院忠109 司執乙字第15414 號函予甲○○告知業已執行終結。

㈧上訴人於110 年4 月6 日提起本件訴訟，原請求撤回系爭強制執行事件、確認上訴人與甲○○間就系爭建物之不定期租賃契約存在，及甲○○不得執系爭調解書對上訴人強制執行；嗣以同年7 月5 日民事減縮訴之聲明暨準備一狀變更為目前聲明。

五、本件上訴人主張其與甲○○應自108 年11月19日就系爭建物存有不定期限租賃契約，至遲也自109 年8 月19日起成立不

定期限租賃契約，且被上訴人亦承繼此權利義務等情，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：㈠上訴人於系爭強制執行事件，有無於租賃期限即108 年11月19日屆滿後仍持續使用收益系爭建物，且甲○○未表示反對之意，而自108 年11月19日起視為不定期租賃契約？㈡如㈠成立，甲○○於110 年12月28日亡故後，該不定期租賃契約是否仍繼續存在？㈢上訴人請求確認兩造間就系爭建物之不定期租賃契約存在，有無理由？（見本院卷第265 頁，且依論述先後、妥適性及全辯論意旨調整順序內容）茲分述如下：

㈠上訴人於與甲○○間就系爭建物簽立之系爭契約，依現有卷內證據資料顯示之客觀事實，無從認定有何繼續成立不定期租賃契約之情事：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾1 年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；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421 條第1 項、第422 條、第451 條各有明文。又民法第451 條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，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，並非含有必須於租賃屆滿時，始得表示反對之意思存在。故於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力；易言之，此項定期租賃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，苟無即表示反對之意思，縱未使用收益代價之收取，其條件仍然成就（最高法院109 年度台上字第899 號、107 年度台上字第1869號判決要旨參照）。再民法第451 條租賃期滿後默示更新為不定期限

繼續契約之規定，僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其他契約內容則未變更，仍繼續有效（最高法院110 年度台上字第2437號判決要旨參照）。

2.上訴人係主張自108 年11月19日即就系爭建物與甲○○間繼續成立不定期租賃契約（見本院卷第232 頁）。然系爭契約已由彼等以系爭調解書約定確認租期應至108 年11月19日止，此後要無再次延長之情事：

①上訴人與甲○○最後一次就系爭建物簽訂系爭契約之租賃期間本約定至108 年5 月19日，嗣一度合意延長至同年8 月19日等節，誠如前不爭執事實㈡㈢所示，並有房屋租賃契約書、108 年5 月19日切結書等附卷可稽（見本院卷第170 頁至第175 頁、第176 頁），且據該切結書內容，可見上訴人不僅積欠逾5 個月之租金，又因新租賃地點仍整修中而請求寬限租賃期限，並約定於108 年8 月19日遷讓搬空系爭建物乙情。然參彼等尚於108 年9 月19日至大安區調委會調解後簽訂系爭調解書之行徑，及系爭調解書標題所載「……經雙方協商後，聲請人同意延期租期至108 年8 月19日，惟對造人迄今仍未搬遷，就此所生之民事租賃爭議事件，雙方達成共識……」等用語，已見客觀上上訴人並未履行該切結書約定之義務，至為明確。

②又觀系爭調解書所載（見本院卷第177 頁至第178 頁），徐忠山因上訴人遲未履行前開切結書所約搬遷、給付延遲租金之義務，旋於108 年8 月27日向大安區調委會聲請調解，雙方最終於同年9 月19日調解成立，約定上訴人應於108 年11月19日遷出系爭建物「且同時由甲○○返還上訴人前交付之押金9 萬元」，上訴人也願於搬遷當日前給付107 年11月1日至108 年9 月19日積欠租金與違約金共47萬元（含上訴人主動加付之違約金3 萬5,000 元），復合意拋棄對他方就本件其餘民事請求乙節，同經本院調取該案調解卷宗核閱無訛，詳如不爭執事實㈣所載，則上訴人與甲○○間就系爭契約租賃期間不僅再度確認延長至108 年11月19日止，更就上訴

人之搬遷期限、積欠租金違約金給付細節，甚至押金返還等系爭契約衍生之相關事宜如數確認在卷，堪認應屬預為反對續租之意思，揆之上開規定及要旨，自無適用民法第451 條規定視為不定期限繼續租賃關係之情事，彰彰甚明。

③上訴人雖主張系爭契約租期屆至後，甲○○對其繼續使用系爭建物未為任何反對之意思表示，應視為以不定期限繼續契約云云，惟觀上訴人匯款紀錄即不爭執事實㈥所載（見本院卷第213 頁、第215 頁），上訴人於系爭調解書約定期限即108 年11月19日僅給付30萬元，與原約定47萬元之清償金額不符，直至108 年12月3 日匯款21萬5,000 元也祇含前述47萬元及相當於1 個月租金金額4 萬5,000 元，實與約定給付租金日期不合；衡酌被上訴人於109 年2 月14日即以系爭調解書為執行名義，向本院聲請系爭強制執行事件之強制執行，上訴人也於109 年3 月23日聯繫本院民事執行處表示因疫情關係無法自動履行完成，也多次由其或甲○○表示因疫情、搬遷乙節，如不爭執事實㈦所示，堪信甲○○不僅早有一定行反對意思表示之舉措，上訴人主觀上也無繼續使用收益系爭建物，而僅為順利搬遷請求延緩執行避免衍生執行費用之態度，自不足認彼等於108 年11月19日起猶就系爭建物續為不定期租賃契約之情事，爰予認定。

3.上訴人與甲○○間並未就系爭建物自108 年11月19日租賃期間屆至後起繼續成立不定期租賃契約之事實，業經本院認定如前，則彼等間就系爭建物之法律關係既至108 年11月19日終止而消滅，要無彼等於109 年8 月19日再度確認繼續不定期租賃契約之情事，殆無疑義。且自現有證據資料以觀，上訴人亦無於109 年8 月19日與甲○○重新就系爭建物訂立不定期租賃契約之情事：

①上訴人固屢主張於109 年8 月19日已與甲○○約定倘能如期預付租金，即得繼續承租系爭建物而成立不定期租賃契約云云，惟姑不論據不爭執事實㈥所載給付款項，有9 萬元、1 萬元或7 萬元等金額，要非每月預先給付足數租金之情形，

實與上訴人主張不定期租賃契約成立之前提要件不合，是究否成立，已屬有疑。

②其次，上訴人於系爭強制執行案件進行中，均祇屢以疫情、搬遷需求而需延緩執行，且於「109 年8 月19日」後，徐忠山仍多次進狀說明上訴人搬遷進度緩慢而為立即執行點交之請求，上訴人於此段期間不僅未提出任何書狀說明109 年8 月19日所生事宜，也未提起任何民事訴訟或債務人異議之訴，於110 年1 月6 日執行中更祇提及其房租付至同年1 月19日止，甚110 年1 月13日民事異議狀中亦僅陳稱甲○○未急於請求其搬遷，其現仍努力聯絡其他買家洽談以利儘速搬遷事宜，別無任何業另成立不定期租賃契約而阻斷系爭調解書效力之主張；甲○○相關書狀內亦多次提及上訴人未經同意強行匯款，更持續拖延搬遷乙節，有不爭執事實　明載在案，益徵109 年8 月19日該日彼等並未就系爭建物成立不定期租賃契約，蓋如就系爭建物新成立不定期租賃契約，實對上訴人極為有利，豈可能隻字未提，直至執行完畢後方為該等不定期租賃契約之主張？是上訴人此部分所辯，同屬無稽，委無足採。

㈡系爭契約既於108 年11月19日系爭調解書約定屆至時即告終止而消滅，要無依民法第451 條續為不定期租賃契約要件，，抑或自109 年8 月19日新成立不定期租賃契約之情事，是上訴人與甲○○間就系爭建物既無前述契約之法律關係存在，於甲○○110 年12月28日亡故後，更無由被上訴人繼承該等權利義務之可能性，上訴人請求確認兩造間就系爭建物之不定期租賃契約存在，當屬無理。

六、綜上所述，系爭契約遲至108 年11月19日即系爭調解書約定期限屆至即告消滅，上訴人與甲○○間並未就系爭建物繼續成立不定期租賃契約，或新成立不定期租賃契約之情事，自無由被上訴人繼承甲○○該等權利義務之可能。從而，上訴人提起本件確認訴訟，請求確認兩造間就系爭建物之不定期租賃契約存在，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，雖誤

將上訴人所稱與甲○○見面確認不定期租賃契約之日即109年8 月19日載為108 年8 月19日，進而認定108 年9 月19日簽立系爭調解書即合意於同年11月19日終止而未成立不定期租賃契約之理由容有誤會，然結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，其上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請傳喚證人即系爭建物所在之里長劉長青，待證事實乃上訴人與甲○○於109 年8 月19日就系爭建物確達成倘按期給付租金即同意成立不定期限租賃契約（見本院卷第31頁至第33頁），被上訴人則稱果欲傳喚劉長青則聲請傳喚同日在場之林秋紅，欲證明該日實無上述同意之情形（見本院卷第61頁至第63頁），然依現有客觀書面證據資料，堪可認定要無上訴人所陳自108 年11月19日或自109 年8 月19日起成立不定期租賃契約之情事存在，自無於事隔2 年後再行傳喚在場證人之必要；暨兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1第3 項、第449 條第1 項、第78條、第87條第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

民事第三庭　審判長法　官　方祥鴻

法　官　薛嘉珩

法　官　黃鈺純

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　施盈如