

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第19788號

原告 王紹宇

訴訟代理人 林志強律師

郭俊廷律師

複代理人 陳珮妤律師

被告 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 陳玉心律師

崔駿武律師

張天立

上列當事人間給付租金等事件，於民國110年8月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。原告於民國109年8月21日起訴時請求被告給付原告新臺幣（下同）9萬9,950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，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告應給付原告1萬1,237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告應自109年9月1日起至109年12月31日止，每月1日各給付原告1萬9,990元，及各自每月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告應自109年9月1日起至109年

01 12月31日止，每月月底各給付原告2,098元，及各自翌月1日
02 起至清償止，按週年利率百分之五計算之利息；願供擔保，
03 請准宣告假執行（本院卷第11頁）；嗣於110年3月10日具狀
04 追加聲明為：被告應給付原告17萬9,910元，及其中1萬9,99
05 0元自109年4月2日起、其中1萬9,990元自109年5月2日起、
06 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
07 7月2日起、其中1萬9,990元自109年8月2日起，其中1萬9,99
08 0元自109年9月2日起、其中1萬9,990元自109年10月2日起、
09 其中1萬9,990元自109年11月2日起、其中1萬9,990元自109
10 年12月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之
11 利息；被告應給付原告1萬8,882元，及其中2,098元自109年
12 5月1日起、其中2,098元自109年6月1日起、其中2,098元自1
13 09年7月1日起、其中2,098元自109年8月1日起、其中2,098
14 元自109年9月1日起、其中2,098元自109年10月1日起、其中
15 2,098自109年11月1日起、其中2,098元自109年12月1日起、
16 其中2,098元自110年1月1日起，均至清償日止，按週年利率
17 百分之五計算之利息；被告應給付原告1,686元，及其中747
18 元自起訴狀繕本送達翌日起、其中939元自聲請變更聲明狀
19 送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
20 息；原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第147頁），其
21 擴張應受判決聲明請求之基礎事實同一，依前述規定，應
22 准。

23 二、原告主張、聲明：原告於102年間起將所有坐落於臺北市○
24 ○區○○段○○段000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區
25 ○○街0號2樓之5之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，以
26 酒店式公寓之方式進行管理，並自104年起始採行每年固定
27 續約、成立為期一年之定期租賃契約。被告先於每年租期屆
28 滿前提出經用印被告公司大小章之二份房屋租約，向原告承
29 租系爭房屋，再由原告擲回一份用印後之房屋租約予被告收
30 執，多年來兩造均係以此方式締約。最近一次締約為被告向
31 原告父親即訴外人王承慧確認同意承租，被告於108年11月1

01 8日提出二份用印後之房屋租約（下稱系爭租約）繼續承租
02 該屋，系爭租約載明租期自109年1月1日中午12時起至110年
03 1月1日中午12時止，被告應於每月1日支付租金1萬9,990元
04 予原告，並負擔水電費、保養費、管理費等費用，經原告於
05 108年12月26日完成用印，復經被告依約給付109年1至3月份
06 租金及水電費、管理費等，足見兩造間就系爭房屋已成立一
07 年期之定期租賃契約。但被告突於109年3月26日寄發基109
08 字第003號函予原告，稱因迄未獲原告簽認租約，兩造間之
09 租賃關係已轉為不定期租賃，因新冠疫情嚴重致無力承租，
10 通知兩造間之租賃關係將於109年3月31日終止云云。原告多
11 次以信件、存證信函或寄發律師函否認上開主張，並請求積
12 欠之租金等費用及應依約給付至110年1月1日止，被告仍主
13 張已終止。原告自得請求如下費用：(一)租金：被告欠繳自10
14 9年4月至12月份之租金，依系爭租約第4條及民法第439條前
15 段、第233條第1項前段等規定，請求179,910元（計算式：1
16 9,990x9=179,910元）及法定利息；(二)管理費、水電費：依系
17 爭租約第7條第2項及民法第233條第1項前段規定，請求管理
18 費18,882元（計算式：2,098x9=18,882元）及法定利息；依
19 系爭租約第7條第2項約定，租期存續中發生之水電費應由被
20 告負擔，然其片面聲稱終止租約後即未再繳納，為免違約金
21 持續累計，原告僅得先為代墊5月、7月份水電費共計747
22 元，及9月、11月份之水費共計282元，被告因此未自行支付
23 該等費用，屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有損
24 害，得依系爭租約及民法第179條、第182條第2項及第233條
25 第1項等規定請求。又系爭房屋因被告欠繳電費致遭臺灣電
26 力股份有限公司拆除電表，原告為申請復電另支出設備維持
27 費及接電費共計657元，此屬可歸責於被告之事由致為不完
28 全給付且瑕疵無從補正，造成原告額外之損害，得依民法第
29 227條第1項準用第226條第1項、第227條第2項等規定請求，
30 上開費用共計1,686元（計算式：747+282+657=1686）。被告
31 固稱曾於108年10月間提出已用印之109年度房屋租約，後原

告均未為承諾，依民法第154條第1項及第157條規定，已不受租約要約之拘束；又於108年度租期屆滿後，續為房屋之使用收益並繳納租金，依法兩造間已成立不定期租賃，被告得於109年3月31日終止契約云云。惟查租約本為不要式契約，兩造早於108年10月間即口頭續約而成立系爭租約，因屬「續約」，故包含標的、期間及租金數額等契約必要之點均已特定，後續簽署書面字據僅係使雙方權利義務關係更臻明確，縱使最終被告未取回原告完成用印之書面，仍無礙兩造已成立一年期定期租約之事實，此觀證人王笙品具結證稱：「(問：證人如何處理續約事宜?)都是在契約到期前壹年9月到11月之間，以電話聯絡確認要續約，會把租約寄送到屋主的地址，請屋主將契約簽名後寄回。」即明。被告乃據定期之系爭租約繳納109年1至3月份之租金、水電費及管理費，並無依民法第451條規定視為不定期限繼續契約之情事。且兩造有以字據訂立租賃契約，僅被告單方未留存原告完成用印之契約書面而已，此觀兩造均已於簽名欄位用印之系爭租約。民法第422條應以租約之「期限逾一年」為適用前提，系爭租約之租期未逾一年，縱認被告未取回原告完成用印之書面，亦屬該條規定所稱「未以字據訂立」之情形，參照臺灣高等法院92年度上易字第1292號判決，不因此即視為不定期限。被告於確認原告同意續租，並將用印完成之二份契約提供予受原告委託處理系爭房屋出租事宜之王承慧後，王承慧已代為將系爭租約用印完畢，並以電話通知被告取回。雖當時兩造因電子鎖修繕費用事宜有所齟齬，惟被告仍給付109年1至3月份之租金，其後因新冠肺炎疫情爆發，被告多次透過傳真、電子郵件等請求原告降租未果，恐係刻意不取回已用印完成之系爭租約而有上開主張。並聲明：如上變更後之聲明。

三、被告答辯、聲明：原告不爭執兩造約定之系爭房屋租約方式，足徵兩造是否成立一年期租約，應以被告於租期屆滿前為續約之要約，原告於接到要約後，將原告用印之一份房屋

租賃契約交予被告收執，始成立一年期之定期租賃契約。被告雖於108年11月18日提出二份用印之房屋租約予原告，表示願續租109年1月1日中午12時起至110年1月1日中午12時止之要約，惟原告於108年12月31日租約屆滿前就是否同意系爭租約均置之不理，故兩造並未依上開約定成立一年期定期租賃契約。被告並無爭執兩造自102年起每年均簽立一年期定期租約，然每年均有簽立書面。原告提出之系爭租約主張係於108年12月26日用印，然遲至被告於109年3月26日寄發基109字第003號函通知終止租約前，長達近5個月期間，均未接獲原告將系爭租約用印後交付被告之通知，按民法第154條第1項及第157條規定，原告未於通常情形可期待承諾之達到時期內承諾，被告已不受租約要約之拘束，其主張兩造已成立系爭定期租約，自非事實。被告於108年度租期屆滿後，兩造就系爭房屋之租賃並未訂立字據，被告續為系爭房屋之使用收益並繳納租金，原告並無反對之意思，按民法第422條、第450條第1、2項及第451條規定，就系爭房屋之租約自109年1月1日起自屬不定期租約，被告於109年3月31日終止雙方不定期租約。原告僅憑被告支付109年1月至3月租金、水電費等費用，即認兩造成立一年期定期租約，已致民法上揭規定形同具文。原告不爭執被告曾於11月間提出續租一年之租約，嗣兩造間之租賃關係依法已轉為不定期租賃，另因新冠疫情嚴重致公司無力承租系爭房屋，並通知原告租賃關係將於109年3月31日終止，並約定現場點交。雖被告依系爭房屋租約上所載原告地址寄送，遭以「遷移新址不明」退回，惟依上開契約第10條約定，仍以郵局第一次投遞時點109年3月26日發生送達之效力，即被告已於該日終止房屋租約。被告另於109年3月31日、4月1日傳真通知原告於109年4月1日下午2點至系爭房屋現場點交，因原告未到場點交，而將系爭房屋之大門房卡二副、大門鑰匙三把及結清水電費帳單影本等密封交由一樓物管公司轉交原告。被告已合法終止系爭房屋租約，且通知點交、搬離系爭房屋，無占有使用系

01 爭房屋之事實，原告請求自無理由。並聲明：原告之訴駁
02 回；願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、本院判斷的簡要說明：

04 (一)不爭執事項：系爭房屋為原告所有，自102年起租予被告，
05 並自104年起每年固定續約至109年1月1日中午12時止(本院
06 卷第25-35頁)，被告曾於108年11月提出向原告續租1年的系
07 爭租約(本院卷第25-35頁)。被告曾繼續支付109年1至3月份
08 的租金。

09 (二)爭執事項：雙方是否就系爭房屋，成立1年期的定期租賃，
10 並應由被告給付原告本件請求？

11 1. 經查，租賃契約於出租人與承租人就租賃標的達成承租與出
12 租的合意時，固然可以認定雙方就租賃物成立租賃契約，而
13 不以書面為成立租賃契約的必要要件，但關於不動產的租
14 賃，為確保出租人與承租人間的相關權利義務，通常均以書
15 面做為憑據，內政部亦訂有住宅定型化契約應記載及不得記
16 載事項，該應記載及不得記載事項，也是以書面契約為前
17 提。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，
18 而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
19 約，民法第451條定有明文，又該條規定，並未排除不動產
20 租賃的適用，故解釋上，不動產租賃亦有該條規定的適用，
21 至於民法第422條的規定，僅將未以書面訂定1年以上的不動
22 產租約，直接擬制為不定期租賃。依上說明及規定，如不動
23 產租賃契約原以書面簽訂，於租賃期限屆滿後，並未完成原
24 書面簽訂的形式時，即使承租人仍然依原定期租約給付租
25 金，至多僅能依民法第451條規定，視為以不定期限繼續租
26 賃契約。

27 2. 次查，原告並不爭執，被告並未依雙方間多年的續約慣例，
28 取得原告簽認系爭租約後的書面契約，此情，亦經證人王笙
29 品到庭結證「寄過去後都沒有收到寄回」(本院卷第254頁)
30 在卷，可以認定。依上述的說明及民法第451條規定，即使
31 被告曾繼續支付系爭房屋109年1至3月的租金，也僅能認為

雙方成立不定期租賃契約，而無法認定雙方繼續成立1年期的定期租賃契約。至於原告所提出的雙方102年2月27日至109年1月1日房屋租賃契約書節本（本院卷第25-35頁）、系爭租約（本院卷第37-40頁）、被告109年3月26日函（本院卷第41頁）、109年7月8日律師函（本院卷第43-45頁）、被告被告律師函（本院卷第47-50頁）等，並不能證明雙方就系爭房屋已另成立1年的定期租賃契約。另實際負責出租系爭房屋的證人王承慧雖到庭證述：「原告：提示原證一，證人與被告公司如何處理簽約事宜？證人：每年在十二月底前二、三個月前，被告公司將送一式二份並蓋好被告公司的章用好印給我，然後電話跟王先生請他來拿，最後這一次請他來拿用意是釐清我們有電子鎖修繕費用事宜。原告：後續王先生有把此合約取回？證人：沒有。直接就沒有下文，後來我也出國了，往年被告都會派人來拿。原告：為何這一次被告沒有來拿合約？證人：我們請他們來釐清電子鎖事宜，但是王先生一直都沒有給我們合理交代，也沒有正式解決這個問題，在現在沒有解決。」，但也只能證明，被告並未依雙方先前多年的慣例取回系爭租約，在雙方未依多年慣例完成各執1份完整簽名的租賃契約的情形下，亦不得依證人王承慧的上述證言，認定雙方另成立1年的定期租賃契約。

3. 再依原告所提的上述被告函、被告律師函及被告所提經原告收受的存證信函（本院卷第133-141頁），可以認定被告已於系爭房屋不定期租賃期間，合法終止雙方的不定期租賃契約。則在被告已合法終止系爭房屋的不定期租賃契約的情形下，原告請求被告給付系爭房屋109年4月起的租金及管理費等，即有誤會，而不可採。

四、綜上，原告依系爭租約第4條、第7條、民法439條、第179條、第182條第2項，227條第1項準用226條第1項，227條第2項，請求如上變更後的聲明，無理由，應駁回。又原告的訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提的判決意見，經

審酌後不影響上述認定及說明，故不詳論。

六、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 28 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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 110 年 9 月 28 日

書記官 翁挺育