

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北訴字第20號

原告

即反訴被告 建成開發股份有限公司

法定代理人 李正宗

原告

即反訴被告 海華建設股份有限公司

法定代理人 李正宗

原告

即反訴被告 益廣企業開發股份有限公司

法定代理人 魏玉煉

原告

即反訴被告 富比仕建設股份有限公司

法定代理人 李正宗

共同

訴訟代理人 陳國雄律師

共同

複代理人 曾憲忠律師

被告

即反訴原告 集辰貿易有限公司

法定代理人 張顯銘

上列當事人間遷讓房屋等事件，於中華民國109年7月23日言詞辯

01 論終結，本院判決如下：

02 主 文

03 被告應將坐落於臺北市○○段○○段○○○地號土地上建物即門
04 牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號一樓、二樓及四樓房屋
05 騰空遷讓返還予原告。

06 被告應自民國一百零九年一月一日起至遷讓返還上開房屋之日
07 止，按日各給付原告建成開發股份有限公司新臺幣貳仟伍佰元、
08 原告海華建設股份有限公司新臺幣貳仟伍佰元、原告益廣企業開
09 發股份有限公司新臺幣貳仟伍佰元、原告富比仕建設股份有限公
10 司新臺幣柒仟伍佰元。

11 本訴訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元由被告負擔。

12 反訴原告之訴駁回。

13 反訴訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由反訴原告負擔。

14 本判決第一項如原告以新臺幣壹拾參萬元為被告供擔保後得假執
15 行；被告如以新臺幣肆拾壹萬伍仟伍佰零陸元為原告預供擔保
16 後，得免為假執行。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
20 及訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259
21 條定有明文。經查，本件原告主張兩造間租期屆滿而被告應
22 返還房屋，而反訴原告即被告於民國（下同）109年4月20日
23 以原告為反訴被告提起反訴，主張兩造間房屋租賃關係存續
24 等語（本院卷第87頁至第93頁）。經核，反訴原告前揭主張
25 與本訴訴訟標的之攻擊防禦有牽連關係，揆諸前揭法條規
26 定，反訴原告提起本件反訴，應予准許。

27 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
28 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
29 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
30 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
31 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法

院52年台上字第1240號判例意旨參照)。經查，反訴原告主張兩造間房屋租賃關係存續，且反訴原告具優先承租權，反訴被告否認而主張租賃關係消滅而反訴原告應返還房屋，堪認兩造間就系爭房屋租賃關係是否存在不明確，致反訴原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決除去之，揆諸前揭說明，提起本件確認之訴，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

(一)原告(即反訴被告)起訴主張：原告與被告於107年12月20日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，由原告將門牌號碼為台北市○○區○○路○段00號1樓、2樓、4樓等3戶房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，約定租期108年1月1日至108年12月31日。房屋租期於108年12月31日屆滿，兩造對於租金、租期無法達成共識，未重新簽訂租賃契約，被告無權占有系爭房屋。原告依系爭租約第15條前段約定、民法第455條、民法第821條及民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭房屋。租約期限屆滿，被告未遷讓交還系爭房屋，原告受有無法對系爭房屋使用收益之損害，原告依系爭租賃契約書第15條後段約定，請求自109年1月1日起至遷讓返還之日止，按日以租金3倍即1萬5000元(15萬元÷30天×3=1萬5000元)計算之懲罰性違約金，而原告建成開發股份有限公司持分1/6、原告海華建設股份有限公司1/6、原告益廣企業開發股份有限公司1/6、原告富比仕建設股份有限公司3/6，各得按日請求金額為2500元、2500元、2500元及7500元，本件租約簽約時經原告攜回審閱，並無其所稱詐騙行事，且租約業於108年期滿消滅，沒有民法第227-2條情事變更原則適用等語。並聲明：(一)被告應將坐落於台北市○○段○○段000地號土地上建物即門牌號碼台北市○○區○○路○段00號1樓、2樓及4樓房屋騰空遷讓返還予原告；(二)被告應自109年1月1日至遷讓返還上開房屋之日止，按日各給付原告建成

01 開發股份有限公司2500元、原告海華建設股份有限公司2500
02 元、原告益廣企業開發股份有限公司2500元、原告富比仕建
03 設股份有限公司7500元。

04 (二)被告（即反訴原告）則以：兩造間系爭房屋租賃關係存在等
05 語。並聲明：原告之訴駁回。

06 二、反訴部分：

07 (一)反訴原告（即本訴被告）主張：系爭房屋租約屆滿後，反訴
08 原告有優先續租權，且反訴原告已經就應給付之租金予以提
09 存，行使優先承租權後兩造間系爭房屋租賃關係繼續。反訴
10 原告自90年間起承租系爭房屋，每年續租租金調整方式都是
11 按照當年度房屋租金之物價指數調整之約定。兩造108年之
12 租賃合約書上，沒有按當年度房屋租金之物價指數調整之約
13 定，係因為雙方在簽立合約當時，被告業務向原告代表人謊
14 稱合約內容照舊，雙方以前具有一定信賴基礎，原告代表人
15 才信以為真未加詳查而用印，反訴被告以詐欺手法變更契約
16 內容，該內容未經雙方合意無效，應回歸原本舊有調整租金
17 之約定約定，按照當年度房屋租金之物價指數調整。退步
18 言，縱認兩造間調整租金之新約定為有效，依民法第227條
19 之2規定減少給付等語。並聲明：確認反訴原告對反訴被告
20 所有坐落於台北市○○區○○路○段00號1樓、2樓、4樓等3
21 戶房屋（即系爭房屋）有租賃關係存在。

22 (二)反訴被告（即本訴原告）主張：本件租約簽約時經反訴被告
23 攜回審閱，並無其所稱詐騙行事，且租約業於108年期滿消
24 滅，租期屆滿未續約，無民法第227-2條情事變更原則適用
25 等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)查系爭房屋的租賃期限於108年12月31日屆滿（本院卷第44
28 頁），而兩造並未重新簽訂租賃契約，被告占有系房屋未返
29 還，當屬無權占有。從而，原告請求被告返還系爭房屋，應
30 屬有理。

31 (二)觀系爭租約第15條後段約定，租約期滿或期前終止，…乙方

(即被告)應依雙方約定之方式恢復原狀，即時遷出交還甲方(即原告)並不得要求貼補任何費用。逾期未遷出者，應自發生逾期之日起至將租賃標的物交還甲方接管之日止，除按日給付依原約定租金三倍計算之懲罰性違約金予甲方外，如甲方另有其他損害，並得向乙方求償等情(本院卷第47頁)，而系爭租約108年12月31日屆滿，被告迄今未交還系爭房屋，原告依系爭租賃契約書第15條後段約定，請求被告自109年1月1日起至遷讓返還系爭租賃標的之日止，按日以租金3倍即1萬5000元(計算式： $15\text{萬元} \div 30\text{天} \times 3 = 1\text{萬}5000\text{元}$)計算之懲罰性違約金，依原告建成開發股份有限公司持分1/6、原告海華建設股份有限公司1/6、原告益廣企業開發股份有限公司1/6、原告富比仕建設股份有限公司3/6，各得按日請求2500元、2500元、2500元及7500元，自屬有據。

(三)反訴原告稱，系爭房屋租約屆滿後，反訴原告有優先續租權，且反訴原告就應給付之租金提存，行使優先承租權後兩造間系爭房屋租賃關係繼續云云。據系爭房屋租約第2條第1項約定，租期屆滿，乙方(即反訴原告)具優先承租權，但除租金、租期需另議外，並需經雙方重新簽定租賃契約後，始生續租之效力等情(本院卷第44頁)。是反訴原告確實享優先承租權，但雙方之租金及租期另議後，兩造對於租金、租期並無達成共識，未重新簽訂租賃契約，自無生反訴原告所稱續租之效力，兩造間系爭房屋租約消滅，反訴原告租金提存不生續約效果。

(四)反訴原告復稱，其自90年間起承租系爭房屋，每年續租租金調整方式都是按照當年度房屋租金之物價指數調整。兩造108年之租賃合約書上，沒有按當年度房屋租金之物價指數調整之約定，係因反訴被告以詐欺手法變更契約內容，該108年之租賃關於調整租金之內容未經雙方合意無效，應回歸原本舊有調整租金之約定，按照當年度房屋租金之物價指數調整云云。查本件系爭租約經反訴原告於107年12月10日攜回審閱，兩造於107年12月20日簽定系爭房屋租約(本院

卷第43、49頁），顯見，系爭租約內容業經反訴原告審閱10日確認簽定，反訴原告在10日審閱期間如認108年之系爭租約關於調整租金方式之約定有誤或具顯失公平之情事，自可不與締約，反訴原告經過10日期間判斷風險後同意締約，本應承擔其商業判斷之結果，反訴原告推稱雙方本具信賴基礎因此未詳查，係反訴被告施詐術更改合約內容而認約定無效，合約繼續並應回歸舊有調整租金方式云云，洵屬無稽。

(五)反訴原告再稱，縱認兩造間調整租金之新約定為有效，依民法第227條之2規定減少給付云云。然如前述，本件系爭房屋租約於108年12月31日屆滿，兩造對於租金、租期無達成共識，未重新簽訂租賃契約，無生續租之效力，兩造間租期既已屆滿，租賃關係消滅，當無以情事變更原則調整之理。

(六)綜上所述，雙方系爭房屋租約屆期後，並無續約，租賃關係已消滅，被告未依約返還系爭房屋而違約，故原告提起本訴請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；及自109年1月1日至遷讓返還系爭房屋之日止，按日各給付原告建成開發股份有限公司2500元、原告海華建設股份有限公司2500元、原告益廣企業開發股份有限公司2500元、原告富比仕建設股份有限公司7500元，即屬有據，應予准許。而反訴原告請求確認對反訴被告所有系爭房屋有租賃關係存在，為無理由，應予駁回。

四、被告於109年7月30日提出答辯狀謂有修繕工程費用68萬2500元主張抵銷云云，因本案於109年7月23日言詞辯論終結，被告於前開言詞辯論後始提出該項之陳述及證據，而該項修繕何以可歸責原告，究竟修繕原因為何，何以應由原告支付，種種事實被告皆於答辯狀中隻字未提，就其陳述觀之，顯係意圖延滯訴訟，故其答辯狀所載之事實既在言詞辯論終結後，自無需審酌。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

01 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日
02 民事庭 法 官 趙子榮

03 以上正本係照原本作成

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日
07 書記官 陳怡安

08 計 算 書：

09 一、本訴部分：

10 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
11 第一審裁判費	4520元	
12 合 計	4520元	

13 二、反訴部分：

14 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
15 第一審裁判費	5400元	
16 合 計	5400元	