

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第9012號

原告 張維祐
被告 高門建設股份有限公司

法定代理人 高正峯
訴訟代理人 張泰昌律師
複代理人 余家斌律師
魏肯堂

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查，原告原聲明請求①確認原告與被告間之租賃關係存在；②被告應返還超收押金新臺幣（下同）2萬2,757元（卷第11頁）。嗣於民國110年10月28日具狀變更聲明為先位聲明①確認原告以月租2萬4,000元（含管理費），向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓之1之房屋（下稱系爭房屋），租期自110年4月1日起至112年3月31日止之租賃關係存在；②被告應返還超收押金2萬2,757元；備位聲明①確認原告以月租2萬4,000元（含管理費），向被告承租系爭房屋之不定期租賃關係存在；②被告應返還超收押金2萬2,757元等語（卷第169頁），原告所為上開變更，均係基於系爭房屋租賃契約之同一基礎原因事實，核與前開規定相符。

二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利

01 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
02 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
03 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
04 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本
05 件原告主張其為系爭房屋之承租人，請求確認自110年4月1
06 日起有向被告承租系爭房屋之租賃關係存在，為被告所否
07 認，是原告就其對系爭房屋是否有租賃權之法律上地位即有
08 不妥之狀態存在，而該狀態得以確認判決除去，揆諸前揭說
09 明，原告有即受確認判決之法律上利益，自得提起本件確認
10 之訴，合先敘明。

11 貳、實體部分：

12 一、原告起訴主張略以：原告長期向被告承租系爭房屋使用，固
13 定每2年續租1次，原約期至110年3月31日到期。被告於110
14 年1月中旬來電詢問是否依往例續約2年，原告確認租金如往
15 例為每月含管理費2萬4,000元，其餘條件均照舊後，表示同
16 意續約2年，並請被告將一式二份之合約投入原告信箱，原
17 告簽署後送回被告信箱。惟原告於110年3月初接獲被告來電
18 稱110年4月1日起之新合約將調整每月租金含管理費為2萬6,
19 000元，質問被告為何片面調漲，被告以物價上漲為由堅持
20 調漲，兩造乃多次協商，然未達成共識。之後原告表示願意
21 前半年以每月租金含管理費為2萬4,000元，後半年為2萬5,0
22 00元，續租系爭房屋1年，但被告應退還1個月押金2萬2,757
23 元，惟被告不同意退還押金，僅願意開出六個月期票支付，
24 因而再次協商不成。然而110年4月1日之新租約已於110年1
25 月中旬經兩造口頭協議完成，被告自應依約履行，原告依新
26 租約支付110年4月、5月之租金各2萬4,000元，被告未曾表
27 達反對，而兩造於新租約成立後未再訂立字據，依民法第42
28 2條規定，應視為不定期租賃，爰依民法第153條、土地法第
29 99條之規定請求等語。並先位聲明：①確認原告以月租2萬
30 4,000元（含管理費），向被告承租系爭房屋，租期自110年
31 4月1日起至112年3月31日止之租賃關係存在；②被告應返還

01 超收押金2萬2,757元；備位聲明：①確認原告以月租2萬4,0
02 00元（含管理費），向被告承租系爭房屋之不定期租賃關係
03 存在；②被告應返還超收押金2萬2,757元等語。

04 二、被告則以：依兩造於108年2月22日簽訂之不動產租賃契約書
05 （下稱原租約）第2條、第7條第3項之約定，雙方洽定租賃
06 期間自108年4月1日起，至110年3月31日止，合計2年；租期
07 屆滿本契約當然消滅，乙方（即原告）如擬續租時，應於租
08 期屆滿前兩個月書面通知甲方（即被告），經甲方同意後另
09 訂租約。是原告如擬續租系爭房屋，最遲應於110年1月31日
10 前以書面通知被告並經被告同意另訂租約，惟原告並未依上
11 開規定表達續租意願，且自原租約租期屆滿後兩造並未簽訂
12 新租約，是兩造間之租賃關係已於110年3月31日因租期屆滿
13 終止。又被告公司職員吳蕙如於110年1月雖曾致電原告詢問
14 是否有意續租，惟原告於對話當時未立時承諾而失其拘束
15 力，隔數日後致電吳蕙如表示願意以同樣租金與條件續租系
16 爭房屋，此回覆應視為原告對被告之新要約，且此新要約因
17 被告未承諾而未達成意思表示一致，顯見兩造並未於110年1
18 月中旬達成同樣租金與條件續租系爭房屋2年之合意。之後
19 兩造屢經磋商亦未達成合意，是原告自110年4月1日起無權
20 占用系爭房屋至今，又原告既未完成租賃債務之履行返還系
21 爭房屋之義務，自無權請求被告返還押租金2萬2,757元等
22 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 原告主張其向被告承租系爭房屋，每2年續租1次，於108年2
25 月22日簽訂原租約，約定每月租金含管理費共2萬4,000元，
26 於110年3月31日到期乙節，為被告所不爭，並有原租約可稽
27 （卷第81至91頁），堪信為真。原告另主張兩造就系爭房屋
28 有達成自110年4月1日起至112年3月31日止續租兩年、租金
29 仍為每月含管理費2萬4,000元之合意，且原告依據上開合意
30 成立之新租約支付110年4月、5月之租金各2萬4,000元，被
31 告未曾表達反對，而兩造於新租約成立後未再訂立字據，應

01 視為不定期租賃等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置
02 辯，是本件爭點為兩造有無達成新租約之合意，是否有不定
03 期租賃關係之適用，原告請求返還一個月租金額之押金有無
04 理由，茲分述如下：

05 (一)按當事人互相表示意思一致者，契約始能成立。對話為要約
06 者，非立時承諾，即失其拘束力，此觀民法第153條第1項、
07 第156條規定自明。而契約之成立，須有要約與承諾二者意
08 思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法
09 成立，自不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661
10 號判決意旨參照）。又定期租賃契約之出租人，反對租期屆
11 滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於
12 訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方
13 式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消
14 滅；除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，
15 承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關
16 係（最高法院106年度台上字第1636號民事判決意旨參
17 照）。原告主張原租約到期後，兩造就系爭房屋另成立租賃
18 契約，為被告所否認，自應由原告就兩造另成立新租約之利
19 己事實，負舉證之責。

20 (二)經查，原租約第2條、第7條第3項分別約定：「甲乙雙方洽
21 定租賃期間自108年4月1日起，至110年3月31日止，合計2
22 年。」、「租期屆滿本契約當然消滅，乙方（即原告）如擬
23 續租時，應於租期屆滿前二個月書面通知甲方（即被告），
24 經甲方同意後另訂租約。」，已明文約定續租應於期限屆滿
25 前2個月以書面洽得被告同意，並以重新簽訂合約之方式為
26 之。而證人吳蕙如證稱：原租約到期前，我曾以電話詢問原
27 告有沒有要續租系爭房屋，原告有詢問是否照原條件，當下
28 我回答是，原告說需要想一下，所以並沒有當下直接跟我回
29 覆是否要續租，後來因為原告沒有主動與我連絡要不要續
30 租，公司因為物價波動要調漲租金，原告有跟我說要照原來
31 的，有針對這件事情我與原告有協調，協調的狀況就是雙方

01 協議租期1年，租金前半年2萬4,000 元，後半年調漲為2萬
02 5,000元，原告對於押金的退還的時間點有疑義，公司說在
03 這一年租約的第6個月退還，原告不能接受，後來有製作如
04 卷93至95頁之1年租約合約，也放進原告的信箱中，但原告
05 沒有把該書面合約簽回來給我。原租約也是我處理的，都是
06 用電話連絡，一樣跟原告詢問，雙方都講好再簽書面等語
07 （卷第155至158頁），參以被告提出之新租約書面資料，其
08 上並無原告之簽名用印（卷第93至95頁），且被告分別於11
09 0年5月24日、7月29日寄發存證信函催告原告遷讓系爭房屋
10 （卷第97至109頁）等情，堪認被告所辯原租約已於110年3
11 月31日租期屆滿而失其效力，兩造未另訂新租約，不生續約
12 之效力一情為真正。至原告雖提出其與證人吳蕙如間之錄音
13 及譯文為據，主張其於被告要約時即已承諾，兩造有口頭成
14 立租約云云，然核之其提出之錄音譯文全文觀之（卷第15至
15 31、131至151頁），並無關於被告提出要約，原告承諾之錄
16 音，是原告主張其於被告提出要約時即已承諾，與證人吳蕙
17 如上開證述不同，已屬可疑。再者，綜觀上開錄音內容，係
18 證人吳蕙如與原告間就租約之簽訂條件為磋商，縱吳蕙如於
19 通話中對原告所言為附和或表示理解等情，亦非表示兩造已
20 成立口頭之租約，此由證人吳蕙如證稱：因為我是公司與原
21 告間的聯絡人，我想要完善的處理這件事，我也不可能一直
22 反駁原告。已經這麼久的錄音檔，我也不知道我有沒有做過
23 反駁原告的事情乙節（卷第160頁），亦可得知，是尚難以
24 上開錄音內容逕認兩造有口頭約定成立續租2年、每月租金
25 含管理費2萬4,000元之租約，原告上開主張，應非可採。

26 （三）原告又主張兩造有達成續租2年之共識，依民法第422條規
27 定，未立字據，視為不定期租約云云，然兩造間並無口頭成
28 立以原條件續租2年之新租約，業如前述，則其主張因無訂
29 立書面之超過1年之租約，視為不定期租賃，亦屬無據。又
30 本件兩造間之原租約第7條第3項有阻卻默示更新之約定，原
31 有之租賃關係於租期屆滿後，當然消滅，核諸前揭說明，承

租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係，亦難逕認本件有不定期租賃之適用。

(四)原告另主張被告收取3個月租金額之押金，應依土地法第99條規定退還溢收之押金2萬2,757元等情，為被告所否認。查原租約第3條第3項約定：擔保金(押金)6萬8,271元，乙方(即原告)應於簽訂本契約之同時給付甲方(即被告)，租期屆滿乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋時無息返還予乙方」(卷第81頁)，本件原告給付被告之押金為3個月房屋租金總額，為兩造所不爭，而觀之土地法第99條第2項規定，已交付之擔保金超過二個月房屋租金之總額限度者，承租人得以超過之部份抵付房租，其效力應在於就超過2個月租金總額之擔保金，得由承租人抵付租金，然本件原租約租期已屆滿而失效，承租人即原告並無為抵付租金之意思表示，則核諸前揭原租約第3條第3項約定，應由被告於原告遷空、交還系爭房屋時返還原告，而原告尚未依原租約遷空返還系爭房屋，是被告抗辯應依上開約定於原告交還系爭房屋時返還，應屬可採，原告之主張，尚難採認。

(五)綜上，原告主張依民法第153條、土地法第99條之規定，先位請求確認原告以月租2萬4,000元(含管理費)，向被告承租系爭房屋，租期自110年4月1日起至112年3月31日止之租賃關係存在；備位請求認原告以月租2萬4,000元(含管理費)，向被告承租系爭房屋之不定期租賃關係存在，並均請求被告應返還原告2萬2,757元，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按

01 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
02 上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
04 書記官 陳黎諭