臺灣高等法院民事判決

108年度上字第518號

上　訴　人　鄭石才
000000000000000000
　　鄭石良
000000000000000000
　　鄭石川
　　鄭石文
　　鄭美子
　　鄭石元
共　　同
訴訟代理人　陳鄭權律師
複 代理 人　王建偉律師
被 上訴 人　協昇能源科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃福城
訴訟代理人　馮志剛律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國108年1月25日臺灣桃園地方法院第一審判決（107年度訴字第1526號），提起上訴，本院於108年12月24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：被上訴人向伊等之被繼承人鄭火生承租桃園市○○區○○段000○00000○000地號土地及其上廠房（下合稱系爭房地），租賃期間自民國95年4月20日起至100年4月19日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，嗣於98年3月間調降租金為每月5萬元（下稱系爭租約）。鄭火生於00年0月00

日死亡，系爭租約租期屆滿後，被上訴人繼續使用系爭房地及給付租金，鄭火生之繼承人均未反對，系爭租約已視為不定期限。又被上訴人未給付99年1月至100年6月及101年1月至101年6月之租金，業經前案臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）100年度壢簡字第984號（下稱984號事件）判決被上訴人應給付鄭火生之全體繼承人120萬元本息確定。被上訴人尚積欠101年7月至107年5月已到期之租金355萬元（50,000×71＝3,550,000）未給付，且此租金債權業經另案桃園地院104年度家簡上字第4號判決分割遺產確定，伊等各可分得8分之1即44萬3,750元（3,550,000×1/8＝443,750）。被上訴人至今仍然使用系爭房地，自107年6月20日起至返還系爭房地之日止亦應按月給付伊等各6,250元（50,000×1/8＝6,250）。爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等情（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人應給付上訴人各44萬3,750元，及自107年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢、被上訴人應自107年6月20日起至系爭房地返還上訴人之日止，按月給付上訴人各6,250元。㈣、願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：鄭火生於00年0月00日死亡後，全體繼承人與伊均未依系爭租約第6條約定洽商續約，已阻卻續租效力之發生。故系爭租約未依民法第451條規定成為不定期限，被上訴人亦無給付租金之義務。上訴人鄭石元雖於100年6月16日與伊簽立協議書（下稱系爭協議書），然斯時鄭火生之遺產尚未分割，上訴人鄭石元無從代表全體繼承人。實則伊嗣後使用系爭房地，係基於與訴外人力翔實業股份有限公司（下稱力翔公司）於100年間簽訂之租賃契約，並均依約給付租金予力翔公司。至984號事件，未將上訴人與伊間是否成立民法第451條規定不定期限租賃關係列為主要爭點，使雙方為充分之舉證、攻防及適當完全之辯論，當無爭點效理論之適用等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠、上訴駁回。㈡、

如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第299至301頁）：

㈠、鄭石勇代理鄭火生於00年0月00日與被上訴人簽訂系爭租約，由被上訴人向鄭火生承租系爭房地。其中第1條約定「土地座落桃園縣○○鎮○○○段000地號廠房土地、000-2土地【附圖著色部分甲方】…使用範圍：詳如附圖所示【辦公室側冷凍庫及2樓除外】」，第2條約定「租賃期間自民國95年4月20日起至100年4月19日止，計5年0個月」，第3條約定「鄭火生所有部分，租金新臺幣壹拾萬元整…」，第6條約定「期滿如欲續約，乙方當有優先承租權續約3－5年租金另議；但必須於6個月前提出，並經雙方議妥後訂立書面租約，否則即視為絕對不續租，乙方應於到期日止，準時遷空交還並繳清應納水電費等」。

㈡、重測前桃園縣○○鎮○○○段00000地號，現為桃園市○○區○○段000地號；重測前桃園縣○○鎮○○○段000地號，現為桃園市○○區○○段000地號，並分割新增同段000-1地號。

㈢、鄭火生及其配偶鄭莊明妹分別於98年5月26日、102年12月11日死亡，繼承人為上訴人、鄭石勇、鄭瑞霖、鄭瑞賢共9人，無人拋棄繼承，應繼分比例除鄭瑞霖、鄭瑞賢各為16分之1外，其餘繼承人均為8分之1。

四、兩造爭點及法院之判斷：

上訴人主張：兩造間就系爭房地成立不定期限租賃關係，被上訴人積欠101年7月至107年5月已到期之租金共計355萬元，及自107年6月20日起至返還系爭房地之日止每月5萬元之租金，應按上訴人每人各8分之1之比例支付等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是以兩造爭點厥為：㈠、兩造間之系爭租約有無依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約？㈡、上訴人之請求有無理由？茲析述如下：

㈠、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。而此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之。然其意既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，自非必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。是如出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約之意思，或於訂約之際即訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍不失為有此反對意思之表示，而無由依民法第451條規定以不定期限繼續租賃契約。

㈡、上訴人雖主張：系爭租約之租期屆滿後，鄭火生之繼承人均未反對被上訴人繼續使用系爭房地，視為不定期限租賃關係云云。惟觀諸系爭租約第6條已約明「期滿如欲續約，乙方當有優先承租權續約3－5年租金另議；但必須於6個月前提出，並經雙方議妥後訂立書面租約，否則即視為絕對不續租，乙方應於到期日止，準時遷空交還並繳清應納水電費等」等語（參兩造不爭執之事項㈠）。足見鄭火生與被上訴人簽訂系爭租約時，已約明如被上訴人未於系爭租約之租期屆滿前6個月提出續租之請求，並經被上訴人與鄭火生（或繼承人全體）議妥後再行簽訂書面租約，系爭租約即應視為「絕對不續租」。是如雙方議妥租賃條件再行簽訂書面租約，租賃關係自應依循新訂之租賃契約，而無沿用系爭租約及默示更新之問題；惟如雙方未議妥訂立書面租約，依系爭租約第6條約定視為絕對不續租，亦無生默示更新系爭租約之效力。然兩造均自認被上訴人未曾與鄭火生或其繼承人依系爭租約第6條約定辦理書面續約之事實（見原審卷第270頁），依上訴人提出之系爭協議書固可認被上訴人曾與上訴人鄭石元合意系爭租約續租期間為100年5月至103年4月（見原審卷第15頁），惟上訴人已自認系爭協議書未得全體繼承人同意簽署且與不定期限之系爭租約無關（見原審卷第249至250頁），自僅為個別繼承人與被上訴人間之其他約定，

效力不及於全體繼承人，亦非屬系爭租約之更新。準此，鄭火生早於系爭租約簽訂之初，即以第6條約定預向被上訴人表明租期屆滿並非當然續約，是依前揭說明，自已阻卻民法第451條規定默示更新租賃契約為不定期限之效力，而於租期屆滿後無不定期租賃關係可言。上訴人主張：系爭租約租期屆滿後，被上訴人繼續使用系爭房地及給付租金，鄭火生之繼承人均未反對，系爭租約視為以不定期限繼續云云，難認有據，不能採信。

㈢、上訴人又主張：被上訴人於984號事件曾自認兩造間成立不定期限租賃關係，故於本件訴訟應有爭點效理論之適用云云。惟系爭租約是否依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約，屬該規定如何適用之法律問題，而事實問題方有所謂自認，法律問題則無自認可言。縱認被上訴人984號事件委任律師於言詞辯論期日陳稱「確實有成立不定期限租賃」等語（見本院卷第45頁），亦無當然拘束本院認定之餘地。況按學說所謂爭點效理論，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張足以影響判決結果之重要爭點，經兩造當事人各為充分之舉證、攻防及適當完全之辯論，本於當事人辯論之結果已為實質之審理及判斷時，除有顯然違背法令、兩造所受之程序保障非顯有差異或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。細繹984號事件判決及卷宗資料可知，被上訴人984號事件委任律師先於第1次言詞辯論期日自承成立不定期限租賃關係，嗣又以否認鄭火生為出租人為由，陳稱依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷上開承認不定期限租賃關係之陳述（見984號事件卷第342-1頁），已否認不定期限租賃關係存在。然984號事件判決係將「㈠、原告鄭石勇以鄭火生之代理人名義簽立系爭租約，系爭租約是否對鄭火生本人發生效力？㈡、系爭租約於100年5月起，其每月租金應為若干？㈢、被告將99年

1月起至100年6月止、101年1月起至101年6 月之每月各5 萬元金額，以開立支票方式交付鄭石勇，是否對原告全體發生給付租金之效力？」列為爭點（見原審卷第21頁），並未將「系爭租約是否依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約」列為爭點，當事人亦未就此爭點為充分之舉證、攻防及適當完全之辯論，984號事件法院更未就此爭點本於當事人辯論之結果為實質之審理及判斷，此觀984號事件判決「得心證之理由」甚明（見原審卷第22至26頁），上訴人提起本件訴訟後，被上訴人方提出系爭租約第6條約定阻卻默示更新之新訴訟資料（見本院卷第219頁），足以推翻984號事件所為判斷，堪認984號事件確定判決於本件訴訟應無爭點效理論之適用，本院不受984號事件判決結果或理由認定之拘束。上訴人主張：984號事件確定判決認定系爭租約視為不定期限，於本件訴訟有爭點效理論之適用云云，仍非有據，不能採信。

㈣、準此，上訴人未舉證證明系爭租約於租賃期限屆滿後以不定期限繼續契約，應於100年4月19日租期屆滿即告消滅。從而，上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付系爭租約租期屆滿後之101年7月至107年5月按應繼分比例之租金各44萬3,750元及自107年6月20日起每月各6,250元之租金，均無理由，不能准許。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付上訴人各44萬3,750元，及自107年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月20日起至系爭房地返還上訴人之日止，按月給付上訴人各6,250元，洵非正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，非有理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　周美雲

法　官　賴彥魁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　1　　月　　14　　日

書記官　高瑞君

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。