

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1157號

上訴人 楊萬柏(IBE JOHN IKECHUKWU)奈及利亞籍

訴訟代理人 袁岳衡律師

被上訴人 詹謹儀

上列當事人間請求返還租賃土地等事件，上訴人對於中華民國109年6月18日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2471號第一審判決提起上訴，本院於110年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於(一)命上訴人給付被上訴人超過新臺幣貳萬柒仟元部分；(二)命上訴人應再給付被上訴人超過新臺幣參拾壹萬捌仟陸佰元部分，及各該部分假執行之宣告暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(二)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用，均由上訴人負擔十分之六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律，涉外民事法律適用法第20條第1項定有明文；另關於由不當得利而生之債，依其利益之受領地法。但不當得利係因給付而發生者，依該給付所由發生之法律關係所應適用之法律，同法第24條亦有明定。本件上訴人為奈及利亞籍，有內政部移民署民國（下同）109年1月3日移署資字第1080145944號函附外人居停留資料查詢（外僑）-明細內容可稽（見原審卷23至25頁）；被上訴人則為本國籍，是本件核屬涉外民事事件。又被上訴人係依土地租賃法律關係請求，核屬法律行為發生債之關係；復依不當得利之法律關

01 係請求，經核該不當得利之受領地在我國，且兩造合意適用
02 本國法律（見原審卷132頁），則本件應適用本國之法律。

03 二、又除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，
04 民事訴訟法第388條定有明文。本件被上訴人起訴請求上訴
05 人及原審共同被告長飛有限公司（下稱長飛公司，已撤回上
06 訴，下不論述）應自108年5月1日起至返還坐落桃園市○○
07 區○路○○段000地號土地（重測前為同區○○○段○○○
08 小段265之23地號，下稱系爭土地）之日止，按月給付伊新
09 臺幣（下同）54,000元（見原審卷133頁、135頁），即請求
10 原審被告長飛有限公司（下稱長飛公司，已撤回上訴，下不
11 論述）、上訴人按月各給付27,000元（違約金18,000元加上
12 不當得利9,000元，見桃簡卷第4頁），是原判決主文第3項
13 命上訴人應自108年8月11日起至返還系爭土地之日止，按月
14 給付被上訴人超過27,000元部分及該部分准免假執行之宣
15 告，依上開規定，此部分為訴外裁判，爰由本院予以廢棄。

16 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
17 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
18 款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不
19 得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦
20 為同法第446條第1項所明定。被上訴人原以系爭租約業經合
21 法終止為由，依民法第439條、第455條、第179條及系爭租
22 約第15條約定提起本件訴訟，嗣於本院審理時以系爭租約若
23 未合法終止時，則以備位聲明請求給付租金計781,200元
24 （見本院卷第304頁），被上訴人先位及備位之訴，均係基
25 於兩造間系爭租約所生之紛爭，核其基礎事實同一，依據首
26 揭規定，應予准許。

27 貳、實體方面：

28 一、被上訴人主張：伊於105年5月1日與上訴人訂立租賃契約，
29 租期自105年5月1日起至106年4月30日止，由上訴人向伊承
30 租系爭土地，每月租金18,000元，每次應繳半年租金（下稱
31 系爭租約）。嗣租期屆滿後，伊與上訴人以口頭約定將租期

01 展延1年。因上訴人未按時給付租金，伊已於108年3月20日
02 以存證信函（下稱系爭存證信函）通知上訴人繳納租金及系
03 爭租約於108年4月30日終止。縱認兩造間為不定期租賃關
04 係，伊亦以系爭存證信函或起訴狀繕本之送達終止契約。伊
05 依系爭租約第8條、第15條及民法第439條、第455條、第272
06 條第1項、第273條、第179條規定，請求上訴人返還系爭土
07 地，並應賠償伊支出之律師費用6萬元、自108年5月1日起至
08 返還系爭土地之日止，按月給付違約金18,000元、返還無法
09 律上原因占有系爭土地所受相當於租金之不當得利9,000元
10 等語。嗣於本院審理時，以系爭租約若未合法終止，伊不得
11 請求違約金及不當得利，則追加備位之訴，請求上訴人給付
12 781,200元（明細見本院卷第299頁）。其先位之訴聲明：(一)
13 上訴人應將系爭土地騰空返還予伊；(二)上訴人應給付伊6萬
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息；(三)上訴人應自108年5月1日起至返還系爭土地之
16 日止，按月給付伊27,000元；(四)願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 二、上訴人則以：系爭租約於106年4月30日屆滿後，被上訴人仍
19 繼續提供系爭土地供伊占有使用，並收取租金，兩造已成立
20 不定期租賃關係。又系爭租約未約定租金之給付期限，該
21 存證信函僅催告伊給付租金，並未定相當期限，伊受催告後
22 已支付租金，依民法第440條第1項規定，被上訴人不得主張
23 終止契約。況被上訴人無終止意思表示。另系爭土地因無電
24 可用，伊於恢復供電前拒絕給付租金，又違約金約定過高等
25 語，資為抗辯。其答辯聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利
26 判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判令上訴人(一)應
28 將系爭土地騰空返還予被上訴人；(二)應給付被上訴人6萬元
29 及加計自108年7月2日起算之法定遲延；(三)應自108年8月11
30 日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人27,000元，
31 並諭知分別供擔保後，得、免為假執行。另駁回被上訴人其

01 餘請求及假執行之聲請。被上訴人就敗訴部分未聲明不服，
02 不在本件裁判範圍內，下不贅述。上訴人就敗訴部分，提起
03 上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上
04 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
05 回。

06 被上訴人之答辯聲明：上訴駁回，並為追加備位聲明：上訴
07 人應給付被上訴人781,200元。

08 上訴人就備位之訴之答辯聲明：備位之訴駁回。

09 四、被上訴人主張其與上訴人於105年5月1日訂立系爭租約，期
10 間自105年5月1日起至106年4月30日止，由上訴人向伊承租
11 系爭土地，每月租金18,000元，每次應繳半年租金等情，業
12 據其提出系爭租約影本、系爭土地登記謄本為證（見桃簡卷
13 第7、8、31頁、本院卷第117至153頁），自堪信為真實。

14 五、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
15 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租
16 人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支
17 付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
18 約，民法第450條、第440條第1項定有明文。本件被上訴人
19 主張系爭租約經口頭約定展延租期至108年4月30日止，惟上
20 訴人屢次積欠租金，伊以系爭存證信函或起訴狀繕本送達為
21 終止租約，系爭租約業於108年4月30日終止；上訴人則辯稱
22 本件為不定期租賃契約，被上訴人之終止契約不合法，另因
23 系爭土地未能供電，伊得拒絕給付租金等語。經查：

24 (一)系爭租約為不定期租賃契約，每月租金為18,000元：

25 (1)系爭租約於106年4月30日期限屆滿後，上訴人仍繼續占有使
26 用租賃物即系爭土地，被上訴人亦收取租金，為兩造所不爭
27 執，則依上開規定，系爭租約於期滿後，兩造已成立不定期
28 限租賃契約。被上訴人雖主張上訴人以其妻罹癌生病為由請
29 求展延契約期限，伊僅同意寬限展延1年，仍為定期租約等
30 詞，為上訴人所否認，被上訴人就此部分未舉證以實其說，
31 尚難採信。

01 (2)被上訴人主張每月租金為18,000元，上訴人屢次積欠租金，
02 被上訴人寄發系爭存證信函催告上訴人於108年4月30日前給
03 付，屆期上訴人仍積欠租金108,000元未給付等情，業據其
04 提出租賃契約書影本及租金給付統計表為證（見桃簡卷7頁
05 背面、13頁）。上訴人抗辯每月租金係8,000元等語，然此
06 與系爭租約第3條載明每月租金為18,000元之文義不符，且
07 上訴人之訴訟代理人於原審陳稱：「希望按照原來的租金每
08 月1萬8,000元，我們可以定三個月之後搬遷...」等語（見
09 原審卷96頁），生自認每月租金係18,000元效力，又上訴人
10 之友人即證人林品卉僅證稱：其於105年間聽上訴人陳述被
11 上訴人為二房東，本來租金為5,000元，嗣漲為8,000元，再
12 漲成18,000元，上訴人於105年陳述時已漲為18,000元等語
13 （見本院卷109頁），則由該名證人之證言同樣不能證明每
14 月租金為8,000元，反而證明上訴人自述於105年時系爭租約
15 之租金已漲為18,000元。故上訴人辯稱每月租金僅8,000元
16 等語，殊非可取。

17 (二)系爭租約業於108年9月1日合法終止：

18 (1)上訴人自105年5月1日起至108年2月28日止，僅給付租金54
19 萬元（如附表編號1至8所示，即給付自105年5月1日起至107
20 年10月31日止租金），於107年11月應給付之第6次租金（半
21 年繳）108,000元未給付，故被上訴人於108年3月20日寄發
22 系爭存證信函時，上訴人確實處於租金給付遲延狀態，堪予
23 採信。

24 (2)被上訴人主張以系爭存證信函終止契約等語，提出系爭存證
25 信函影本及掛號郵件收件回執影本為證（見桃簡卷9至11
26 頁），於系爭存證信函表示：「今日：特以此存證信函通知
27 楊萬柏先生須付清所有積欠之金額共計新臺幣壹拾萬捌仟元
28 並於108年4月30日前清空及搬離本人之土地，否則本人將依
29 法追訴，希誤（勿）自誤，為禱。台端收到存證信函之時起
30 為約定解除時。」等語（見桃簡卷10頁正、背面），查上訴
31 人於108年2月1日前計繳納54萬元（如附表編號1至8所

示），業如前述，於被上訴人寄發系爭存證信函時積欠第6期租金108,000元（依系爭租約第4條約定，應於107年11月30日前繳納自107年11月1日起至108年4月30日止租金），是系爭存證信函發生「催告」上訴人給付第6期租金108,000元之效力，雖未定給付期限，但經合理期間（以1個月為適當），上訴人仍未給付，應認符合民法第440條第1項所定催告要件，惟上訴人未於合理期限內繳納，被上訴人尚需再為終止租約之意思表示，始生終止效力。故被上訴人主張以系爭存證信函為於108年4月30日終止契約之意思表示，尚有未合。

(3)另終止契約之意思表示，為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為之，在訴訟中以書狀或言詞表示終止契約之意思，或為與契約之繼續存在不相容之請求，即已發生效力（最高法院74年度台上字第1122號判決、本院105年度上字第206號判決可資參照）。查被上訴人主張以起訴狀繕本之送達為終止契約等語，經查被上訴人起訴請求上訴人返還租賃土地，並請求給付自108年5月1日之違約金及不當得利等情，有起訴狀可參（見桃簡卷第4至6頁），所為固與兩造間租賃關係繼續存在顯不相容，但依起訴狀內容，被上訴人係主張前以系爭存證信函於108年4月30日終止租約，並非再為終止之意思表示，是該起訴狀繕本之送達亦不生終止契約之效力。

(4)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第450條第1項、第2項、第3項定有明文。查上訴人抗辯其於108年7月9日支付108,000元等語（見原審卷第69頁），有華南商業銀行匯款回聯影本可稽（見原審卷73頁上方匯款單），惟斯時上訴人業遲付第7期租金（即應於108年5月31日前給付1

08年5月1日起至108年10月31日止租金），而被上訴人主張：伊收到上開匯款後於108年7月23日傳簡訊通知上訴人：「提醒你，7月9日匯款的錢是付107/10/01-108/04/30的租金，．．如果你想繼續承租，請在一個星期內到我辦公室詳談租約內容，如果沒有意願，請按照合約內容規定處理。」，上訴人雖於翌日回覆：「詹小姐，星期五早上您有空嗎？我們來寫合約。」，但屆期未出面等語，業據本院當庭勘驗被上訴人所提出之手機簡訊內容無誤，並為上訴人不爭執（見原審卷第69頁、本院卷第305頁），堪解為被上訴人於108年7月23日依民法第450條第2項本文為終止系爭租約之意思表示，並依同條第3項但書，以108年8月31日為系爭租約終止日（蓋系爭租約第3條約定租金按月計算，僅提前半年一次支付6個月租金，故被上訴人應至少於1個月前通知終止租約，並於通知期滿之當月曆定末日為終止日）。

(5)上訴人再辯稱：被上訴人自108年6月起未依約供電，伊得拒絕給付租金等語（見原審卷70頁），被上訴人則主張不影響上訴人使用系爭土地等語。經查，上訴人自承於109年7月始未使用系爭土地（本院卷第192頁），且上訴人依約應於108年5月底前給付第7次租金（見系爭租約第4條約定，桃簡卷第7頁背面），卻遲未給付，其復未證明曾以未供電力為由行使同時履行抗辯權之事實，自無礙被上訴人行使民法第450條第2項之終止權。

(6)從而，兩造之不定期租賃契約業於108年9月1日終止。

六、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。系爭租約既已於108年9月1日終止，則被上訴人依上開規定，請求上訴人應將系爭土地騰空返還予被上訴人，為有理由。

七、本件自上訴人107年11月1日遲延給付租金時起，迄108年8月31日契約終止日，計10個月，租金共180,000元（計算式：18,000×10＝180,000），上訴人自108年7月9日起至109年4月4日止給付288,000元（詳如附表編號9至14），於上開金額扣

01 除後，餘額108,000元應抵充後述之違約金。

02 八、按乙方（即上訴人，下同）若有違約情事，致損害甲方（即
03 被上訴人，下同）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因
04 涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償，系
05 爭租約第15條有明文約定（見桃簡卷8頁）。本件被上訴人
06 於108年5月31日起積欠第7期租金，致被上訴人合法終止系
07 爭租約（終止日為108年8月31日），已如前述，而上訴人遲
08 未返還系爭土地及給付後述之違約金，自屬違約，被上訴人
09 提起本件訴訟，致支付其委任律師費用6萬元，業經被上訴
10 人之原審訴訟代理人於原審109年5月14日言詞辯論時陳述無
11 誤（見原審卷132頁），是被上訴人依前揭約定，請求上訴
12 人賠償其支出之律師費及依民法第229條第2項、第233條第1
13 項前段、第203條之規定，請求加計自起訴狀繕本送達翌日
14 即108年7月2日起（送達證書見桃簡卷17頁，該起訴狀繕本
15 係於108年6月21日寄存送達，經十日發生效力）至清償日
16 止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

17 九、按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞
18 推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月
19 得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙
20 方及連帶保證人丙方，決無異議，系爭租約第8條另有明文
21 （見桃簡卷8頁）。此條文雖書寫為「房屋」，然系爭租約
22 之紙本依其型式，一望即知係被上訴人自坊間所買受印刷版
23 本之「房屋租賃契約書」，故其印刷之內容自以房屋為主，
24 然系爭租約之標的既為系爭土地，可知兩造真意係將系爭租
25 約內之「房屋」視為系爭土地。依上開約定，如上訴人於契
26 約終止後，未依約返還系爭土地，自應按月賠償被上訴人租
27 金2倍即36,000元違約金。另民事訴訟程序採行處分權主
28 義，除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判
29 決，民事訴訟法第388條定有明文。被上訴人僅聲明請求上
30 訴人自系爭租約終止之翌日起至清償日止，按月給付27,000
31 元，有起訴狀可參（見桃簡卷第4頁，被上訴人係請求上訴

人及原審被告長飛公司每月給付54,000元，故上訴人部分係每月27,000元），依處分權主義，本院應受其拘束。系爭租約已於108年8月31日合法終止，且被上訴人以原判決准予假執行為執行名義，向臺灣桃園地方法院民事執行處聲請強制執行（109年度司執字第70825號返還土地執行事件），業於109年12月24日將系爭土地交還予被上訴人管領占有，有上開執行卷可參（見本院卷第261頁），故自108年9月1日起至109年12月24日止，計15月又24日，上訴人應給付之違約金計426,600元（計算式： $27,000 \times 15 + 27,000 \times 24/30 = 426,600$ ），以前開七所示108,000元抵充後，被上訴人得請求之違約金為318,600元（ $426,600 - 108,000 = 318,600$ ）。上訴人雖抗辯違約金過高等語，惟此違約金之約定既係經上訴人與被上訴人合意為之，上訴人又係智慮成熟之成年人，其自101年9月6日起擔任長飛公司之負責人，此有長飛公司之變更登記表可參（見桃簡卷19頁），顯見上訴人對社會上一般經濟交易活動之各項利害得失關係，並非毫無知識及經驗者，故其既經過思考後，同意上開違約金之約定並簽署契約，自應受其拘束。上訴人此之抗辯，並不可採。

十、未按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。查兩造業於系爭租約第8條約定相當於租金2倍之違約金，復無其他損害賠償約定，則依上開規定，該違約金即屬於損害賠償總額預定之性質，被上訴人不能再依民法第179條規定，請求上訴人返還相當於租金之不當得利。故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利等語，為無理由。

十一、綜上所述，本件被上訴人依系爭租約第8條、第15條約定及民法第455條前段規定，請求上訴人(一)、應將系爭土地騰空返還予被上訴人；(二)、應給付被上訴人6萬元及自108年7月2

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)應給付被上訴
02 人違約金318,600元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之
03 請求，則無理由，不應准許。上開應准許部分，原審判命上
04 訴人給付，並分別為准、免假執行之宣告，於法相符。上訴
05 意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
06 無理由，應駁回其此部分之上訴。至原判決超過上開應准許
07 部分，為上訴人敗訴判決暨訴外裁判部分，並為假執行之宣
08 告，於法不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理
09 由，爰由本院就此部分予以廢棄，並就被上訴人之請求不應
10 准許部分改判如主文第二項所示。

11 三、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，均認為不足以影響本判決之結果，爰不
13 再逐一論列；被上訴人之先位聲明既為一部有理由，一部無
14 理由，則本院無需再審酌其追加之備位之訴，均附此敘明。

15 三、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

17 中 華 民 國 110 年 4 月 27 日
18 民事第二十一庭

19 審判長法 官 翁昭蓉

20 法 官 鍾素鳳

21 法 官 呂淑玲

22 正本係照原本作成。

23 被上訴人不得上訴。

24 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
25 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
26 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
27 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
28 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
29 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
30 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 28 日

