

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第684號

上訴人即附

帶被上訴人 吳孝三

吳孝文

上訴人 吳孝先

兼上三人之

訴訟代理人 吳孝國

被上訴人即

附帶上訴人 行政院農業部農田水利署

(即改制前行政院農業委員會農田水利署)

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

上列當事人(下均省略稱謂)間請求返還房屋等事件,吳孝三、吳孝文、吳孝先、吳孝國對於中華民國112年9月14日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2616號第一審判決提起上訴,行政院農業部農田水利署為附帶上訴,並為訴之追加,本院於113年11月12日言詞辯論終結,判決如下:

主 文

一、原判決主文第一項關於命吳孝文、吳孝先、吳孝國給付部分,減縮為「被告吳孝文、吳孝先、吳孝國應自門牌號碼臺北市○○○路○段00巷0弄00號5樓房屋遷出」。

二、原判決主文第三項減縮、更正為「被告吳孝三、吳孝文應自民國113年1月1日起至吳孝三騰空返還第一項所示房屋予行政院農業部農田水利署之日止,按日連帶給付原告新臺幣1,006元」。

三、原判決關於駁回行政院農業部農田水利署後開第四項之訴及訴訟費用之裁判,均廢棄。

四、吳孝三、吳孝文應自民國113年1月1日起至吳孝三騰空返還門牌號碼臺北市○○○路○段00巷0弄00號5樓房屋予行政院

01 農業部農田水利署之日止，按日再連帶給付行政院農業部農
02 田水利署新臺幣335元。

03 五、吳孝三、吳孝文、吳孝先、吳孝國之上訴，均駁回。

04 六、第一、二審訴訟費用，由吳孝三、吳孝文、吳孝先、吳孝國
05 負擔。

06 事實及理由

07 一、行政院農業部農田水利署（下稱農田水利署）在原審起訴主
08 張：門牌號碼臺北市○○○路○段00巷0弄00號5樓房屋（下
09 稱系爭房屋）為國家所有，伊為管理機關。吳孝三邀同吳孝
10 文為連帶保證人向伊承租系爭房屋，於民國111年1月11日簽
11 訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定年租金為新臺幣
12 （下同）24萬4,800元，租賃期間自111年1月1日起至同年12
13 月31日止，期滿如未簽訂書面租約，視為雙方不再續租。詎
14 吳孝三及其同居人吳孝文、吳孝先、吳孝國（吳孝三以次，
15 下合稱吳孝三等4人；吳孝文以次，下合稱吳孝文等3人）拒
16 不遷出，無權占用系爭房屋迄今，爰依系爭租約第8條約
17 定，請求吳孝三騰空返還系爭房屋；依系爭租約第11條約
18 定，請求吳孝文自系爭房屋遷出；依民法第767條第1項前段
19 規定，請求吳孝先、吳孝國自系爭房屋遷出；依系爭租約第
20 8條請求吳孝三給付自113年1月1日起至吳孝三騰空返還系爭
21 房屋予農田水利署之日止之損害金及懲罰性違約金，並依系
22 爭租約第11條約定，請求吳孝文應與吳孝三（下合稱吳孝三
23 等2人）負連帶責任等語。聲明求為判決：(一)吳孝三應將系
24 爭房屋騰空返還農田水利署。(二)吳孝文等3人應自系爭房屋
25 遷出。(三)吳孝三等2人應自113年1月1日起至吳孝三騰空返還
26 系爭房屋予農田水利署之日止，按日連帶給付農田水利署
27 1,341元。【農田水利署原聲明請求吳孝文等3人應騰空返還
28 系爭房屋，於本院減縮聲明如前開(二)所示；原聲明請求吳孝
29 三等2人應連帶給付20萬4,000元（即112年1月1日至112年5
30 月31日期間之損害金及懲罰性違約金），暨自112年6月1日
31 起至騰空返還系爭房屋之日止，按日連帶給付1,341元，於

01 本院減縮、更正聲明如前開(三)所示。農田水利署減縮請求部
02 分，見本院卷二第30至31頁，合於民事訴訟法第446條、第
03 255條第1項第3款規定，應予准許，此部分脫離訴訟繫屬，
04 原判決命吳孝文等3人、吳孝三等2人給付逾減縮部分，失其
05 效力；另更正部分，不涉及訴之變更，依民事訴訟法第256
06 條規定，亦應准許，爰不贅述】。原判決就聲明(一)、(二)部
07 分，判決吳孝三等4人敗訴；就聲明(三)部分，判決吳孝三等2
08 人應按日連帶給付1,006元，並駁回農田水利署其餘之訴。
09 吳孝三等4人就其敗訴部分，提起上訴。農田水利署就其敗
10 訴部分，對吳孝三等2人提起附帶上訴，並於本院審理中，
11 就訴請吳孝文自系爭房屋遷出部分，追加民法第767條第1項
12 前段之請求權基礎，吳孝文雖不同意追加，但核與原訴訟之
13 基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條
14 第1項但書第2款規定，應准予追加。農田水利署之答辯聲
15 明：上訴駁回。附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回農田水利
16 署後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)吳孝三等2人應自113年1月1
17 日起至吳孝三騰空返還系爭房屋予農田水利署之日止，按日
18 再連帶給付農田水利署335元。

19 二、吳孝三等4人則以：伊等原向臺北市瑠公農田水利會承租忠
20 孝東路與復興南路路口房屋，因政府欲興建太平洋百貨，要求
21 伊等於70年間搬遷至系爭房屋，保證伊等可居住超過50年以
22 上，嗣卻違反安置承諾，拒絕與伊等續訂租約，侵害伊等受
23 憲法保障之居住權。又系爭租約之出租人為行政院農業委員
24 會農田水利署瑠公管理處（下稱瑠公管理處），農田水利署
25 不得依系爭租約為本件請求。吳孝三於租賃期間屆滿後，將
26 112、113年之租金匯入瑠公管理處指定帳戶，農田水利署未
27 為反對之意思，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續
28 契約。又系爭房屋得以補強工法強化其耐震能力，無拆除重
29 建之必要，農田水利署終止租約，違反系爭租約第5條第1款
30 之規定等語，資為抗辯。吳孝三上訴聲明：1.原判決主文第
31 一、三項關於吳孝三部分（除減縮及更正部分外）及其假執

行宣告部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，農田水利署在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。吳孝文上訴聲明：1.原判決主文第一、三項關於吳孝文部分（除減縮及更正部分外）及其假執行宣告部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，農田水利署在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。吳孝先上訴聲明：1.原判決主文第一項關於吳孝先部分（除減縮部分外）及其假執行宣告部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，農田水利署在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。吳孝國上訴聲明：1.原判決主文第一項關於吳孝國部分（除減縮部分外）及其假執行宣告部分，均廢棄。2.上開廢棄部分，農田水利署在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。吳孝三等2人之附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

三、系爭房屋原為台北市瑠公農田水利會所有，於109年12月16日以接管為原因登記為中華民國所有，管理者為行政院農業委員會農田水利署（現已改制為農田水利署）。吳孝三邀同吳孝文為連帶保證人，向瑠公管理處承租系爭房屋，雙方於111年1月11日簽訂系爭租約，約定年租金為24萬4,800元，租賃期間自111年1月1日起至同年12月31日止。吳孝三於111年12月30日將面額均為6萬1,200元之支票4紙存入系爭租約所定瑠公管理處指定之租金帳戶（下稱系爭帳戶），經農田水利署提示兌現，吳孝三於113年9月2日再匯款24萬4,800元至系爭帳戶之事實，為兩造所不爭執（見本院卷一第250至252頁、第347頁），並有建物登記謄本、異動索引（見本院卷一第262、264頁）、系爭租約影本（見原審卷第23至30頁）、代收/次交票據彙總單影本（見原審卷第225頁）、存款往來對帳單影本（見原審卷第221、223頁）、交易明細對帳影本（見本院卷一第71頁）、農田水利署113年9月12日函影本（見本院卷一第437頁）可佐，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)系爭房屋原為台北市瑠公農田水利會所有，於109年12月16日以接管為原因登記為中華民國所有，管理者為農田水利

署，業如前開三所述；農田水利署所轄瑠公管理處負責經管系爭房屋，出面與吳孝三簽訂系爭租約，系爭租約之效力自及於所屬農田水利署，農田水利署以出租人身分提起本件訴訟，當事人適格無欠缺，上訴人抗辯農田水利署非系爭租約之出租人，不得主張租約權利云云，不足為採。

(二)系爭租約於111年12月31日因租賃期限屆滿而終止，農田水利署與吳孝三間不存在不定期限租賃之法律關係：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；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450條第1項、第451條分別定有明文。按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意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，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時即終止，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號判決意旨參照）。

2.依系爭租約第2條「租期」第1項約定：「甲（即農田水利署，下同）乙（即吳孝三，下同）雙方洽定為1年，自民國111年1月1日起至民國111年12月31日止。租約期滿如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思」（見原審卷23頁），可見瑠公管理處於簽訂系爭租約時，與吳孝三約明續約應另訂書面租約，已生排除民法第451條擬制續租之效力。又吳孝三自陳瑠公管理處於111年3月1日發函通知伊系爭房屋之耐震能力不足，考量生命財產公共安全，租期屆滿後將不再辦理續約等語（見本院卷二第39頁），有前揭函文影本（見原審卷第45至46頁）可據，是依前開(二)之1.之說

01 明，系爭租約法律關係於111年12月31日因租賃期限屆滿而
02 消滅。

03 3.吳孝三雖抗辯於111年12月30日存入系爭帳戶之支票4張，及
04 於113年9月2日給付之24萬4,800元（見不爭執事項三），係
05 基於給付租金之意思而為給付，經瑠公管理處受領，應視為
06 以不定期限繼續租約云云，但系爭租約明示排除民法第451
07 條之適用，且於111年12月31日終止後，瑠公管理處並未與
08 吳孝三續訂或更新書面租約，兩造間自112年起不存在租賃
09 關係，瑠公管理處受領上開給付，不致發生視為繼續租約之
10 效力，故吳孝三等4人執以抗辯系爭租約更新為不定期租賃
11 契約，洵非可採。

12 (三)吳孝三抗辯政府於70年間將伊安置於系爭房屋時，保證伊可
13 居住50年以上，農田水利署於租賃期限屆滿後，收回系爭房
14 屋，侵害伊之居住權云云，然瑠公管理處與吳孝三簽訂系爭
15 租約時，與之約定租期1年，續約應另訂書面租約，吳孝三
16 自得預期系爭租約於租賃期限屆滿時即終止，農田水利署拒
17 絕與吳孝三續訂租約，不存在違背承諾、侵害居住權之問
18 題，吳孝三前開所辯與系爭租約之租期約定不符，自無可
19 取。吳孝三聲請傳喚證人即前水利會會長陳炯松及函詢行政
20 院（見本院卷一第411頁），欲證明其前開所辯為真，核無
21 調查必要，應予駁回。

22 (四)農田水利署得依系爭租約第8條規定，請求吳孝三騰空返還
23 系爭房屋；得依民法第767條第1項前段規定，請求吳孝文等
24 3人自系爭房屋遷出：

25 1.系爭租約第8條約定：「於租期屆滿或提前終止時，乙方應
26 立即將租賃房屋騰空並保持整齊清潔交還甲方點收，不得藉
27 詞推諉或請求任何補償，否則自逾期之日起至依約交還之日
28 止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金(合計共2
29 倍)交與甲方」（見原審卷第25頁）。又所有人對於無權占
30 有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前
31 段定有明文。

01 2.農田水利署與吳孝三間就系爭房屋之租賃法律關係，因租賃
02 期間屆滿而歸於消滅，且雙方不成立不定期租賃契約，業
03 如前開(二)所述，系爭房屋得否以補強工法強化耐震能力，非
04 吳孝三等4人得據以占有系爭房屋之正當理由，吳孝三等4人
05 無占有系爭房屋之正當權源，則農田水利署依系爭租約第8
06 條約定請求吳孝三騰空返還系爭房屋；依民法第767條第1項
07 前段規定，請求吳孝文等3人自系爭房屋遷出，應屬有據。
08 農田水利署選擇合併依系爭租約第11條對吳孝文為同一請求
09 部分，無庸論斷。

10 3.吳孝三等4人雖辯稱農田水利署收回房屋，違反系爭租約第5
11 條第1款之約定云云，然系爭租約第5條第1款約定：「甲方
12 收回租賃房屋自用或重新建築時，得隨時提前終止租約，惟
13 應提前3個月前告知」（見原審卷24頁），係適用於農田水
14 利署提前終止租約之情形，與系爭租約因租賃期間屆滿而終
15 止無關，其抗辯委無可取。吳孝三等4人聲請現場履勘，欲
16 證明農田水利署拒絕續租，違反系爭租約第5條第1款約定
17 （見本院卷一第368頁），核無調查必要，附此敘明。

18 (五)農田水利署得依系爭租約第8條約定請求吳孝三給付相當於
19 租金之損害金、懲罰性違約金，吳孝文依系爭租約第11條約
20 定，應與吳孝三負連帶責任：

21 1.系爭租約第11條約定：「乙方保證人就乙方依法及依本約應
22 負責之事項，願負連帶保證責任。」（見原審卷第25頁）。
23 查吳孝三現仍無權占用系爭房屋，農田水利署依系爭租約第
24 8條（見前開四、(四)之1.所述）、第11條約定，請求吳孝三
25 及連帶保證人吳孝文自113年1月1日起至吳孝三騰空返還系
26 爭房屋予農田水利署之日止，按日連帶給付相於租金之損害
27 金、懲罰性違約金共1,341元【計算式：244,800(年租金)÷3
28 65×2=1,341.36】，應屬有據。

29 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
30 252條定有明文。至於是否相當，須依一般客觀事實，社會
31 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法

院79年台上字第1612號、79年台上字第1915號判決先例參照）。依系爭租約第6條約定（見原審卷第24頁），已查農田水利署因特殊歷史緣故給予吳孝三優惠，是系爭租約之租金較市面行情顯著為低。又系爭房屋總面積為33.38坪（計算式： $110.36 \times 0.30525 = 33.38$ ，小數點第2位以下四捨五入），有建物登記謄本（見本院卷第262頁）可參，以系爭房屋每月租金2萬400元（計算式： $244,800 \div 12 = 20,400$ ）換算，系爭房屋每坪月租金為611元（計算式： $20,400 \div 33.38 = 611$ ，元以下四捨五入），相較臺北市○○○路○段建物於111年至112年期間之租金為1,088元至2,188元不等，有內政部不動產交易實價查詢資料（見原審第37頁）可參，益證系爭租約之租金遠低於市場行情。是農田水利署於損害金外，另依系爭租約第8條約定，請求吳孝三等2人連帶給付與租金相當之懲罰性違約金，並無過高，無庸酌減。

五、綜上所述，本院論斷如下：

(一)農田水利署 1.依系爭租約第8條約定，請求吳孝三騰空返還系爭房屋； 2.依民法第767條第1項前段規定，請求吳孝文等3人自系爭房屋遷出； 3.依系爭租約第8條、第11條約定，請求吳孝三等2人應自113年1月1日起至吳孝三騰空返還系爭房屋予農田水利署之日止，按日連帶給付1,341元，為有理由，應予准許。

(二)原審就前開(一)之 1.、2.部分，為吳孝三、吳孝文等3人敗訴之判決；就前開(一)之 3.部分，為命吳孝三等2人應連帶給付農田水利署1,006元判決，其中(一)之 1.判決吳孝三敗訴、(一)之 2.判決吳孝先、吳孝國敗訴部分、(一)之 3.判決吳孝三等2人敗訴部分，均無違誤，吳孝三等4人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；關於(一)之 2.判決吳孝文敗訴部分，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予維持，吳孝文上訴意旨求予將原判決此部分廢棄改判，應為無理由，爰駁回吳孝三等4人之上訴如主文第五項所示。

(三)原審就(一)之 3.駁回農田水利署逾1,006元請求部分，尚有未

01 合，農田水利署提起附帶上訴，求予廢棄改判，為有理由，
02 爰將原判決此部分廢棄改判如主文第四項所示。

03 六、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部無理由，一部應無理由，附帶上
07 訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條、第78條、第
08 85條第1項本文，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
10 民事第二十一庭

11 審判長法 官 翁昭蓉

12 法 官 宋家瑋

13 法 官 廖珮伶

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

17 書記官 蘇秋涼