

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第414號

上訴人 許金炘

高瑞珠

許詳億

共同

訴訟代理人 許訓豪

上訴人 陳里鐘

葉世中

葉庭瑜

葉時麟

葉易潔

兼上列5人共同

訴訟代理人 陳鈺文

被上訴人 農業部農田水利署（即原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

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年10月20日臺灣臺北地方法院112年度原訴字第32號第一審判決提起上訴，本院於113年10月8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高瑞珠、許詳億、許金炘連帶負擔二分

01 之一，餘由上訴人陳里鐘、葉世中、葉庭瑜、葉時麟、葉易潔、  
02 陳鈺文連帶負擔。

03 事實及理由

04 一、被上訴人主張：伊所轄瑠公管理處於民國111年1月11日與上  
05 訴人許金炘（上訴人以下均逕稱姓名）簽立房屋租賃契約書  
06 （下稱A租約），約定瑠公管理處將○○市○○區○○路0  
07 段00巷0弄00之0號房屋（下稱A屋）出租予許金炘作為住宅  
08 使用，租期自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金新  
09 臺幣（下同）25萬2,000元，由高瑞珠擔任連帶保證人；另  
10 瑠公管理處於111年1月11日與陳里鐘簽立房屋租賃契約書  
11 （下稱B租約，與A租約合稱系爭租約），約定瑠公管理處將  
12 同區○○路0段00巷0弄00號房屋（下稱B屋，與A屋合稱系  
13 爭房屋）出租予陳里鐘作為住宅使用，租期自111年1月1日  
14 起至同年12月31日止，1年租金24萬4,800元，由葉世中擔任  
15 連帶保證人。詎許金炘、陳里鐘於111年12月31日租賃期限  
16 屆滿後，迄未返還A屋、B屋，許金炘、高瑞珠、許詳億（下  
17 稱許金炘等3人）均設籍於A屋，陳里鐘、陳鈺文、葉庭瑜、  
18 葉時麟均設籍於B屋，葉易潔亦會返回B屋居住。因系爭房屋  
19 已於109年12月16日登記為國有，由伊管理，伊得依系爭租  
20 約第8條、第11條約定及民法第767條第1項前段規定，請求  
21 許金炘等3人騰空返還A屋，陳里鐘、葉世中、陳鈺文、葉庭  
22 瑜、葉時麟、葉易潔（下稱陳里鐘等6人）騰空返還B屋，並  
23 請求許金炘及高瑞珠、陳里鐘及葉世中分別自112年7月1日  
24 起至騰空返還A屋、B屋日止，連帶給付相當於租金之損害金  
25 及懲罰性違約金。爰依系爭租約第8條、第11條約定及民法  
26 第767條第1項前段規定，求為命：(一)許金炘等3人將A屋騰空  
27 返還被上訴人，(二)許金炘、高瑞珠自112年7月1日起至騰空  
28 返還A屋日止，按日連帶給付被上訴人1,381元；(三)陳里鐘等  
29 6人將B屋騰空返還被上訴人，(四)陳里鐘、葉世中自112年7月  
30 1日起至騰空返還B屋日止，按日連帶給付被上訴人1,341元  
31 之判決（原審為如被上訴人請求之判決，上訴人提起上

01 訴)。答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：伊於60餘年間，向臺北市瑠公農田水利會承租  
03 ○○○路與○○○路口房屋，因政府欲將該房屋出租予太平  
04 洋百貨，要求伊等於70年間搬至系爭房屋安置，並向伊等保  
05 證可居住超過50年以上，伊等僅承租42年，被上訴人未提供  
06 社會住宅安置伊等，亦未提供適當搬遷補助，即將伊等驅趕  
07 為無家可歸之人，違反憲法保障人民之居住權。被上訴人於  
08 租賃期限屆滿後，仍收受伊等交付租金，依民法第451條規  
09 定，視為兩造成立不定期租賃契約。另被上訴人請求之違  
10 約金過高云云，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴  
11 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假  
12 執行之聲請均駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見原審卷192-193頁）：

14 (一)系爭房屋登記為國有，由被上訴人管理。

15 (二)被上訴人所轄瑠公管理處於111年1月11日與許金炘簽立A租  
16 約，約定瑠公管理處將A屋出租予許金炘作為住宅使用，租  
17 期自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金25萬2,000  
18 元，由高瑞珠擔任連帶保證人。

19 (三)被上訴人所轄瑠公管理處於111年1月11日與陳里鐘簽立B租  
20 約，約定瑠公管理處將B屋出租予陳里鐘作為住宅使用，租  
21 期自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金24萬4,800  
22 元，由葉世中擔任連帶保證人。

23 (四)許金炘等3人均設籍於A屋。

24 (五)陳鈺文、葉庭瑜、葉時麟均設籍於B屋。

25 (六)許金炘於111年12月30日，存入現金25萬2,000元予被上訴  
26 人。

27 (七)陳里鐘於111年12月30日，存入面額各為6萬1,200元之支票4  
28 張，共計24萬4,800元至被上訴人帳戶。

29 (八)前開事實，有系爭房屋建物登記謄本、系爭租約、戶籍謄  
30 本、代收票據彙總單、存款憑條及支票影本等為證（見原審  
31 卷21-35、119、141、213-215頁）。

01 四、本件被上訴人依系爭租約第8條、第11條約定及民法第767條  
02 第1項前段規定，請求(一)許金炘等3人騰空返還A屋，(二)許金  
03 炘、高瑞珠自112年7月1日起至騰空返還A屋日止，按日連帶  
04 給付被上訴人1,381元；(三)陳里鐘等6人騰空返還B屋，(四)陳  
05 里鐘及葉世中自112年7月1日起至騰空返還B屋日止，按日連  
06 帶給付被上訴人1,341元，有無理由，論述如下。

07 五、關於被上訴人與許金炘就A屋、被上訴人與陳里鐘就B屋簽立  
08 之系爭租約已否消滅部分：

09 (一)按依民法第450條第1項規定，租賃定有期限者，其租賃關  
10 係，於期限屆滿時消滅。另租賃期限屆滿後，承租人仍為租  
11 賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以  
12 不定期限繼續契約，民法第451條固有明文。惟民法第451條  
13 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  
14 租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租  
15 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  
16 消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿  
17 時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後  
18 絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於  
19 租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事  
20 人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續  
21 使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第9  
22 76號、55年台上字第276號判決意旨參照）。

23 (二)經查A、B租約均分別於第2條「租期」第1項約明：「甲乙  
24 （分別為被上訴人與許金炘、被上訴人與陳里鐘）雙方洽定  
25 為1年，自民國111年1月1日起至民國111年12月31日止。租  
26 約期滿如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意  
27 思」（分見原審卷25、29頁），足見被上訴人分別與許金  
28 炘、陳里鐘簽立A、B租約時，即已約明續約應另訂租約，被  
29 上訴人與許金炘、陳里鐘於111年12月31日A、B租約期滿，  
30 並未另行簽立書面租約，應認雙方就A屋、B屋之租賃關係均  
31 已因租賃期限屆滿而消滅。上訴人抗辯伊等係於70年被政府

01 分別安置在A屋、B屋，並保證可居住50年以上云云，與上開  
02 租約約定不合，並非可據為延長租賃期限之理由，所辯顯不  
03 可採。

04 (三)次查被上訴人瑠公管理處於111年12月31日A、B租約租期屆  
05 滿前，已分別於111年3月至同年12月發函告知許金炘、陳里  
06 鐘，因A屋、B屋之建築物耐震能力不足，考量生命財產公共  
07 安全，租期屆滿後將不再辦理續約，有被上訴人瑠公管理處  
08 111年3月1日農水瑠公字第0000000000號、同年4月18日農水  
09 瑠公字第0000000000號、同年7月28日農水瑠公字第0000000  
10 000號、同年12月12日農水瑠公字第0000000000號函可參  
11 (見原審卷47-62頁)；被上訴人於A、B租約租賃期限屆滿  
12 後，亦未與許金炘、陳里鐘續訂新租約，為兩造所不爭執，  
13 依首揭說明(詳五、(一))，被上訴人與許金炘、陳里鐘就  
14 A屋、B屋之租賃關係，於111年12月31日租期屆滿後即已消  
15 滅，縱許金炘、陳里鐘持續使用A屋、B屋，並存入與租金數  
16 額相同之支票至被上訴人帳戶，仍無民法第451條租賃契約  
17 默示更新規定之適用。上訴人抗辯被上訴人於租賃期限屆滿  
18 後，仍收受伊等交付租金，視為雙方成立不定期租賃契約  
19 云云，為不足取。

20 六、關於被上訴人請求許金炘等3人騰空返還A屋，請求陳里鐘等  
21 6人騰空返還B屋部分：

22 (一)經查A、B租約均分別於第8條約明：「於租期屆滿或提前終  
23 止時，乙方(即許金炘、陳里鐘)應立即將租賃房屋騰空並  
24 保持整齊清潔交還甲方(即被上訴人)點收，不得藉詞推諉  
25 或請求任何補償」(見原審卷27-28、31-32頁)；又所有人  
26 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第76  
27 7條第1項前段定有明文。

28 (二)次查A、B租約均已於111年12月31日租期屆滿，被上訴人與  
29 許金炘、陳里鐘間之租賃關係已消滅，且未能視為雙方成立  
30 不定期租賃契約，有如前述(詳五、(二)(三))，然許金  
31 炘、陳里鐘迄未騰空返還A屋、B屋，另許金炘等3人均設籍

01 於A屋，陳鈺文、葉庭瑜、葉時麟設籍於B屋，為上訴人所不  
02 爭執（詳三、(四)(五)），葉易潔原設籍於B屋（見原審卷3  
03 5頁戶籍謄本），嗣雖已遷走戶籍，然1年會回來住2、3次，  
04 經許金炘陳明在卷（見原審卷192頁），仍應認係B屋之占有  
05 人；上訴人均未能證明占有A屋、B屋之正當權源，被上訴人  
06 依A租約第8條約定請求許金炘，及依民法第767條第1項前段  
07 規定，請求高瑞珠、許詳億騰空返還A屋；依B租約第8條約  
08 定請求陳里鐘，及依民法第767條第1項前段規定，請求葉世  
09 中、陳鈺文、葉庭瑜、葉時麟、葉易潔騰空返還B屋，應屬  
10 有據。另A、B租約均於第5條第1項約定：「甲方（即被上訴  
11 人）收回自用或重新建築時，惟應提前3個月前告知」（見  
12 原審卷26、30頁、本院卷78、82頁），係適用於被上訴人提  
13 前終止租約之情形，此觀A、B租約第5條本文均約定：「有  
14 下列情形之一者，甲方得『隨時提前』終止租約，收回租賃  
15 房屋」等語甚明，上訴人抗辯被上訴人就A屋、B屋無使用計  
16 畫，不得收回房屋云云，為不可採。另上訴人抗辯瑠公民生  
17 新村自救會住戶委託台北市建築師公會鑑定，鑑定結論為建  
18 物進行補強即可，不必拆除云云，縱係屬實，亦因A、B租約  
19 均已租期屆滿，承租人許金炘、陳里鐘與被上訴人間已無租  
20 賃關係存在，而應騰空返還A屋、B屋，業如前述，上開鑑定  
21 結論並非上訴人得據以占有A屋、B屋之正當理由，所辯亦不  
22 可採。

23 七、關於被上訴人請求上訴人給付相當於租金之損害及懲罰性違  
24 約金部分：

25 (一)經查A、B租約均分別於第8條、第11條約明：「於租期屆滿  
26 或提前終止時，乙方（即許金炘、陳里鐘）應立即將租賃房  
27 屋騰空並保持整齊清潔交還甲方（即被上訴人）點收，不得  
28 藉詞推諉或請求任何補償，否則自逾期之日起至依約交還之  
29 日止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金(合計共  
30 2倍)交與甲方」、「乙方保證人（即高瑞珠、葉世中）就乙  
31 方依法及依本約應負責之事項，願負連帶保證責任。」（分

01 見原審卷31、27頁)。

02 (二)次查許金炘、陳里鐘前已分別交付被上訴人自112年1月1日  
03 起至同年6月30日相當於租金之損害金及懲罰性違約金25萬  
04 2,000元、24萬4,800元，為兩造所不爭執(詳三、(六)  
05 (七))，並有臺灣土地銀行代收/次交票據彙總單、存摺類  
06 存款憑條可證(見原審卷119、141頁)；因上訴人仍無權占  
07 有A屋、B屋，則被上訴人分別依A、B租約第8條、第11條約  
08 定，請求許金炘及連帶保證人高瑞珠、陳里鐘及連帶保證人  
09 葉世中自112年7月1日起至騰空返還A屋、B屋日止，分別按  
10 日連帶給付被上訴人相當於租金之損害金及懲罰性違約金1,  
11 381元(計算式： $252,000(\text{年租金})\div 365\times 2=1,380.82$ ，小數  
12 點以下4捨5入，下同)、1,341元(計算式： $244,800(\text{年租}$   
13  $\text{金})\div 365\times 2=1,341.36$ )，應屬有據。

14 (三)另參A、B租約均分別於第6條明定被上訴人因特殊歷史緣故  
15 給予承租人許金炘、陳里鐘特別優惠，租金較市面行情顯著  
16 為低等語(分見原審卷30、26頁)；復查A屋、B屋均位在1  
17 樓，面積分別為35.29坪(計算式： $(104.07+12.59)\times 0.302$   
18  $5=35.289$ ，小數點第2位以下4捨5入，下同)、31.86坪  
19 (計算式： $(100.18+5.13)\times 0.3025=31.856$ )，有A屋、B  
20 屋之建物登記謄本可參(見原審卷21、23頁)，以A、B租約  
21 約定之每年租金25萬2,000元、24萬4,800元計算，A屋、B屋  
22 每月租金為2萬1,000元( $252,000\div 12=21,000$ )、2萬0,400  
23 元(計算式： $244,800\div 12=20,400$ )，換算每坪月租金為59  
24 5元(計算式： $21,000\div 35.29=595.06$ )、640元(計算式：  
25  $20,400\div 31.86=640.30$ )。而依內政部不動產交易實價查詢  
26 服務網之○○市○○區建物111年10月至112年10月之租賃查  
27 詢資料所示，1樓店面(店舖)每坪月租金為1,640元至4,71  
28 7元不等(見原審卷379-397頁)，顯見A、B租約之租金遠低  
29 於市場行情，則A、B租約約定以租金各1倍計算損害金及懲  
30 罰性違約金，難認為不合理，無再酌減違約金之必要。

31 八、綜上所述，被上訴人依A租約第8條、第11條約定、民法第76

01 7條第1項前段規定，請求許金炘、高瑞珠、許詳億將A屋騰  
02 空返還被上訴人，許金炘、高瑞珠自112年7月1日起至騰空  
03 返還A屋日止，按日連帶給付被上訴人相當於租金之損害及  
04 懲罰性違約金1,381元；依B租約第8條、第11條約定、民法  
05 第767條第1項前段規定，請求陳里鐘、葉世中、陳鈺文、葉  
06 庭瑜、葉時麟、葉易潔將B屋騰空返還被上訴人，陳里鐘、  
07 葉世中自112年7月1日起至騰空返還B屋日止，按日連帶給付  
08 被上訴人相當於租金之損害及懲罰性違約金1,341元，為有  
09 理由，應予准許。原審就被上訴人上開請求，為上訴人敗訴  
10 之判決及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判決  
11 不當，求予廢棄改判，為無理由。

12 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
14 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

15 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
16 項、第78條、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

18 民事第二十庭

19 審判長法 官 周祖民

20 法 官 馬傲霜

21 法 官 鄭威莉

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

25 書記官 楊璧華