

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第601號

上訴人 江慶瑞

兼訴訟代理人 莊鎧璘

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1月15日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2625號第一審判決提起上訴，本院於114年2月18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江慶瑞負擔三分之二，餘由上訴人莊鎧璘負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。次按債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，以被告一人提出非基於其個人關係之抗辯，而經法院認為有理由者為限，始得適用民事訴訟法第56條第1項之規定（最高法院41年台抗字第10號裁判先例參照）。查本件被上訴人起訴請求上訴人莊鎧璘、江慶瑞（下各稱其名，合稱上訴人）與原審共同被告江文益（下稱其名）騰空返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄000號0樓房屋（下稱系爭房屋），及江慶瑞與江文益連帶給付損害金及懲罰性違

01 約金，經原審判決被上訴人勝訴，為連帶債務人之江慶瑞就
02 其受敗訴判決部分提起上訴，經核其上訴理由雖有部分非基
03 於個人關係之抗辯，惟本院認其抗辯並無理由（詳後所
04 述），故江慶瑞之上訴效力自不及於江文益，合先敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：伊為國有之系爭房屋管理機關，江慶瑞邀同
07 江文益為連帶保證人向伊承租系爭房屋，於民國111年1月11
08 日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定年租金為新
09 臺幣（下同）223,200元，租賃期間自同年1月1日起至同年1
10 2月31日止，期滿如未簽訂書面租約，視為雙方不再續租。

11 詎江慶瑞於同年12月31日租期屆滿後，與其子莊鎧璘拒不遷
12 出，無權占用系爭房屋迄今。爰依系爭租約第8條、第11條
13 及民法第767條第1項前段規定擇一請求上訴人應與江文益騰
14 空返還系爭房屋，及依系爭租約第8條、第11條約定請求江
15 慶瑞應與江文益自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日
16 止，按日連帶給付依原租金1倍計算之損害金及加計1倍之懲
17 罰性違約金合計1,223元。

18 二、上訴人則以：江慶瑞自71年起即向前管理機關臺北市瑠公農
19 田水利會（下稱瑠公農田水利會）承租系爭房屋，瑠公農田
20 水利會保證伊可居住50年以上，會每年與伊續簽租約，被上
21 訴人卻於無土地開發計畫下，違反安置承諾，拒絕與伊續訂
22 租約，侵害伊受公民與政治權利國際公約（下稱公政公
23 約）、經濟社會文化權利國際公約（下稱經社文公約）保障
24 之居住權。且江慶瑞於租賃期間屆滿後，將112年度租金匯
25 入被上訴人指定帳戶，被上訴人未為反對之意思，依民法第
26 451條規定視為以不定期限繼續契約。又系爭房屋得以補強
27 工法強化其耐震能力，無拆除重建之必要，被上訴人未依系
28 爭租約第5條第1款約定提前3個月通知，不得終止租約。另
29 被上訴人請求之懲罰性違約金亦有過高等語，資為抗辯。

30 三、原審就上開本院審理範圍為被上訴人勝訴之判決，上訴人不
31 服，提起上訴，上訴聲明：（一）原判決關於命上訴人將系爭房

01 屋騰空返還被上訴人，及命江慶瑞給付金錢部分均廢棄。(二)
02 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答
03 辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（本院卷第285、432頁）：

05 (一)系爭房屋登記所有權人為中華民國，管理者為被上訴人。

06 (二)被上訴人於111年1月11日與江慶瑞簽立系爭租約，約定被上
07 訴人出租系爭房屋予江慶瑞，租期自111年1月1日起至同年1
08 2月31日止，年租金223,200元，並由江文益擔任連帶保證
09 人。

10 (三)上訴人均居住於系爭房屋。

11 五、本院之判斷：

12 (一)系爭租約於111年12月31日因租賃期限屆滿而終止，被上訴
13 人與江慶瑞間不存在不定期租賃之法律關係：

14 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租
15 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租
16 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民
17 法第450條第1項、第451條分別定有明文。又民法第451條
18 所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止
19 續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人
20 就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租
21 賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租
22 期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂
23 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預
24 期該租約於租期屆滿時即終止，即難謂不生阻止續租之效
25 力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約
26 外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院
27 112年度台上字第976號判決意旨參照）。

28 2.依系爭租約第2條「租期」第1項約定：「甲（即被上訴
29 人，下同）乙（即江慶瑞，下同）雙方洽定為1年，自民
30 國111年1月1日起至民國111年12月31日止。租約期滿如無
31 書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思」（原審

01 卷第23頁），可見系爭租約約明續約應另訂書面租約，已
02 生排除民法第451條擬制續租之效力。又被上訴人轄下管
03 理系爭房屋之瑠公管理處業於111年3月1日發函通知江慶
04 瑞因系爭房屋耐震能力不足，考量生命財產公共安全，於
05 同年12月31日租期屆滿後將不再辦理續約等語，有該函影
06 本可佐（原審卷第45至46頁），江慶瑞自陳伊至遲於同年
07 6月2日前即收受該函等語明確（本院卷第433頁），是依
08 前開說明，系爭租約法律關係於111年12月31日已因租賃
09 期限屆滿而消滅。

10 3.上訴人雖抗辯：江慶瑞曾簽發票面金額合計223,200元之
11 支票4紙，於111年12月27日託收存入被上訴人帳戶，係基
12 於給付下1年度即112年租金之意思而為給付，經被上訴人
13 受領，應視為以不定期限繼續租約云云，並提出臺灣土地
14 銀行代收次交票據彙總單為證（原審卷第99頁）。惟查，
15 系爭租約明示排除民法第451條之適用，業如前述，於111
16 年12月31日租期屆滿後，被上訴人並未與江慶瑞續訂或更
17 新書面租約，兩造間自112年起即不存在租賃關係。江慶
18 瑞於收受被上訴人上開不續租通知函後，與同區其他承租
19 戶共同委請臺北市議員張茂楠召開協調會與被上訴人商議
20 續租（參本院卷第195至197、201至205頁會議記錄及簽到
21 表），協調委員曾於111年12月9日會議中「請」被上訴人
22 同意將搬遷期程延至114年12月底，並另立契約規範為憑
23 （本院卷第201頁會議記錄），然此僅為協調委員提出之
24 建議，被上訴人並未應允，更非同意展延租期或續租。況
25 被上訴人嗣於112年3月20日發函檢附租屋資訊，再度催請
26 江慶瑞盡速遷離系爭房屋、另行租屋，復於同月24日函知
27 江慶瑞等尚未搬遷之同區住戶表明雙方租約於111年12月3
28 1日終止，已無租賃關係，因其帳戶陸續收到不明款項，
29 如有自行存入現金或支票，請向其申請退還等情，為上訴
30 人所自陳（本院卷第177頁、原審卷第93頁），並有被上
31 訴人該2份函文為證（本院卷第243頁、原審卷第101

01 頁)，可見於上訴人與被上訴人協調續租之過程中，被上
02 訴人已數度表明無續訂租約之意甚明，自難以上訴人自行
03 存入租金支票逕認被上訴人已受領租金而視為以不定期限
04 繼續租約，上訴人前揭抗辯洵非可採。

05 (二)被上訴人得依系爭租約第8條、民法第767條第1項前段規
06 定，請求上訴人騰空返還系爭房屋：

07 1.依系爭租約第8條約定：「於租期屆滿或提前終止時，乙
08 方應立即將租賃房屋騰空並保持整齊清潔交還甲方點收，
09 不得藉詞推諉或請求任何補償，否則自逾期之日起至依約
10 交還之日止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約
11 金（合計共2倍）交與甲方。」又按所有人對於無權占有
12 或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前
13 段定有明文。

14 2.查被上訴人與江慶瑞間就系爭房屋之租賃法律關係，因租
15 賃期間屆滿而歸於消滅，且雙方不存在不定期限租賃契
16 約，業經本院認定如前，上訴人並無占有系爭房屋之正當
17 權源，被上訴人依系爭租約第8條約定、民法第767條第1
18 項前段規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，應屬有據。
19 至系爭租約第5條第1款約定：「有下列各款情形之一者，
20 甲方得隨時提前終止租約，收回租賃房屋，倘乙方阻礙而
21 致甲方蒙受損失時，乙方及乙方連帶保證人應負賠償責
22 任。（第1款）甲方收回自用或重新建築時，惟應提前3個
23 月前通知。」係適用於被上訴人提前終止租約之情形，與
24 本件系爭租約因租賃期間屆滿而消滅無關，上訴人辯稱被
25 上訴人收回房屋不予續租，違反系爭租約第5條第1款約定
26 云云，委無可採。又系爭房屋得否以補強工法強化耐震能
27 力，與上訴人有無占有系爭房屋之權源無涉，併予敘明。

28 3.上訴人抗辯被上訴人於70年間將伊安置於系爭房屋時，保
29 證伊可居住50年以上，被上訴人於租賃期限屆滿後，收回
30 系爭房屋，侵害伊受公政公約及經社文公約保障之居住權
31 等語，然上訴人未舉證證明被上訴人有此保證承諾，難認

其所辯屬實。又按公政公約及經社文公約所保障之適足居住權，係指人民得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民可在未取得或已喪失正當權源之情況下，得占有使用他人之不動產或對抗合法權利人行使其權利（最高法院111年度台上字第1598號判決意旨參照）。江慶瑞於111年1月11日與被上訴人簽訂系爭租約時，租約明訂租期1年，續約應另訂書面租約，自得預期系爭租約於租賃期限屆滿時即終止，且其至遲於同年6月即知悉被上訴人表明期滿不再續租之意，已有相當期間可另覓處所搬遷，卻仍繼續無權占用系爭房屋迄今，長時間妨礙所有人所有權行使，已非正當。至其另辯稱莊鎧璘先前交通事故手傷未癒云云，亦非無權占用之合理事由。基此，被上訴人拒絕與其續訂租約，不存在違背承諾、侵害居住權之問題，上訴人前開所辯均無可取。

(三)被上訴人得依系爭租約第8條、第11條約定，請求江慶瑞應與江文益連帶給付相當於租金之損害金、懲罰性違約金：

1. 依系爭租約第8條約定，於租期屆滿時，江慶瑞若未立即將系爭房屋騰空返還被上訴人，應自逾期之日起，依原租金各1倍給付損害金及懲罰性違約金（合計共2倍）予被上訴人，已如前述；系爭租約第11條並約定連帶保證人應就江慶瑞依法及依約應負責之事項負連帶保證責任（原審卷第29頁）。查江慶瑞現仍無權占用系爭房屋，被上訴人依系爭租約第8條、第11條約定，將江慶瑞系爭支票223,200元款項抵扣112年1月1日至同年6月30日期間之損害金及懲罰性違約金後，請求江慶瑞自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，應與連帶保證人江文益按日連帶給付相當於租金各1倍之損害金、懲罰性違約金合計1,223元【計算式：223,200（年租金）÷365×2=1,223，元以下四捨五入，下同】，應屬有據。

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252條定有明文。至如何始得謂為相當，仍須依一般客

01 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定
02 之標準（最高法院80年度台上字第855號判決要旨參
03 照）。觀諸系爭租約第6條記載，被上訴人已因特殊歷史
04 緣故給予江慶瑞特別優惠，系爭租約之租金較市面行情顯
05 著為低（原審卷第24頁）。參以系爭房屋總面積為104.22
06 平方公尺（原審卷第19頁系爭房屋建物登記謄本），折合
07 約31.53坪，以系爭房屋每月租金18,600元（計算式： 22
08 $3,200 \div 12 = 18,600$ ）換算，系爭房屋每坪月租金為590元
09 （計算式： $18,600 \div 31.53 = 590$ ），相較鄰近區域與系爭
10 房屋總面積、地上樓層數、型態、屋齡均類似之建物於11
11 1年至112年期間每坪月租金為833元至1,088元（參原審卷
12 第37頁內政部不動產交易實價查詢資料），可知系爭租約
13 約定之月租金確實遠低市場行情，爰審酌江慶瑞逾期騰空
14 返還之違約情節、被上訴人所受損害情形等一切情狀，認
15 被上訴人請求月租金1倍之懲罰性違約金，並無過高。

16 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第8條約定及民法第767條第
17 1項前段規定，請求上訴人應與江文益騰空返還系爭房屋，
18 暨依系爭租約第8條、第11條約定，請求江慶瑞應與江文益
19 自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日連帶給
20 付1,223元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
21 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
22 改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 七、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
27 項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
29 民事第三庭

30 審判長法官 劉又菁
31 法官 吳素勤

01

法 官 林伊倫

02 正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

05

書記官 林伶芳