

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第693號

上訴人 徐家琪  
胡蔡釵

兼上2人共同

訴訟代理人 胡家華

上訴人 胡育甄

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113年1月26日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2621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連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：門牌號碼○○市○○區○○路0段00巷0弄00之0號0樓房屋（下稱系爭房屋）原為臺北市瑠公農田水利會所有，民國109年10月1日農田水利法施行後，臺北市瑠公農田水利會改制隸屬於伊；系爭房屋登記為國家所有，由伊管理。伊所轄瑠公管理處前將系爭房屋出租予上訴人胡家華（上訴人以下均逕稱姓名），租期自111年1月1日起至同年12月31日止，1年租金為新臺幣（下同）23萬0,400元（下稱系爭租約），由徐家琪（與胡家華合稱胡家華等2人）擔任連帶保證人。詎胡家華於111年12月31日租期屆滿，兩造間

01 租賃關係消滅後，迄未騰空返還系爭房屋，系爭房屋現由胡  
02 家華、胡蔡釵及胡育甄（合稱胡家華等3人）占有中，伊得  
03 依民法第767條第1項前段規定及系爭租約第8條、第11條約  
04 定，請求胡家華等3人騰空返還系爭房屋；胡家華等2人並應  
05 連帶給付相當於租金之損害金及懲罰性違約金按日計1,262  
06 元。爰依民法第767條第1項前段規定及系爭租約第8條、第1  
07 1條約定，求為命：胡家華等3人將系爭房屋騰空返還伊；胡  
08 家華等2人自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按  
09 日連帶給付1,262元之判決（原審為如上被上訴人請求之判  
10 決，上訴人提起上訴。被上訴人原起訴請求徐家琪騰空返還  
11 系爭房屋部分，經原審判決駁回後，被上訴人未聲明不服，  
12 因未繫屬，不再贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：70年間政府為興建SOGO百貨公司乃另覓系爭房  
14 屋出租予胡家華，並保證可居住50年以上，非一般性之租  
15 屋。系爭房屋仍可施工補強，非被上訴人所稱之危險建築，  
16 依憲法第10條規定人民有居住權，被上訴人有義務繼續出租  
17 系爭房屋，或為伊等另覓承租標的，或以每戶100萬元補償  
18 伊等。依系爭租約第5條第1款約定，被上訴人未符合「收回  
19 自用」或「重新建築」，應提前3個月前通知。違約金部  
20 分，如依被上訴人主張，胡家華等2人未於112年續簽租約，  
21 無租約即無違約及連帶保證，被上訴人請求違約金不合法。  
22 另參諸民法第430條規定，出租人即被上訴人就系爭房屋應  
23 負擔修繕義務，然伊均自己修繕，被上訴人主張之違約金自  
24 屬過高，應予酌減云云，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關  
25 於不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一  
26 審之訴及假執行聲請均駁回。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)系爭房屋登記為國有，由被上訴人管理。

29 (二)被上訴人於111年1月11日與胡家華簽立系爭租約，約定被上  
30 訴人出租系爭房屋予胡家華作為住宅使用，租期自111年1月  
31 1日起至同年12月31日止，1年租金23萬0,400元，由徐家琪

01 擔任連帶保證人。

02 (三)胡家華等3人均設籍於系爭房屋。

03 (四)前開事實，有系爭房屋之建物登記謄本、系爭租約、戶籍謄  
04 本等為證（見原審卷21、27-30、33頁）。

05 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  
06 第1項前段規定，請求胡家華等3人騰空返還系爭房屋，暨胡  
07 家華等2人連帶給付相當於租金之損害金及懲罰性違約金按  
08 日計1,262元，有無理由，論述如下：

09 (一)關於被上訴人請求胡家華等3人騰空返還系爭房屋部分；

10 1.經查系爭租約第8條約定：「於租期屆滿或提前終止時，乙  
11 方（即承租人胡家華）應立即將租賃房屋騰空並保持整齊清  
12 潔交還甲方（即出租人被上訴人）點收，不得藉詞推諉或請  
13 求任何補償，否則自逾期之日起至依約交還之日止，應依原  
14 租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金（合計共2倍）交與甲  
15 方。」（見原審卷29頁）。又按所有權人對於無權占有其所  
16 有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。

17 2.被上訴人主張胡家華邀同徐家琪為連帶保證人，於111年1月  
18 11日與伊所轄瑠公管理處簽訂系爭租約承租系爭房屋等情，  
19 業據其提出系爭房屋之建物登記謄本、系爭租約為證（見原  
20 審卷21、27-30頁）；又胡家華等3人於同年12月31日租期屆  
21 滿後，迭經催告，均未騰空返還系爭房屋，仍占有系爭房屋  
22 等情，有胡家華等3人之戶籍資料、前行政院農業委員會農  
23 田水利署瑠公管理處111年3月1日、同年4月18日、同年7月2  
24 8日、同年12月12日函、112年5月1日律師函可參（見原審卷  
25 33、45-64頁），為上訴人所不爭執（見原審卷273頁），被  
26 上訴人所為主張堪以採信。

27 3.雖上訴人辯稱系爭租約之出租人為前行政院農業委員會農田  
28 水利署瑠公管理處，並非被上訴人云云。惟查農田水利法第  
29 2條規定：「本法之主管機關為行政院農業委員會。」同法  
30 第18條第1項第6款規定：主管機關為辦理農田水利事業區域  
31 之灌溉管理，得於所屬機關內設置灌溉管理組織，辦理農田

01 水利事業作業基金所屬資產管理及收益。再，灌溉管理組織  
02 設置辦法第2條規定：「主管機關得視農田水利事業區域之  
03 地理環境、水源分配、灌溉排水設施及經濟效益，於行政院  
04 農業委員會農田水利署內設置灌溉管理組織。前項灌溉管理  
05 組織定名為管理處，並冠以其所在地區、水系或埤圳之名  
06 稱。」依同法第3條第6款規定，灌溉管理組織辦理事項之範  
07 圍有農田水利事業作業基金所屬資產管理及收益。立法院於  
08 112年5月16日三讀通過農業部組織法草案、農業部農田水利  
09 署組織法草案，自同年8月1日施行，行政院農業委員會農田  
10 水利署正式改組為農業部農田水利署。「瑠公管理處」即係  
11 隸屬於農業部農田水利署灌溉管理組織，掌管農田水利事業  
12 作業基金所屬資產管理及收益。系爭房屋於109年12月16日  
13 以接管為原因登記所有權人為中華民國，管理者為行政院農  
14 業委員會農田水利署，有建物登記謄本可憑（見原審卷21  
15 頁）；系爭租約係由行政院農業委員會農田水利署瑠公管理  
16 處為出租人與胡家華簽訂，該管理處係基於為被上訴人辦理  
17 所屬資產管理及收益業務而與胡家華簽訂系爭租約，系爭租  
18 約之效力歸屬於被上訴人，從而被上訴人以自己名義對上訴  
19 人提起本件訴訟，並無不合，上訴人所辯為不足採。

20 4. 雖上訴人另辯稱被上訴人與胡家華未簽訂新租約，被上訴人  
21 繼續收受系爭房屋租金，依民法第451條規定，應視為已成  
22 立不定期租賃云云。惟民法第451條所定出租人於租期屆滿  
23 後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出  
24 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  
25 反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘  
26 境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義  
27 存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂  
28 契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即  
29 難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，  
30 成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權  
31 占有（最高法院112年度台上字第976號、55年台上字第276

01 號判決意旨參照)。經查系爭租約第2條「租期」第1項後段  
02 約定：「租約期滿如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續  
03 租賃之意思」(見原審卷27頁)，即已約明續租應另訂書面  
04 租約，況行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處於111年3  
05 月1日、同年4月18日、同年7月28日、同年12月12日，已發  
06 函表示111年12月31日租期屆滿後不再續約，有上開函文為  
07 證(見原審卷45-60頁)，足見系爭租約並無民法第451條租  
08 賃契約默示更新規定之適用。兩造就系爭租約既無不定期限  
09 繼續契約之合意，縱胡家華於系爭租約期滿後繼續交付相當  
10 於租金金額之支票予被上訴人，亦難認係繳納租金，不因其  
11 交付付款支票即再成為系爭房屋之承租人。至上訴人另辯稱  
12 系爭房屋經台北市建築師公會鑑定，認為可施工補強，憲法  
13 第10條規定人民有居住權，政府於70年間為興建SOGO百貨公  
14 司乃將系爭房屋出租予承租人，被上訴人應繼續出租，或為  
15 承租戶另覓承租標的，或補償承租戶每戶100萬元，且依約  
16 應提前告知云云；惟被上訴人將其管理之系爭房屋出租予胡  
17 家華，其等間就系爭房屋所成立之租賃關係，屬私法上之契  
18 約關係，並不因被上訴人為政府機關而應有租賃契約以外之  
19 保障承租人居住權、給予補償等公法上義務，雙方之權利義  
20 務關係，應依締約時所合致之意思表示即系爭租約之約定定  
21 之。被上訴人於系爭租約租期屆滿後本得不再與承租人胡家  
22 華續約，胡家華與被上訴人間已無租賃關係存在，上訴人上  
23 開所辯均非可採。

24 5.系爭租約已於111年12月31日租期屆滿，胡家華等3人仍設籍  
25 於系爭房屋(見原審卷33頁)，並未與被上訴人另訂立租  
26 約，或證明有其他占有系爭房屋之正當權源，渠等占有系爭  
27 房屋屬無權占有，堪以認定。至上訴人辯稱依系爭租約第5  
28 條第1款約定，被上訴人未符合「收回自用」或「重新建  
29 築」之約定部分；經查系爭租約於第5條第1款約定：「甲方  
30 (即被上訴人)收回自用或重新建築時，惟應提前3個月前  
31 告知」(見原審卷28頁)，係適用於被上訴人提前終止租約

01 之情形，此觀系爭租約第5條本文約定：「有下列情形之一  
02 者，甲方得『隨時提前』終止租約，收回租賃房屋」等語甚  
03 明，上訴人抗辯被上訴人就系爭房屋不符合收回自用或重新  
04 建築之約定，不得收回系爭房屋云云，為不可採。從而被上  
05 訴人依系爭租約第8條前段請求胡家華騰空返還系爭房屋，  
06 依民法第767條第1項前段規定，請求胡蔡釵、胡育甄騰空返  
07 還系爭房屋，應屬有據。

08 (二)關於被上訴人請求胡家華等2人連帶給付相當於租金之損害  
09 金及懲罰性違約金部分：

10 1.經查依系爭契約第8條後段約定，承租人於租期屆滿時，未  
11 將系爭房屋騰空交還被上訴人點收，自逾期之日起至依約交  
12 還之日止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金共2  
13 倍交與被上訴人；又第11條約定：「乙方（即胡家華）保證  
14 人（即徐家琪）就乙方依法及依本約應負責之事項，願負連  
15 帶保證責任。」（見原審卷29頁）。系爭租約租期已經屆  
16 滿，胡家華等3人仍無權占有系爭房屋，則被上訴人依系爭  
17 租約第8條、第11條約定，請求胡家華及連帶保證人徐家琪  
18 自112年7月1日起至騰空返還系爭房屋日止，按日連帶給付  
19 損害金及懲罰性違約金1,262元（見原審卷229頁。另上開損  
20 害金及懲罰性違約金之計算式如下： $230,400(\text{年租金})\div 365\times$   
21  $2=1,262.46$ ，小數點即元以下4捨5入，下同），應屬有  
22 據。

23 2.胡家華等2人抗辯系爭租約之違約金過高應予酌減云云。按  
24 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25  
25 2條定有明文。惟是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟  
26 狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院49  
27 年台上字第807號裁判意旨參照）。

28 3.依系爭契約第8條後段約定，承租人於租期屆滿時，未將系  
29 爭房屋騰空交還被上訴人點收，自逾期之日起至依約交還之  
30 日止，應依原租金各1倍計付損害金及懲罰性違約金共2倍交  
31 與被上訴人（見原審卷29頁）。經查系爭房屋面積約為32.7

01 4坪（計算式： $(99.36 + 8.86) \times 0.3025 = 32.736$ ，小數點第2  
02 位以下4捨5入），有建物登記謄本可參（見原審卷21頁）；  
03 以1年租金23萬0,400元計算，每月每坪約為586元（計算  
04 式： $230,400 \div 12 = 19,200$ ， $19,200 \div 32.74 = 586.43$ ）。又內  
05 政部公告之「住宅租賃契約書範本」中有關承租人於租賃關  
06 係消滅時，出租人得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相  
07 當月租金額及相當月租金額計算之違約金（見原審卷36  
08 頁）；再參系爭房屋周邊「無電梯公寓」近年之出租實價登  
09 錄資料，排除1樓房屋，每坪租金約在833元至1,157元之間  
10 （見原審卷37頁），顯見系爭房屋之租金低於市場行情，經  
11 斟酌上情，被上訴人依約請求依原租金各1倍計付損害金及  
12 懲罰性違約金，難認為不合理，無酌減違約金之必要。另胡  
13 家華等2人基於系爭契約所生之權利義務及連帶保證之債務  
14 業已發生，胡家華等2人抗辯已無租賃契約關係即無義務及  
15 連帶保證債務云云，為不可取。從而被上訴人依系爭租約第  
16 8條、第11條約定，請求胡家華等2人自112年7月1日起至騰  
17 空返還系爭房屋日止，按日連帶給付損害金及懲罰性違約金  
18 1,262元，應屬有據。

19 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條前段約定請求胡家華  
20 騰空返還系爭房屋，依民法第767條第1項前段規定，請求胡  
21 蔡釵、胡育甄騰空返還系爭房屋；依系爭契約第8條、第11  
22 條約定，請求胡家華等2人自112年7月1日起至騰空返還系爭  
23 房屋日止，按日連帶給付被上訴人1,262元，為有理由，應  
24 予准許。原審就被上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗  
25 訴之判決及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判  
26 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

27 六、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  
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
29 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
31 項、第85條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

02 民事第二十庭

03 審判長法官 周祖民

04 法官 馬傲霜

05 法官 鄭威莉

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

09 書記官 楊璧華