臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第367號

原　　告　陳氏企業社

000000000000000000

法定代理人　陳家欽

訴訟代理人　陳偉芳律師

　　許世賢律師

被　　告　家福股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王俊超

　　指定送達址：臺北市○○區○○路000號0樓

訴訟代理人　師彥方

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111 年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國101年12月27日就伊所有之桃園市蘆竹區錦興段2201、2147、2148、2149、2150、2151、2195建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街000號地下1樓之1、118號地下1樓之2、118號地下1樓之3、118號地下1樓之5、118號地下1樓之6、118號地下1樓之7、118號地下1樓之8），及其他相關附屬空間（下合稱系爭房屋），簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約），並於第3條租賃期間約定「自101年12月27日起至110年12月26日止，共計9年整。雙方同意於前述租賃期間屆滿時，本契約將自動續約3年。」。惟被告於110年6月30日以存證信函通知伊系爭租賃契約因自動續約而展延至113年12月26日屆滿，伊於110年7月20日以存證信函向被告表示不願依原契約條件續租，並表

明自動續約條款係指雙方當事人於租賃期間屆滿前無反對續約之意思表示時始自動續約3年，請被告於110年8月15日前與原告洽商重新訂約之事宜，若逾期未簽訂新約則將不再出租予被告，請被告於租賃期間屆滿時依約返還房屋，兩造信函往來協商未果，被告拒絕於110年12月26日騰空遷讓系爭房屋。系爭租賃契約第3條約定「雙方同意於前述租賃期間屆滿時本契約將自動續約3年。」乃附加條款（下稱系爭條款），係指雙方均不反對續約之情形下，系爭租賃契約始自動延長3年，避免重複議約、簽約之麻煩，以原約定條件延續雙方法律關係。且締約時伊有向被告表示12年之期間過長，應用自動契約條款之方式，亦即契約期間約定9 年，若雙方均無反對意見，契約就自動續約3 年，被告斯時同意伊主張之租賃期間變更。然被告今就系爭條款之解釋顯違反伊之真意，變相使伊無法依市場行情合理調整租金，對伊係重大不利益，有違反誠信原則及顯失公平之情，且系爭條款應因違反民法第247條之1定型化契約條款之規定而無效。從而，系爭租賃契約因伊反對續約，應於期限屆滿時即110年12月26日消滅，兩造間系爭租賃契約既已終止，被告繼續占有系爭房屋即屬無權占有，爰依民法第455條前段、第767條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並依系爭租賃契約第10條第3項約定，請求被告自110年12月27日起至其返還系爭房屋予伊之日止，按日給付伊2倍計算之違約金即新臺幣（下同）3萬3,334元，並聲明：㈠被告應將桃園市蘆竹區錦興段2201、2147、2148、2149、2150、2151、2195建號建物（門牌號碼為桃園市○○區○○街000號地下1樓之1、118號地下1樓之2、118號地下1樓之3、118號地下1樓之5、118號地下1樓之6、118號地下1樓之7、118號地下1樓之8）之房屋與其他相關附屬空間騰空遷讓返還原告陳氏企業社（商號合夥，下稱原告）。㈡被告應自110年12月27日起至被告遷讓交還第一項房屋之日止，按日給付原告3萬3,334元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租賃契約第3條之文義，乃指系爭房屋之租賃期間於110年12月26日屆滿時，自動續約條件即成就而自動延長3年，並無原告所稱須雙方均不反對始自動延長3年等字義或內涵，系爭條款並無辭句模糊或文義模稜兩可之情，故兩造就系爭房屋之租賃期間應至113年12月26日方屆滿乙節甚明，且自110年12月26日迄今，伊仍按月給付租金，原告亦照常收租並開立發票予伊，益徵兩造間系爭租賃契約期間尚未屆至。另系爭租賃契約非民法第247條之1之定型化契約，而係兩造經磋商後訂定之商用不動產租賃契約，就其中之商業條件及個別租約條款等內容，均經兩造充分往來商討而訂定，與原告主張需受特別保障及規範之定型化契約迥異，系爭租賃契約乃兩造議定後經原告同意而決定，並無顯失公平之情。再者，從商業租賃實務觀之，租賃期間之續約或延長若有其他附帶條件，如期間屆至需另訂新約、換約，或需雙方無反對意思表示等特殊條款，於簽約時必會於字面上清楚呈現，伊締結之其他幾千份合約均係如此，系爭租賃契約簽訂時會重新修改，實係原告之行政上考量，惟原告不應以自身考量或需求而否認兩造間定約時即係以12年為共識之事實等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張兩造於101年12月27日就系爭房屋，簽訂系爭租賃契約，並於第3條租賃期間約定「自101年12月27日起至110年12月26日止，共計9年整。雙方同意於前述租賃期間屆滿時，本契約將自動續約3年。」等情，此有原告提出之經公證之不動產租賃契約書為佐（見桃簡卷第43至49頁），且為兩造所不爭執，應堪屬實。惟原告主張系爭條款違反民法第247條之1定型化契約條款之規定而無效，且因其反對續約，系爭租賃契約應於期限屆滿時即110年12月26日消滅，兩造間系爭租賃契約既已終止等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。

㈠原告主張系爭條款違反原告之真意，使原告無與被告磋商變更之餘地，加重原告之責任，變相使原告拋棄權利或限制其行使續約或不續約之決定權利，使原告無法依市場行情合理調整租金，對原告有重大之不利益，按其情形顯失公平，依民法第247條之1規定，應為無效云云。

1.按民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預定之一般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍（最高法院106年度台上字第1166號判決要旨參照）。

2.茲查，系爭租賃契約雖係預先擬定並以文書作業軟體列印完成，惟於系爭租賃契約第3條部分原記載「第三條：租賃期間 自民國101年月日起至民國113年月日止，共計12年整」，再以繕打「第三條：租賃期間 自民國101年12月27日起至民國110年12月26日止（上開月日係由手寫），共計9年整。雙方同意於前述租賃期間屆滿時，本契約將自動續約3年。」等文字，以紙張黏貼在上開原記戴條款位置，並經系爭租賃契約簽約之當事人於黏貼縫上用印等情，此經本院當庭勘驗在案（見本院第33頁），顯見系爭租賃契約第3條之約定，係經兩造為個別磋商而合意議定，以替換原約定之條款。甚者，系爭租賃契約復經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所喬書漢101年度北院民公書字第493號公證書公證在案，此有公證書在卷可參（見桃簡卷第43至49頁），參與系爭租賃契約公證之人員包含原告方之陳日雄、陳家欽、陳家宏及被告方之張立仁，且於公證過程中，經公證人依公證法規定闡明系爭租賃契約約定之法律意義及效果後，兩造均表示瞭解及承認後附系爭租賃契約內容與其真意相符，方簽名及蓋章等情，此有公證書可憑（見同上），益

徵兩造就系爭租賃契約約定條款已充分瞭解及與其真意相符，因此，系爭條款顯然無民法第247條之1規定之適用餘地。從而原告上開主張，自無可採。

㈡原告主張系爭租賃契約應於期限屆滿時即110年12月26日消滅，兩造間系爭租賃契約已終止云云。

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但如契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解；是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無「常情」適用之餘地；且事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院84年度台上字第1188號、97年度台上字第1676號、86年度台上字第891號判決意旨足參）。又按法律行為除要式行為者外，契約非以訂立書面為成立或生效要件，然若兩造就契約已另明訂書面，則關於契約所生權利義務事項，依兩造之意旨訂明於書面契約上，應為社會生活交易之常態，契約當事人一方主張除書面訂明者外，尚另有約定之事項，此關於契約除書面載明者外，另有以約定之事實，乃社會交易之變態事實，揆之上揭最高法院判決意旨，自應由主張此事實之一造負舉證之責，乃屬當然之解釋。

2.查，系爭租賃契約第3條之約定，係經兩造為個別磋商而合意議定，並於公證時，由公證人與兩造確認就系爭租賃契約約定條款，兩造均已充分瞭解及與其真意相符，業如前述，是倘若有其他約定，如「雙方均無反對意思，契約就自動續約3年」等情，應會另載明於系爭租賃契約，以示慎重。此外，原告復未舉證以實其說，是其此部分主張，亦無足取。值此，系爭租賃契約已自動續約3年而展延至113年12月26日

屆滿，且被告已依約按期給付租金，此有付款彙總表可佐（見本院卷第21頁），從而原告依民法第455條前段、第767條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依系爭租賃契約第10條第3項約定，請求被告按日給付2倍計算之違約金等情，自屬無據。

四、綜上所述，系爭租賃契約既已依第3款約定而自動續約3年即113年12月26日方屆滿，原告依民法第455條前段、第767條前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及依系爭租賃契約第10條第3項約定，請求被告按日給付2倍計算之違約金即3萬3,334元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　日

民事第二庭　法　官　紀榮泰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　郭力瑜