

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2100號

原告 戴細雪 住○○市○○區○○路00巷00○0號

訴訟代理人 王世平律師

被告 劉慧君

訴訟代理人 林宗竭律師

徐柏棠律師

複代理人 張晉嘉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○○街00號1、2樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應自民國112年7月27日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣3萬6,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣63萬4,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告於每月履行期屆至後以新臺幣1萬2,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如於每月履行期屆至後以新臺幣3萬6,000元，為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：①被告應將建號為桃園市○○區○○段0000○0000號，門牌號碼為桃

園市○○區○○○○街00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），返還原告；②被告應自民國112年6月27日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)18萬元；③願供擔保，請准宣告假執行（桃簡卷第1頁）。嗣於113年8月15日言詞辯論期日當庭變更聲明：上開第二項聲明之違約金起算日為112年7月27日，其餘不變等語（見本院卷第160頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告為系爭房屋之所有權人，被告於107年12月7日與原告簽訂房屋租賃契約書，向原告承租系爭房屋作為其經營桃園市私立安徒生兒童課後照顧服務中心（下稱系爭課照中心）使用，租賃期間為108年1月1日起至110年12月31日止，每月租金第1年為3萬3,000元，第2年為3萬5,000元，第3年為3萬6,000元（下稱系爭租約），嗣租期期滿後，兩造未簽訂任何書面契約，且被告仍繼續使用收益系爭房屋，依民法第451條規定視為不定期租約。

(二)豈料，被告所經營之系爭課照中心有學生人數超收、課照人員資格不符、招收類科不符之缺失，違反兒童及少年福利與權益保障法（下稱兒少法）第83條第6款之規定；且原告已規劃收回系爭房屋作為自營消防設備器材販售事業之需求，而有土地法第100條第1、4款規定情形。經原告於112年6月23日寄發存證信函通知被告，以上開事由為終止系爭租約之意思表示，並催告返還系爭房屋，詎屆期被告並未將系爭房屋返還原告。

(三)又系爭租約業經原告以寄送上開存證信函為終止之意思表示，被告自112年7月27日起無權占有系爭房屋，自有侵害原告對於系爭房屋所有權之情事，爰依系爭租約第6條約定，請求被告按月給付原告租金（3萬6,000元）5倍即18萬元之違約金。為此，爰依民法第455條、第767條第1項前段、土

01 地法第100條第1、4款規定，擇一請求為有利原告之判決。
02 並聲明：如上開變更後之聲明所示。

03 二、被告則以：

04 (一)原告前於112年2月9日以LINE通訊軟體向被告表示續租3年系
05 爭房屋之要約，被告於隔日即同年月10日即回傳點頭之貼圖
06 表示承諾，並自112年1月起迄今均按月給付3萬5,600元租金
07 予原告，顯兩造間就系爭房屋自112年2月10日起，成立以3
08 年一期之新定期租賃契約（下稱系爭新約）之意思表示合
09 致，至此即無不定期租賃關係，而本件既屬定有期限之租
10 賃，自無土地法第100條規定之適用。又原告雖稱被告係因
11 認知兩造未成立系爭新約，故持續尋覓他處承租云云，然原
12 告前於系爭租約存續時間即000年0月間即委託仲介有意出售
13 系爭房屋，被告未免事後買主不願續租因而尋覓他處，與兩
14 造是否成立新約無關。再者，民法第422條規定應以字據訂
15 立，僅係作為證明文件之用，並非特別生效要件，則本件兩
16 造縱就系爭新約未另立書面契約，仍不影響系爭新約之成
17 立，自兩造LINE對話內容中所為之要約及承諾，應已該當民
18 法第422條字據之要件，故兩造確實成立定期之租賃契約關
19 係。

20 (二)縱系爭租約屬不定期契約，原告雖稱欲規劃經營消防設備器
21 材販售，故需收回系爭房屋等語，然原告於系爭房屋所在之
22 尊龍庭園社區尚擁4戶房屋，且原告於112年2月9日以LINE通
23 訊軟體向被告詢問是否續租3年，並經被告於翌日(即同年月
24 10日)承諾同意，何以數月反悔欲收回系爭房屋轉為經營公
25 司，並於起訴前1個月始申請所在地變更登記，加以原告友
26 人即訴外人王秀靜自105年12月19日起至111年11月28日止，
27 亦曾將其經營之泳澄有限公司所在地登記與系爭房屋同址，
28 實際並未營業，僅單純登記之用，則原告是否有土地法第10
29 0條第1款收回自住之正當理由及必要，實非無疑。另被告所
30 開設之系爭課照中心僅屬違反許可之規定，並非以基地或基
31 地上房屋供違反法令之使用，系爭房屋所供課後照顧服務本

身並未違法，並經政府合法立案，而與土地法第100條第4款規定無涉。

(三)又被告係基於兩造間系爭租約關係使用收益系爭房屋，自屬有權占有，則原告依民法第455條、第767條規定主張被告無權占有系爭房屋，請求返還即無理由，且原告既同意繼續出租系爭房屋，並持續收取租金迄今，縱有系爭租約第6條違約金之約定，原告請求被告給付違約金過高，且屬無據等語置辯。並聲明：①原告之訴駁回；②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造前於107年12月7日簽立系爭租約，由原告將其所有系爭房屋出租予被告作為經營系爭課照中心使用，租賃期間為108年1月1日起至110年12月31日止，每月租金第1年為3萬3,000元，第2年為3萬5,000元，第3年為3萬6,000元等情，嗣於系爭租約期間屆滿後迄至000年0月0日間，兩造成立不定期租賃關係等情，有系爭租約、土地及建物所有權狀、系爭課照中心立案資料附卷可稽（見桃簡卷第6至15頁），復為被告所不爭執（見本院卷第94至95頁），堪信為實。另原告主張兩造就系爭房屋於112年2月10日後仍為不定期租賃，被告經營之系爭課照中心違反兒少法之規定，且有收回自用必要，符合土地法第100條第1、4款等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）兩造間就系爭房屋於112年2月10日是否成立系爭新約？（二）原告主張被告違反土地法第100條第1、4款規定，請求被告返還系爭房屋，有無理由？（三）原告依系爭租約第6條約定，請求被告按月給付違約金18萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)兩造間就系爭房屋於112年2月10日是否成立系爭新約？

1.按對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力。對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力。遲到之承諾，視為新要約，民法第94條、第156條、第160條分別定有明文。

01 2.經查，原告於112年2月9日以LINE通訊軟體向被告傳訊「大
02 家其實都該各退一步，才能圓滿，租約就照之前的合約3年
03 一簽，覺得呢」、「我目前也不在八德工作囉」、「今晚我
04 有去警衛室簽名但單子是簽錯了」、「我填好了也全權委託
05 人陳偲瑜，當天妳一樣可出席領摸彩及活動」、「妳要填的
06 那張有錯，我這幾天不在桃園我已將正確的交給陳偲瑜，房
07 客只要當天到就可領摸彩券及其它餐點喔」、「那張是所有
08 權人才能選委員，不是參加卷」、「有問題當天或可以提早
09 找陳偲瑜」、「125號5樓」，而被告於112年2月10日則回覆
10 點頭、鞠躬之貼圖（見本院卷第56至58頁），可知原告雖曾
11 於112年2月9日以LINE通訊軟體以文字對話方式向被告提出
12 續租之要約，原告復接續通知被告有關出席社區區權會活動
13 事宜，雖被告於隔日（即112年2月10日）回以微笑、鞠躬之貼
14 圖，然此一貼圖究係回覆續租之要約？抑或同意社區區權會
15 活動事宜？實有未明；佐以兩造於此對話後之數月間，均無
16 人就系爭新約一事有任何談論，益見原告實屬不明瞭被告以
17 點頭、鞠躬貼圖的文字對話回覆究係何意，故被告於LINE通
18 訊軟體對話中以點頭、鞠躬貼圖所為之承諾，自不生意思表
19 示之效力。至被告雖於112年6月21日以LINE通訊軟體以文字
20 對話方式向原告表示「老師~妳不是說要簽約嗎？怎麼過了
21 好幾個月，還沒來呢？……」等語（見本院卷第68頁），向
22 原告為承諾，惟此一承諾距原告前開對話要約已逾數月，顯
23 非立時之承諾。是以原告前開要約已失其拘束力，被告上開
24 遲到之承諾，依民法第160條規定視為新要約，原告復未就
25 被告之新要約為承諾，反係於同年6月23日寄發存證信函予
26 被告，明確對被告表明不再續租，請被告於一個月內搬離等
27 情，有存證信函在卷可查（見桃簡卷第30至31頁），堪信兩
28 造間系爭租約期限屆滿後，未合意成立系爭新約，仍為不定
29 期之租賃關係。

30 (二)原告主張被告違反土地法第100條第1、4款規定，請求被告
31 返還系爭房屋，有無理由？

01 1.土地法第100條第1款事由：

02 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
03 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450
04 條第2項、第455條前段、第767條前段分別定有明文。次
05 按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人
06 收回自住或重新建築時，土地法第100條第1款定有明文。
07 而土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其
08 出租未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形
09 而言。故出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具備
10 上述要件並能為相當之證明始得為之；土地法第100條第1
11 款所謂自住包括經營商業在內，而經營商業又不以對商業
12 有無經驗為限（最高法院41年台上字第138號、48年台上
13 字第853號民事裁判意旨參照）。次按土地法第100條第1
14 款前段所謂收回自住，係指出租人在客觀上有收回自住之
15 正當理由及必要情形而言，所謂「正當理由及必要」，乃
16 過往法院於個案裁判時，為檢視出租人收回自住之事由，
17 是否有出於編織藉口等脫法原因，而以誠信原則所創出之
18 判斷標準，屬於不確定之法律概念，因此於審酌出租人有
19 無收回自住之「正當理由及必要」時，雖應檢視出租人提
20 出之理由客觀上是否正當及必要，所謂「正當及必要」，
21 乃指評估所有客觀條件及整體狀況後，認定出租人有收回
22 房屋之正當性及必要性即可，並非限於收回房屋已是「唯
23 一」選擇，此外別無他法而言。

24 (2)經查，原告主張其於112年已規劃於系爭房屋成立佳昇消
25 防企業社，經營消防設備批發零售等情，業據其提出與其
26 所述相符之消防創業計劃書、桃園市政府申請所在地變更
27 登記函文、商業登記抄本等件附卷足憑（見桃簡卷第25至
28 29頁），原告於兩造間系爭租約期滿約2年後，規劃自營
29 消防企業社，並於112年6月27日核准設立，堪認原告主張
30 取回系爭房屋係自住乙節，尚非虛妄，核與土地法第100
31 條第1款規定「出租人收回自住」之情形相符，原告自得

主張終止系爭租約並取回系爭房屋。又原告於112年6月23日依土地法第100條第1款規定以出租人要收回自住為由，以存信函通知被告終止系爭租約，並請被告於文到一個月內遷離並返還系爭房屋，並於同年月26日送達於被告，有存證信函及回執影本在卷可稽（見桃簡卷第30至31頁），足認原告已依民法第450條第3項規定向被告先期通知並經合法終止系爭租約，原告自得依土地法第100條第1款之規定，收回系爭房屋。

(3)被告固抗辯原告尚擁4戶房屋可供使用，惟觀被告所提尊龍社區管理費通知聯所載棟別97號G-1F、G-2F即為本件系爭房屋；棟別121號P-1F、121號P-3F為門牌號碼桃園市○○區○○○街000號1樓、泰昌十二街121號3樓房屋，該2棟房屋所有權人為王秀靜所有，並非原告，有建物登記謄本在卷可參（見本院卷第82至90頁），此情亦為被告所不爭執（見本院卷第96頁），可見原告確有收回系爭房屋自用之正當性及必要性。至被告復抗辯原告於112年2月9日始向被告商討續約事宜，卻於短短數月反悔收回，且系爭房屋曾作為公司出名地址使用，顯原告收回系爭房屋並非作為實際經營之用云云，惟前開辯詞僅為其個人主觀臆測與推論，尚乏其他證據為佐，縱系爭房屋曾出借他人作為公司登記地址，亦難認本件之事實亦同此情，自無從為被告有利之認定。

2.土地法第100條第4款事由：

(1)按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。四、承租人以房屋供違反法令之使用時，土地法第100條第4款定有明文。又所謂承租人以房屋供違反法令之使用，乃指將承租房屋供作不法行為之用，或違反法令致影響公共安全者而言（最高法院86年度台上字第3506號判決意旨參照）。

(2)原告雖主張被告於系爭房屋經營之系爭課照中心有學生人數超收、課照人員資格不符、招收類科不符之缺失，違反兒少法第83條第6款規定，其得依土地法第100條第4款規

01 定請求返還系爭房屋等語。然查，兒童及少年福利機構或
02 兒童課後照顧服務班及中心，不得有下列情形之之

03 一：...六、業務經營方針與設立目的不符，兒少法第83
04 條第6款固定有明文；惟系爭房屋供系爭課照中心作為
05 「課後照顧服務」，本身並非違法行為，縱因超收學生、
06 人員資格不符、招收類科不符而有違反上開兒少法之規
07 定，核與系爭課照中心設置環境是否存在公共安全危險，
08 尚無必然關聯，自非土地法第100條第4款所定以房屋供違
09 反法令使用之情形。是以原告主張依土地法第100條第4款
10 規定收回系爭房屋，自屬無憑，不應採信。

11 3.從而，原告業已符合土地法第100條第1款收回自住之正當理
12 由及必要情形，業經本院認定如前，兩造間之不定期租賃契
13 約既經原告發函合法終止，則被告於112年7月27日以後繼續
14 占有使用系爭房屋，為無權占有，則原告依民法第455條、
15 民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，核屬
16 有據。

17 (三)原告依系爭租約第6條約定，請求被告按月給付違約金18萬
18 元，有無理由？

19 1.查系爭租約第6條約定「乙方（即被告）於租期屆滿時，儲
20 經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心
21 按照原狀遷空交還甲方，不得借詞推諉或主張任何權利，如
22 不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五
23 倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決
24 無異議」，系爭租約既已期滿，且兩造並未再簽訂任何書面
25 契約，視為不定期租約，嗣經原告以存證信函合法終止後，
26 被告仍不即時交還系爭房屋，已如前述，是原告依系爭租約
27 第6條約定請求被告按月給付違約金，自屬有據。

28 2.被告雖辯以原告向被告請求之違約金，相較鄰近地區租金過
29 高，有民法第247條之1第2款顯失公平之處云云。惟查，被
30 告並不爭執兩造於系爭租約第6條有達成租約終止後，如未
31 遷讓，應給付違約金之約定，而衡酌系爭租約乃雙方磋商後

始簽立，被告明知系爭租約業經終止，依約定即應遷讓交還房屋，否則將受有違約金之處罰，而仍具不返還交還房屋，影響原告對系爭房屋管理及營運，難謂上開約定有何單方加重被告責任，或對其有重大不利益，被告亦未提出其他證據證明上開約定有民法第247條之1第2款、第4款規定顯失公平之處，空言辯以上開違約金之約定，對其顯失公平云云，並非可取。

3.再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別明定。又當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台上字第2490號判決要旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。

4.查，系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀交還甲方...如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止...」，揆諸前開規定，兩造間所約定之違約金性質，乃為損害賠償約定。次查，原告於112年6月26日合法終止不定期租賃關係後，被告仍拒不遷讓返還系爭房屋，而原告於112年6月27日於系爭房屋址設立佳昇消防企業社，因而難以經營利用，足徵被告未將系爭房屋返還，致原告受有無法營業之損害。惟審酌原告所新設之佳昇消防企業社為甫設立公司，未有確定每月預估

01 營收數額，業據原告訴訟代理人自陳在卷（見本院卷第162
02 頁），佐以所提消防創業計劃書亦未見有確定客戶數量抑或
03 每月營收推估，而被告於不定期租賃關係終止後仍有按期每
04 月給付原告3萬5,600元，有轉帳資料畫面截圖在卷可憑（見
05 本院卷第61至67頁），兼衡佳昇消防企業社僅為資本額20萬
06 元之獨資商號，有商業登記抄本在卷可佐（見桃簡卷第29
07 頁），堪信每月營收應不逾18萬元。揆諸前開說明，衡酌原
08 告無法即時收回系爭房屋實際上所受之損失，應認原告請求
09 以每月5倍租金即18萬元作為違約金，確屬過高，爰依民法
10 第252條規定，酌減違約金至房租之1倍即3萬6,000元，始為
11 相當。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定及系爭租約第6條
13 約定，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告，及自112年7月
14 27日起至將系爭房屋遷讓返還原告之日止，按月給付原告3
15 萬6,000元之違約金，為有理由，應予准許。逾此部分之請
16 求，則無理由，應予駁回。

17 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
18 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
19 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併
20 予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
25 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

26 以上正本係照原本作成

27 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
30 書記官 李毓茹