

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1441號

原告 王敏

朱建州

共同

訴訟代理人 許哲涵律師

複代理人 林子翔律師

被告 路易康室內裝修股份有限公司

法定代理人 高法民

訴訟代理人 周玉鈴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年9月30日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於門牌號碼桃園市○○區○○街○號六樓之房屋騰空並返還予原告王敏、朱建州。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰壹拾參萬零柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○街0號6樓之房屋(下稱系爭房屋)為原告2人共有，前與訴外人方舟空間工程有限公司(下稱方舟公司)簽訂房屋租賃契約書，約定由方舟公司向原告2人承租系爭房屋，租期自民國105年2月1日起至117年12月31日止，每月租金新臺幣(下同)10萬元，111年2月1日起調整為每月租金10萬5,000元，並應於每月3日給付原告2

01 人。然方舟公司因業務經營不善，並於108年1月24日經桃園
02 市政府廢止設立登記，故將系爭房屋之租賃契約關係轉予被
03 告，然被告承租使用系爭房屋後，仍繼續積欠原告2人租
04 金，原告2人因而於110年11月4日向方舟公司、被告催告給
05 付租金，但仍未獲回應後，即於110年11月24日發函方舟公
06 司、被告終止租約。是被告已無繼續占有使用系爭房屋之合
07 法權源，原告2人亦有請求被告返還系爭房屋，然被告為求
08 繼續使用系爭房屋，故於111年12月16日和解約定先行償還
09 原告2人相當於租金之不當得利，並承諾要與原告2人另行簽
10 訂租賃契約，卻藉故持續拖延及繼續占用系爭房屋至今。兩
11 造成立和解係在原告2人終止與被告之租賃關係之後，且之
12 後並未簽訂新的租約，被告後續匯款給原告2人，也只是阻
13 卻原告2人請求返還不當得利，不能以此主張兩造有成立不
14 定期租約關係，且被告嗣僅給付每月7萬元，並非依原租約
15 約定內容給付，益證兩造並無成立不定期租約關係。爰依民
16 法第767條第1項前段規定提起本訴。並聲明：(一)被告應將
17 坐落於門牌號碼桃園市○○區○○街0號6樓之房屋騰空並返
18 還予原告王敏、朱建州。(二)願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：系爭房屋原係方舟公司向原告2人承租，後由伊
20 接手承租，雖兩造並未簽署新租約，但伊有持續繳付押金、
21 租金，原告2人也持續收取租金迄今；伊於105年2月起累計
22 投資約3100萬元於園夢旅社(106年3月9日更名為晚安旅
23 店)，系爭房屋即園夢旅社之6樓部分，106年3月2日竣工後
24 伊即與原告2人成立不定期之租約關係，迄今均無終止租約
25 之意，是租賃關係仍繼續存在。伊係於105年6月1日至105年
26 11月30日因裝修期故與原告2人約定月租減為每月5萬元；10
27 5年12月1日至107年12月31日期間之月租則回復為10萬元；1
28 08年至11年12月期間因伊之承租人晚安旅店退租，伊只好代
29 為接續營運，但109年年初開始因疫情問題，嚴重時1日營收
30 均少於5,000元，導致無法正常給付租金每月10萬元，幸原
31 告2人於111年12月16日與伊簽訂和解書，伊也有誠心履行支

01 付，並如期兌現，故原告依和解內容應不得再對伊提出其餘
02 請求。原告2人先前雖有終止租約，但兩造已達成和解，和
03 解同日並有議定租金，原告律師當時有允諾會提出租約草
04 版，並已向公證人預約112年2月底之期日，卻至112年4月才
05 收到原告提出之租約提案，但伊無法同意原告2人提出之租
06 約條款，故沒有簽訂新的租賃契約，卻有合意往後租金為每
07 月7萬元，伊自112年1月迄今均有匯款至原告指定帳戶，是
08 兩造仍有成立不定期之租約關係，原告請求伊遷讓返還系爭
09 房屋自無理由等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
10 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假
11 執行。

12 三、系爭房屋為原告2人所有，前出租予方舟公司，嗣由被告租
13 賃使用，因被告積欠租金，原告因而寄發存證信函予被告催
14 告給付租金但未獲回覆，故原告復於110年11月24日再度寄
15 發存證信函予被告終止租約關係等情，為兩造所不爭執，並
16 有系爭房屋之建物謄本、原告與方舟公司簽訂之房屋租賃契
17 約書及公證書、原告與被告簽訂之系爭房屋租賃契約書更新
18 條文(下稱系爭租約更新條文)、催告方舟公司及被告給付租
19 金之存證信函、通知方舟公司及被告終止租約之存證信函在
20 卷可參(見本院卷第127至129頁、壙司簡調卷第11至32頁)，
21 是上情應堪認定。

22 四、原告主張兩造就系爭房屋之租賃契約關係業已終止，並請求
23 被告騰空返還系爭房屋，惟為被告所否認，並以前揭情詞置
24 辯，是本件應審究者為：(一)兩造就系爭房屋租賃契約關係
25 是否終止？(二)兩造就系爭房屋是否有成立不定期租賃契約
26 關係？(三)原告請求被告騰空返還系爭房屋，有無理由？經
27 查：

28 (一)兩造就系爭房屋之租賃契約關係業已終止。

29 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
30 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
31 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之

租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第440條第1、2項定有明文。

2.經查：

(1)原告2人先與方舟公司於105年2月1日簽訂房屋租賃契約書，並經公證，嗣又簽訂系爭租約更新條文；而參諸系爭租約更新條文(壙司簡調卷第21頁)所載，雖有記載甲方、乙方，但未明載甲、乙方分別為何人，然最末處記載「甲方同意乙方得將房屋之全部或一部轉租、出借，乙方須於事前讓甲方得知轉租、出借之對象。今將通知本租約部分轉租給路易康股份有限公司」，並有原告朱建州簽名、方舟公司及被告公司蓋印確認，則系爭租約更新條文形式上應為原告、方舟公司、被告所簽訂，且依內容可知被告為轉租對象，則系爭租約條文所載甲方、乙方應承接房屋租賃契約書所載為原告2人及方舟公司，故系爭租約更新條文應認屬原告與方舟公司簽訂之房屋租賃契約書之補充。但依兩造訴訟中所述，可知被告使用系爭房屋後，均係直接繳納租金予原告2人，且方舟公司亦早已解散；又兩造均不否認方舟公司離開後租賃關係即轉至兩造之間，可知兩造實際上係肯認由被告承接方舟公司與原告2人就系爭房屋所簽訂之租賃契約關係，被告係直接向原告2人承租系爭房屋，系爭租約更新條文實為兩造間就租賃關係之明文確認。堪認兩造前已就系爭房屋有成立租賃契約關係，租賃期間及租金約定並應系爭租約更新條文為據，先予敘明。

(2)原告主張被告自108年1月起即未給付20個月租金累積達200萬元，故於110年11月4日寄發存證信函予被告催告其於函到2週內給付租金，因未獲給付，原告又於110年11月25日寄發存證信函予被告表示欲終止租約，有存證信函2份附卷為憑(見壙司簡調卷第23至32頁)，被告亦表示確實有在110年11月份收到原告終止租約之存證信函，但於111年11月16日和解等語(見本院卷第158頁)；堪認原告業已踐行民法第440條

第1、2項於承租人遲延給付租金達2月以上，先行定期催告支付，再終止契約關係之規定，則兩造間就系爭房屋之租賃契約關係應已於110年11月底依法終止無誤。

(二)兩造終止租賃契約關係後，就系爭房屋並未再成立不定期租賃契約關係。

1.兩造就系爭房屋之租賃契約關係業於110年11月底合法終止已如前述，則被告主張現仍有租賃契約關係存在，必然係在110年11月底另行成立。經查：

(1)被告雖主張於106年3月2日裝修竣工後即與原告成立不定期租賃契約云云。然查，被告實際上係承接方舟公司與原告2人就系爭房屋所約定之租賃契約關係，且兩造就租金及租賃期間已於系爭租約更新條文明文約定，已如前述；而系爭租約更新條文約定租賃期間為105年6月1日起至117年12月31日止，有系爭租約更新條文在卷可參(見壚司簡調卷第21頁)，足見兩造租賃契約關係有約定租賃期間，被告辯稱兩造於106年3月2日之後係成立不定期租賃契約乙節，容有誤會。

(2)原告於110年11月底終止兩造租賃契約關係後，兩造於111年12月16日就租金部分有達成和解，並簽訂和解書(下稱系爭和解書)，有系爭和解書在卷可參(見壚司簡調卷第33頁)；系爭和解書開頭即載明「於108年1月1日至111年12月31日期間遭占有、用益所生不當得利等法律爭議(下稱系爭事件)，成立和解，雙方議定之和解條件如下：一、甲方(即被告)願給付乙方(即原告)190萬元整。…」，足見兩造僅就108年1月1日至111年12月31日期間之租金問題以190萬元達成和解，而系爭和解書其餘內容並未記載兩造將於日後另行成立新的租賃契約關係，故兩造雖於110年11月底終止租賃契約關係後始進行和解，但自系爭和解書並無從認定兩造有成立新的租賃契約關係之意思。

(3)被告主張兩造於和解同日有議定租金而成立租賃契約關係，且自112年1月以後均有按期繳付租金，應有成立不定期租賃契約關係云云，並提出自112年1月迄今匯款至原告指定帳戶

之紀錄。然查：

①按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按倘當事人雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。至期限逾1年之不動產租賃契約，依民法第422條前段規定，固應以字據訂立之。惟觀其立法理由，乃因此類租賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭論。基此而論，該所稱「字據」，係指表彰期限逾一年之不動產租賃契約之證明文件而言。故出租人出具書面，載明與承租人意思表示合致之出租不動產、租金及租期等租賃契約必要之點，並交付承租人收受，承租人進而據以主張權利，即不失為字據，非謂期限逾一年之不動產租賃契約應以書面為之(最高法院112年度台上字第1008號民事判決意旨參照)。是期限逾1年之不動產租賃契約理應有記載兩造就出租不動產、租金及租期等租賃契約必要之點有所合意之書面為據。

②原告固不否認兩造有簽訂新租賃意思之意思，但否認兩造已另成立新租賃契約關係，並提出111年12月16日簽訂系爭和解書前之原告朱建州與被告訴訟代理人周玉鈴之LINE對話紀錄為證(見壙司簡調卷第35至36頁)。經查：

①參諸兩人於111年3月5日對話「周玉鈴(即Amy J)：朱先生，晚安，租金與新的租約期間可以一起進行嗎？租約內容一起擬定嗎？(原告朱建州：可以啊，我也不願意出售六樓)」，可見兩造原本確實有意於和解時一併簽訂新的租賃契約。然觀諸111年3月6日之對話內容「周玉鈴：…我與您的新租約租金，五樓是一個月5萬，我希望是一個月6萬來簽訂，新租約期間希望是與我的裝修工程耐久性相當，再簽10年。(原告朱建州：周小姐，以下是我個人建議，這樣，我比較容易跟王小姐及律師談…2. 新訂租金稅後7萬，租約先訂3年，若營運狀況可恢復正常，屆時再研議租期延長。)周玉鈴：謝

01 謝朱先生的建議。但是還是需要我能負擔得起。」，111年3
02 月14日原告朱建州又詢問周玉鈴「周小姐，就我上次給妳的
03 建議，可以告訴我妳的決定嗎？」，周玉鈴於111年3月15日
04 始回覆「朱先生早安，很感謝您為我們的和睦這樣的努力，
05 實在簽三年我並沒有解決問題。」，自上述對話內容可知，
06 周玉鈴表示希望能以每月6萬元、期間10年，但原告朱建州
07 則表示租金需稅後7萬元、期間先訂3年，可見兩造於111年3
08 月15日就租金、租賃期間並未達成合意。

09 ②周玉鈴於111年3月22日又傳訊原告朱建州「朱先生午安，我
10 們希望還是如前所述一個月租6萬，簽約10年租期，可以的
11 話擬定租約，見面就是簽約好嗎？」，原告朱建州於111年4
12 月8日則回應「周小姐，你提出的條件若比較考進(應為「靠
13 近」之誤)我們的想法，當然比較容易聚焦，我們並非堅持
14 不降價，也是有考慮你的立場，更何況主委也透露他的三樓
15 部分出租，租金為10萬，其餘部分還要再出租給診所使用，
16 兩者租金絕對超過10萬！若你願意再提高房租，甚至維持之
17 前的合約內容，當然可以聚焦！」；是周玉鈴於111年3月22
18 日再向原告朱建州提出之新租約條件與先前遭原告朱建州拒
19 絕之內容相同，自然又遭原告朱建州拒絕。顯見至此時兩造
20 仍未就新租約之租金、租賃期間等必要之點達成合意，遑論
21 做成書面。

22 ③並參以兩造嗣於111年12月16日簽訂之系爭和解書也完全未
23 提及兩造有成立新租約之意思。是兩造既未就租金、租賃期
24 間等租賃契約必要之點達成合意，自無從認定兩造於111年1
25 2月16日和解時有就系爭房屋另行成立新的租賃契約關係。

26 ③被告雖主張112年1月至113年9月之租金均有匯款予原告2
27 人，並提出存簿影本、匯款畫面並整理表格加以說明(見本
28 院卷第77至86、145至147頁)。然查，原告始終否認有與被
29 告就新租賃契約有達成合意，被告也未曾提出任何證據以實
30 其說，被告主張本難認可採。而被告於上開期間匯款予原告
31 2人之金額每月共計7萬元，且依被告說明係於112年5月始開

始補繳112年1月租金，即便金額如被告所述是在111年12月16日和解後經原告2人同意，但就租賃期間也無證據證明兩造有何合意存在，亦難認兩造在111年12月16日和解以後，有就租賃契約之必要之點已達成合意，且兩造既係就不動產欲成立期間逾1年之租賃契約，也未曾見被告提出任何書面文件，更無從認定兩造已另行成立新的租賃契約關係。是故，縱被告有按月給付7萬元予原告2人，仍無從認定兩造已另行成立新的租賃契約關係。

④另被告一再辯稱兩造間有成立民法第451條之不定期租賃關係云云。經查：

①按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法第451條定有明文。次按定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條例仍為不成就(最高法院47年台上字第1820號民事判例意旨參照)。

②查本件原告2人早已在租賃期滿之前即表示不願再出租予被告而終止租約，原告2人雖同意再行研議新租約內容，亦不影響原告2人已為反對之意思表示，即便如被告所述有持續給付每月7萬元予原告2人，依前開判決意旨可知，並不因而構成不定期租賃契約關係。被告辯稱兩造間有不定期租賃契約關係，實不足為採。

(三)原告2人依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由。

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。經查，原告2人為系爭房屋之所有人，為兩造所不爭執，而兩造間雖曾就系爭房屋訂有租賃契約關係，但業經原告2人合法終止，且未成立新的租賃契約關係，也不構成不定期租賃契約關係，均如前

述；是被告現仍占有使用系爭房屋，即無正當權源，是原告
2人依前開規定請求被告騰空返還系爭房屋，為有理由。

2.被告雖以系爭和解書第2條約定「甲方(即被告)如依前條約
定履行時，則雙方其餘請求均拋棄，日後亦不得就系爭事件
有關爭議，再以任何名義，對於彼此提出相關之一切主張及
要求。」，而認原告提起本訴已違反系爭和解書之約定云
云。經查，上開約定係就「系爭事件」約定兩造不得再有其
他主張及要求，而系爭和解書開頭即載明「系爭事件」是指
「於108年1月1日至111年12月31日期間遭占有、用益所生不
當得利等法律爭議」，有系爭和解書附卷為憑(見壜司簡調
卷第33頁)；參諸本件原告係主張在兩造沒有租賃契約關係
之情形請求被告遷讓返還系爭房屋，並未請求上述期間之租
金或不當得利，原告本件請求自與系爭和解書和解內容無
涉，而無違反上開約定之虞，被告上開主張容有誤認。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告騰空
返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

六、末原告與被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免為假
執行之宣告，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

民事第四庭 法 官 丁俞尹

以上正本係照原本作成。

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。

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 113 年 11 月 5 日

書記官 張禕行