

最高法院民事判決

109年度台上字第899號

上訴人 王梅子
訴訟代理人 劉豐州律師
唐玉盈律師
被上訴人 金梅子餐廳有限公司
法定代理人 汪金滿
訴訟代理人 劉健右律師
參加人 年富投資有限公司
法定代理人 謝憲治

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國107年9月5日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第912號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊與訴外人黃正雄於民國103年4月24日將共有門牌為臺北市○○區○○○路○段○○○號地下1樓房屋（下稱系爭房屋）出租與被上訴人，約定月租新臺幣（下同）30萬元，租期自同年5月1日起至105年4月30日止，期滿除經出租人同意續租外，如未即時遷還房屋，應按月租5倍給付違約金。詎被上訴人屢經催告，於租期屆滿後仍不返還該房屋等情。爰依民法第455條、第767條第1項、第821條規定及兩造所立租賃契約（下稱系爭租約）第6條約定，求為命被上訴人將系爭房屋騰空返還與伊及全體共有人，及自105年5月1日起至返還該房屋之日止，按月給付違約金75萬元之判決。

被上訴人則以：上訴人與黃正雄於105年1月13日將系爭房屋出賣與參加人，黃正雄已將其應有部分2分之1移轉登記與參加人，其出租人之權利義務應由參加人承受，上訴人單獨為反對續租之意思表示，自不生效力。伊於租賃期限屆滿後，仍使用收益該房屋，應視為以不定期限繼續契約，伊有使用系爭房屋之正當權源等語，資為抗辯。

01 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上
02 訴人與黃正雄於103年4月24日就共有之系爭房屋與被上訴人簽訂
03 系爭租約，約定租金每月30萬元，租期自同年5月1日起至105年4
04 月30日止，有建物登記謄本、系爭租約足稽。系爭租約第6條雖
05 約定：「乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴
06 人等出租人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
07 遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利…」等語，然並未
08 預為約定期滿絕不續租或續租應另訂契約之意旨，而表明租期屆
09 滿時，如出租人同意續租，承租人即無庸遷讓返還系爭房屋，無
10 法認兩造已預為期滿後不續租之約定。又上訴人先後於104年3月
11 18日、105年4月14日及同年月27日以其名義寄發存證信函，依序
12 通知被上訴人租期屆滿不再續租、租期屆滿時應返還系爭房屋、
13 應於同年5月1日會同辦理點交事宜，固有存證信函可據。惟黃正
14 雄於系爭租約存續期間之105年3月30日已將其應有部分2分之1讓
15 與參加人，有建物登記謄本可據，其就租賃契約之權利義務，應
16 由參加人繼受，上訴人未與黃正雄或參加人共同為反對續租之意
17 思表示，自不生效力。再者，被上訴人於租賃期限屆滿後仍繼續
18 使用收益系爭房屋，且按月給付租金與上訴人及參加人，有掛號
19 函件執據等足稽，上訴人及參加人未即為反對之意思，依民法第
20 451條規定，應視為以不定期限繼續租賃契約，其繼續使用系爭
21 房屋，為有權占有，且無違反系爭租約第6條情事，上訴人不得
22 請求被上訴人給付違約金。綜上，上訴人依民法第455條、第767
23 條第1項、第821條規定及系爭租約第6條約定，請求被上訴人將
24 系爭房屋騰空返還與其及全體共有人，及自105年5月1日起至騰
25 空返還房屋之日止，按月給付75萬元，洵非正當，不應准許等詞
26 為其判斷之基礎。

27 惟按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思
28 始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承
29 租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃
30 關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租賃屆滿時
31 始得表示反對之意義存在。故於訂約之際訂明期滿後絕不續租

，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力。查系爭租約第6條約定：「乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴人等出租人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，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，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」等詞（見一審卷（一）第16頁），特別約明除經出租人同意繼續出租外，被上訴人於租期屆滿應即遷讓交還房屋，否則應給付按租金5倍計算之違約金。揆諸租賃契約為諾成契約，其經出租人同意繼續出租之情形，與「續租應另訂契約」之意，似無二致。果爾，上開租約第6條之約定，是否不發生阻止續約之效力，非無再予斟酌之必要。原審未遑查明兩造立約當時之真意何在，遽謂上開約定不足以發生阻却續約之法律上效果，尚嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 12 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 陳 重 瑜
法官 陳 駿 璧
法官 梁 玉 芬
法官 徐 福 晉
法官 陳 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 8 月 20 日