

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第8861號

原告

即反訴被告 密思創意行銷股份有限公司

法定代理人 蕭佳怡

訴訟代理人 邱朝偉

被告

即反訴原告 盧郁芬

訴訟代理人 柏有為律師

林聖峰律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國一百零八年五月十六日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟參佰柒拾元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾參萬壹仟捌佰壹拾壹元，及自民國一百零七年十月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，另應給付反訴原告新臺幣貳萬貳仟捌佰陸拾陸元暨自民國一百零八年四月十五日起至返還臺北市○○區○○路○段○○號二樓房屋之日止，按月給付反訴原告新臺幣參萬貳仟元。反訴被告應給付反訴原告新臺幣參萬貳仟伍佰捌拾玖元，及自民國一百零七年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零七年十月十五日起至返還臺北市○○區○○路○段○○號二樓房屋之日止，按日給付反訴原告新臺幣貳佰壹拾參元。

反訴原告其餘之反訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣伍仟貳佰玖拾元由反訴被告負擔新臺幣壹仟捌佰元，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹拾參萬壹仟捌佰壹拾壹元為反訴原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項得假執行。但反訴被告如以新臺幣參萬貳仟伍佰捌拾玖元為反訴原告供擔保後，得免為假執行。

事實

甲、原告兼反訴被告方面：原告即反訴被告未於最後言詞辯論期日到場，前曾到庭並具狀聲明陳述如下：

壹、本訴方面：

一、聲明：請求確認原告與被告間，就臺北市○○區○○路○○段○○號二樓房地（下稱系爭房地）之租賃關係存在。

二、陳述略稱：

(一)原告（原名密思創意行銷有限公司，於民國一百零六年三月二日更名）於一百零三年四月十三日與被告簽定租賃契約，向被告承租系爭房地，租期自一百零三年五月十五日起至一百零五年五月十四日止，約定租約到期時，原告得以相同條件優先續租，原告與被告於一百零五年五月間依相同合約條件續約，租期為一百零五年五月十五日起至一百零七年五月十四日止，簽約時被告向原告代表人蕭佳怡說明，合約照舊，條文相同（即相同條件），蕭佳怡不疑有他即簽約並公證。然至一百零七年續約時，始發現被告竟私下將得以相同條件優先續租之條文拿掉，因一百零五年五月兩造簽約時，被告聲稱均依原本的合約條件，有優先承租權，原告始簽約，兩造之本意應為續租的租約權利條件與原租約相同，當然係包含享有相同條件優先續租權，詎被告以詐欺之方式使蕭佳怡簽約，口頭已有承諾原告有優先承租權，契約條文中故意把優先承租權條款略去而詐欺原告，且被告於一百零七年六月四日聲請強制執行請求交還系爭房地，致原告損害極大，兩造間現就系爭房地應屬不定期租賃關係，因為依據優先承租權，原告具有租賃權，希望被告本人到庭對質，爰依確認之訴之法律關係提起本件確認租賃關係存在之訴。

(二)本院一〇七年度司執字第五二四七八號強制執行事件，目前由原告供擔保停止執行中，系爭房地現仍由原告持續使用；被告雖辯稱原告於租賃期間在屋內設置水池導致房屋結構受損及漏水云云，但房屋結構受損及漏水係因屋主在四、五樓設置大量套房，租給他人謀利，管線老舊也沒有維修，原告

進系爭房地時也有漏水、破損，也盡力去維修，若被告堅持漏水與原告有關，應提出第三方公正單位的鑑定報告說明因果關係；本院一〇七年度訴字第四七三一號債務人異議之訴事件判決不利原告，原告會對該事件上訴，本件訴訟對於債務人異議之訴的佐證有幫助。

貳、反訴方面：

一、聲明：反訴原告之反訴駁回。

二、陳述略稱：

(一)原告主張優先承租權，兩造間具有不定期租賃關係，故原告無任何不當得利可言；原租賃契約到期後，原告於一百零七年六、七、八月持續繳付租金，被告因不承認租賃關係，曾寄支票退還一個月的租金，原告並未提領該支票，且被告並未退還押金。

(二)原租賃契約到期後，原告以名下國泰世華商業銀行（帳號：00000-00000000）及玉山商業銀行（帳號：0000-000-0000000）之帳戶匯款予被告，持續繳付下列租金：

(1)一百零七年五月房租：於一百零七年五月十八日匯款新臺幣（下同）二萬八千一百八十九元。

(2)一百零七年六月房租：於一百零七年六月十九日匯款二萬八千一百八十九元。

(3)一百零七年七月房租：於一百零七年七月十六日匯款二萬八千一百八十九元。

(4)一百零七年八月房租：於一百零七年十二月三日匯款二萬八千二百零四元。

(5)一百零七年九月房租：於一百零七年十二月三日匯款二萬八千二百零四元。

(6)一百零七年十月房租：於一百零七年十二月三日匯款二萬八千二百零四元。

(7)一百零七年十一月房租：於一百零七年十二月四日匯款二萬八千二百零四元。

(8)一百零七年十二月房租：於一百零七年十二月十七日匯款

01 二萬八千一百八十九元。

02 (9)一百零八年一月房租：於一百零八年一月十五日匯款二萬
03 八千二百零四元。

04 參、證據：聲請傳訊租賃契約公證人趙之敏，並提出一〇三年房
05 屋租賃合約書影本一件、一〇三年公證租賃合約書影本一份
06 、一〇五年公證租賃合約書影本一件、一〇七年度北院忠一
07 〇七司執乙字第五二四七八號執行命令影本一件、房租匯款
08 明細表一件、帳戶影本二件、原告公司變更登記表及台北市
09 政府函影本各一件、匯款明細一件、原告公司帳戶存摺封面
10 影本二件為證。

11 乙、被告兼反訴原告方面：

12 壹、本訴方面：

13 一、聲明：駁回原告之訴。

14 二、陳述略稱：

15 (一)原告於一百零三年五月十五日向被告承租系爭房屋作為經營
16 密室逃脫系列遊戲事業之用，租賃期間為一百零三年五月十
17 五日起至一百零五年五月十四日止（下稱第一次租約），嗣
18 於第一次租約屆滿後，雙方再簽新約（下稱系爭租約），租
19 期為一百零五年五月十五日起至一百零七年五月十四日止，
20 並約定租賃期間屆滿後，除經雙方合意另訂書面租賃契約外
21 ，視為不再續租；原告並應於租約期滿時，將系爭房屋遷讓
22 交還被告，系爭租約並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人
23 敏律聯合事務所以一〇五年度北院民公敏字第二〇〇五四四
24 號公證在案（下稱系爭公證書）。被告於系爭租約期限屆滿
25 前，即於一百零七年三月十五日以北投明德郵局存證信函通
26 知原告於租賃期間屆滿後不再續租並應騰空返還系爭房屋，
27 惟系爭租約租期屆滿後，原告不但未依約騰空返還系爭房屋
28 ，反而繼續佔用持續營業，被告只得以系爭公證書為執行名
29 義聲請強制執行，請求原告遷讓房屋返還被告，業經本院以
30 一〇七年度司執字第五二四七八號事件受理在案，詎原告竟
31 提起本院一〇七年度訴字第四七三一號債務人異議之訴，並

藉此聲請停止執行（本院一〇七年度北簡聲字第二四〇號）而持續營業牟利，致被告權利嚴重受損，前揭債務人異議之訴，原告第一審已敗訴。

(二)系爭租約業經雙方同赴公證人事務所簽署並經公證人公證作成公證書在案，則系爭租約約定內容俱為雙方意思表示之原意；原告空言否認卻未舉證以實其說，絕非可採：查系爭租約既經公證人據請求人（即原告及被告）陳述協議內容及審查相關證明文件後作成公證書，並經雙方承認意思表示及簽名蓋章為真實，租約約定之期間、租金，衡諸當時環境，亦無任何顯失公平情事，顯見系爭公證書之內容及所附之系爭租約，俱為雙方意思表示之原意，殆無疑義。

(三)另承租人之優先續約權利固為租賃雙方得自由約定事項，惟遍查系爭租約全文，全無記載承租人於租約期滿時享有優先續約之權利，系爭公證書亦無雙方就租賃條件有何異於系爭租約約定內容之記載；又系爭租約辦理公證時，距第一次租約期間屆滿尚有一個月餘，而原告辦理公證之法定代理人蕭佳怡，為大學畢業且經營事業多年，歷練智識非低，苟租約期滿之優先續約權利確為原告所堅持者，豈有於公證時就此未置一語而仍親筆簽名用印之理？從而，原告空言陳稱被告擅自刪除以相同條件優先續租之約定，公證人於公證時亦未探求雙方真意、未為發問或曉諭，進而主張系爭公證書為無效云云，卻未舉證以實其說，足證原告主張絕非可採。

(四)至原告再稱被告事前曾有口頭承諾於系爭租約亦賦予伊有優先承租權云云，被告亦嚴詞否認。事實上，原告承租系爭房屋後，在未經被告同意情況下，即於室內擅自增設水池，並以「水獄逃脫」密室遊戲對外營業，不僅已違背系爭租約第八條所定原告於系爭房屋進行裝設加工應事先徵得被告同意之約定外，因原告私設水池、大量蓄水，導致系爭房屋一樓天花板屢屢發生漏水問題，顯然已就大樓地板載重結構造成影響，此外，亦因原告短時間內大量抽水蓄水，致大樓蓄水池未及補水而屢使樓上用戶無水可用，造成一樓漏水、三、

01 四樓停水窘境，鄰戶怨聲載道，被告曾多次去電請原告修繕
02 改善，原告均置之不理，亦不許被告進入系爭房屋查看，被
03 告考量系爭房地防水及結構恐有受損、為免影響鄰戶使用，
04 只得一方面暫先遣人修補漏水及另設水塔汲水，以求暫解鄰
05 戶困境，一方面去函原告表示約滿不再續約，待期滿收回系
06 爭房屋後，盡速就防水及結構進行修繕，此亦所以被告絕無
07 可能同意於系爭租約賦予原告優先承租權之理。

08 (五)系爭租約約定內容，俱為雙方意思表示之原意，且經公證人
09 公證在案，又原告僅以空言陳稱被告擅自刪除優先續租約定
10 而無舉證以實其說，已如前述，則原告主張伊受詐欺，自乏
11 實據。況且，系爭租約既於一百零五年四月十二日簽立並經
12 公證後由雙方各執乙份，原告自斯時起本得知悉系爭租約內
13 容並無優先承租權之約定，卻遲至一百零七年六月二十二日
14 方為起訴主張依民法第九十二條撤銷遭詐欺之意思表示，顯
15 已逾越撤銷意思表示之一年除斥期間，更非適法。

16 (六)系爭租約業經約明租約屆期後，除經雙方合意另訂書面租賃
17 契約外，視為不再續約；且租約屆滿前，被告已向原告表示
18 不為續租之意思表示，租約屆滿後，被告並退還原告後續繳
19 付之金額，並向本院聲請強制執行，顯然已為反對意思之表
20 示，則原告所稱有民法第四百五十一條不定期租賃規定之適
21 用，要非可採，本件並無民法第四百五十一條所定租賃契約
22 默示更新之適用。系爭租約第十一條前段既已明定：「本契
23 約租賃期滿後，非經雙方合意另訂書的書面租賃契約，視為
24 不再續租。」，及被告於一百零七年三月十五日以存證信函
25 通知原告不再續租之意思表示，自屬被告已為表示反對之意
26 思。原告雖分別於一百零七年五月十七日、六月十九日及七
27 月十六日分別將相當於租金之金額匯入被告帳戶；但為避免
28 使原告取得租賃契約默示更新之利益，被告即分別於一百零
29 七年五月二十二日、七月六日及七月二十六日分別簽發同額
30 支票寄還原告，兩造間無租賃關係存在自明。又因原告無意
31 返還系爭房地，被告即依系爭公證書所載於一百零七年五月

三十一日向本院聲請強制執行原告返還系爭房地，本院並於一百零七年六月四日以北院忠一○七司執乙字第五二四七八號執行命令通知原告，且經原告收受在案，更證被告確無同意原告續租使用系爭房屋之意。

(七)兩造間第一次租約固有約定原告於租約到期時得「優先續約」，然雙方就此約定之真意，乃指第一次租約屆期後，被告有意繼續出租系爭房屋者，原告方得以優先承租，此有居間仲介雙方簽立第一次租約之另案證人李憶蕙於本院另案證述：「（問：你提供的合約書中間所提到的優先續租權的權利為何？）只要屋主繼續出租，承租方要繼續續租便可以優先續租。」可稽，非謂於租約屆滿後原告得單憑己意繼續租用而可罔顧被告出租意願，應予辨明。兩造於簽訂第一次租約後，復就相同租約再行辦理公證，雖仍有約定原告於租約到期時得優先續租，然雙方亦於第七條第五款約明：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不租再續租。」，除可見雙方約定優先續租之真意，確實係指租約屆滿後以被告有意出租為前提，原告方有優先承租權；亦可知雙方於第一次租約屆滿後而為繼續出租承租，應按另訂之書面租賃契約，即系爭租約所載約款履行，非謂第一次租約之約款仍得繼續拘束雙方。原告雖主張李姓仲介除第一次租約外，亦有居間仲介系爭租約，且於續約前夕仍告知原告享有優先續約權利云云，惟經另案證人李憶蕙駁斥在案，可見原告主張伊受詐欺而簽立系爭租約云云，並非事實。

貳、反訴方面：

一、聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告十六萬元，及自反訴狀送達之翌日（即一百零七年十月十九日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一百零七年十月十五日起至返還系爭房屋之日止，按月給付反訴原告三萬二千元；(二)反訴被告應給付反訴原告三十二萬六千三百四十九元，及自一百零七年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一百零七年十月十五日起至返還系爭房屋之日止，

01 按日給付反訴原告二千一百三十三元。

02 二、陳述略稱：

03 (一)查系爭房地租賃期間已於一百零七年五月十四日屆至，雙方
04 既無另訂書面租賃契約，亦無民法第四百五十一條規定適用
05 ，而反訴被告卻拒絕返還而繼續占用系爭房屋迄今，自屬無
06 權占有並受有每月相當於租金三萬二千元之不當得利，則反
07 訴原告依民法第一百七十九條規定請求，自屬合法有據。

08 (二)關於不當得利數額之計算：

09 (1)為便利計算，爰以租賃期間屆至之翌日即一百零七年五月
10 十五日起至十月十四日止共計五個月，核算該期間之不當
11 得利數額為十六萬元（計算式： $32,000 \times 5 = 160,000$ ），
12 並以反訴狀送達反訴被告後之翌日起為利息計算起點。

13 (2)另自一百零七年十月十五日起至反訴被告返還系爭房屋之
14 日止，反訴被告每月受有相當租金之不當得利三萬二千元
15 ，亦應按月清償。

16 (三)系爭租約期滿後，反訴被告並未依約即時遷出返還系爭房屋
17 而持續占用至今，則依系爭租約第十一條規定「本契約租賃
18 期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續
19 租。乙方（即反訴被告）應於租約期滿、或終止時，將租賃
20 房屋遷讓交還給甲方（即反訴原告），不得藉詞任何理由，
21 繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之
22 費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終
23 止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日按照日租
24 金貳倍（每月含稅租金 $\div 30 \times 2$ ）計算之違約金。」，反訴被
25 告未依限於租賃期間屆滿之日返還系爭房屋，反訴原告自得
26 依前揭系爭租約約定請求自系爭租約屆滿翌日即一百零七年
27 五月十五日起按日請求之違約金。

28 (四)違約金之數額計算：

29 (1)每日違約金數額經核算為二千一百三十三元（計算式： 32
30 $,000 \div 30 \times 2 \doteq 2,133$ ）。

31 (2)反訴被告自一百零七年五月十五日起至十月十四日止，共

計一百五十三日，據以核算該期間違約金數額為三十二萬六千三百四十九元，計算式： $2,133 \times 153 = 326,349$ 。

(3) 自一百零七年十月十五日起之違約金數額，即以按每日二千一百三十三元核算至反訴被告返還系爭房屋之日止。

(五) 系爭租約屆期後，反訴被告雖曾於一百零七年五、六、七月持續匯付款項，但反訴原告亦三度簽發支票寄送返還反訴被告，反訴被告簽收其中二紙支票，第三次因為招領逾期支票退回反訴原告；反訴被告稱反訴原告積欠押金未還，但押金是等反訴被告返還系爭房屋，沒有後續事項才會返還；系爭租約屆期後，反訴被告曾於一百零七年五月十七日、同年六月十九日、同年七月十六日、同年十二月三日（三筆）、同年十二月四日、同年十二月十五日、一百零八年一月二十日九度匯款予反訴原告，每筆金額均為二萬八千一百八十九元，合計二十五萬三千七百零一元，但反訴被告均以租金名義匯款，與反訴原告反訴請求不當得利跟違約金應為二事，並非屬當然抵銷或部分清償。

參、證據：提出原告公司網頁關於公司介紹截圖影本一件、本院所屬民間公證人敏律聯合事務所公證書及函文影本各一件、存證信函暨掛號回執影本各一件、原告公司網頁關於水獄逃脫遊戲截圖暨一百零七年八月十五日履勘所攝照片二件、通訊軟體畫面截圖一件、被告一百零七年五月二十二日、一百零七年七月六日寄還同額支票予原告之郵件回執影本各一件、一百零七年七月二十六日遭原告拒收退回之郵件影本一件、民事強制執行聲請狀影本一件、本院執行命令暨原告收件回執影本各一件、原告一百零七年五月四日官方臉書貼文截圖影本一件、原告公司變更登記表及台北市政府函影本各一件、另案開庭通知影本一件、另案言詞辯論筆錄影本三件、另案主文公告一件、另案判決影本一件為證。

理由

一、程序方面：

(一) 按民事訴訟法第十條第二項規定：「其他因不動產涉訟者，

得由不動產所在地之法院管轄。」。本件系爭房屋坐落臺北市中山區，屬本院轄區，故本院對本事件具有管轄權。

(二)次按「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第二百四十七條第一項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言」，最高法院五十二年度台上字第一二四〇號判例意旨參照。經查，原告主張對系爭房地有租賃關係存在，然為被告所否認，故兩造間就有無租賃關係存在有爭執，依前揭最高法院判例意旨，原告於本件訴請確認租賃關係存在事件，具有受確認判決之法律上利益。

(三)再按民事訴訟法第二百五十九條規定：「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」，同法第二百六十條第一項規定：「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」，前揭規定於簡易事件適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告主張確認兩造間租賃關係存在，被告則抗辯系爭租約業已屆期否認原告之主張，而原告迄今拒不返還系爭房屋，故反訴請求原告給付相當於租金之不當得利及違約金等語，顯見反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，符合前揭民事訴訟法第二百五十九條、第二百六十條規定，此部分反訴程序並無不合，應予准許。

(四)本件原告即反訴被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由被告即反訴原告一造辯論而為判決。

二、原告主張意旨略以：兩造於一百零三年四月十三日簽定第一次租約，租期自一百零三年五月十五日起至一百零五年五月十四日止，並約定租約到期時，原告得以相同條件優先續租，詎被告於第一次租約到期前續簽系爭契約時，私下將得以

01 相同條件優先續租之條文拿掉，以詐欺方式使原告代表人蕭
02 佳怡簽約，致使系爭租約期限屆滿後，被告竟強制執行請求
03 原告交還系爭房地，致原告損害極大，爰依確認之訴之法律
04 關係提起本件確認租賃關係之訴，且兩造間就系爭房地仍有
05 不定期租賃關係，原告使用系爭房地具有法律上之原因，被
06 告反訴主張原告不當得利應無理由等語。被告答辯及反訴意
07 旨略以：兩造第一次租約屆滿後再簽定系爭租約，租期為一
08 百零五年五月十五日起至一百零七年五月十四日止，被告於
09 系爭租約期限屆滿前，即以書面通知原告租賃期間屆滿後不
10 再續租並應騰空返還系爭房屋，兩造間就系爭房屋已無租賃
11 關係存在，惟原告仍繼續佔用系爭房屋持續營業，被告自得
12 反訴請求原告給付相當於租金之不當得利及違約金等語。兩
13 造爭執重點在於：(一)系爭租約租期屆滿後，兩造間之租賃關
14 係是否仍存在？是否存有原告所主張之不定期租賃關係？(二)
15 被告反訴請求原告給付相當於租金之不當得利有無理由？請
16 求金額是否適當？(三)被告依系爭租約請求原告給付約定之違
17 約金有無理由？請求金額是否適當？爰說明如后。

18 三、兩造間就系爭房屋之租賃關係業因期限屆滿而消滅，原告主
19 張有優先承租權，兩造間構成不定期租賃關係均無理由：

20 (一)關於系爭租約之簽立經過，系爭租約公證人趙之敏於另案即
21 本院一〇七年訴字第四七三一號一百零八年三月十九日言詞
22 辯論期日證述重點如下（參本院卷第一五一頁以下）：

23 (1)「（問：原告公司負責人蕭佳怡是否有足夠時間了解每條
24 合約的內容及利害關係？）我會就公證的合約逐條跟當事
25 人說明，說明的範圍就是公證過的租約。」、「我覺得他
26 們之前已經有共識才會來事務所辦理公證。」、「（問：
27 在簽約同時屋主是否有說過合約條文同之前合約或是類似
28 說法？）這我完全沒有印象。」、「（問：在簽約的同時
29 屋主是否有說明此次合約不同於之前合約，此次合約未載
30 明優先承租權？）我不記得，若承租人覺得要有優先承租
31 權，當事人應該要講，因為我是一條一條跟他們講，我的

作法是他覺得他有優先承租權，我會問屋主說有沒有這件事情，若要我就會加上去。」。

- (2) 「（問：雙方是否已就簽約內容逐條審閱？）我一條一條唸。且我會將強制執行事項加強說明，租金、租期及提前解約事由我會重點確認。」、「（問：請你回想此份公證租約在簽立的時候，雙方當事人有提出任何有異於租賃的內容的意見？）沒有印象，因為我的作法我講完，然後問當事人有無意見，若有人想加什麼雙方合意後，我會現場加上去，若沒有的話就沒有。」、「（問：根據你的說法當事人沒有意見才會在合約上簽名？）是。」、「（問：系爭公證租約辦理公證後，是否有交雙方各執壹份攜回？）有。」、「（問：在公證此份契約書時有無跟當事人提到時間很趕，條文不需要每條都看？）沒有，不可能。」。

- (二)按民法第九十二條第一項規定：「被詐欺而為意思表示者，表意人固得撤銷其意思表示」，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任，最高法院四十四年度台上字第七五號判例意旨可參。又民事訴訟法第二百七十七條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，」；又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院十七年上字第九一七號判例意旨參照。經查：(1)原告雖主張受被告詐欺而簽訂系爭租約，被告口頭承諾原告得優先續租云云，惟業經被告否認，揆諸前揭規定，原告自應上開就被詐欺及被告口頭承諾優先續租權等情負舉證責任，然參酌系爭租約之公證人趙之敏於另案之前揭證詞，可證被告並無欺罔或傳遞不實資訊予原告，自難認原告受詐欺而簽立系爭租約，原告主張被告口頭承諾系爭租約屆期後原告得以優先續租云云，純屬空言主張，並無證據證明，就此自難為原告有利之認定；(2)更

進一步言，兩造於簽訂第一次租約時，就優先續租之約定條款係以手寫方式，並記載於應受強制執行事項之前，且經蕭佳怡及被告分別用印簽名於該特約條款後方，後經公證時則改列於第二條租賃期間後段，但續約簽定系爭租約時，則無上述記載，有第一次租約及系爭租約在卷足稽，原告法定代理人蕭佳怡並非初次與被告簽約，且經營企業並非無智識歷練之人，兩造果若就系爭租約有另行約定優先續租條款之意，何以於公證人趙之敏逐條說明系爭租約條文後，原告未比照第一次租約辦理或為異議，顯見兩造間就系爭租約是否約定優先續租條款未達一致，被告辯稱兩造並無約定優先續租一節，即非無據。又公證人趙之敏既經另案傳訊作證相關待證事項，本院自無依原告聲請重複傳訊之必要。

(三)次按民法第四百五十一條規定：「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。」，又「租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第四百五十條第一項所明定。同法第四百五十一條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，仍不失為有反對意思之表示。」（最高法院四十二年台上字第四一〇號判例意旨參照）。經查：(1)系爭租約屆期前，被告即已發函予原告表明不續租之意思，有被告提出存證信函暨掛號回執影本各一件為證（參本院卷第五十七、五十八頁），參酌前揭最高法判例意旨所示之見解，應認被告已明確表達反對續租之意思，並不構成民法第四百五十一條所規定之不定期租賃關係；(2)更進一步言，原告雖主張持續繳付租金云云，惟被告分別於一百零七年五月二十二日、七月六日及七月二十六日分別簽發同額支票寄還原告，有被告所提出一百

01 零七年五月二十二日、一百零七年七月六日寄還同額支票予
02 原告之郵件回執影本各一件、一百零七年七月二十六日遭原
03 告拒收退回之郵件影本一件為證（參本院卷第六十六頁至六
04 十八頁），雖第三次寄還支票因招領逾期退回被告，但被告
05 不願續租之意思至為明確，堪認被告並無收取租金之行為，
06 原告主張兩造間構成民法第四百五十一條所規定之不定期租
07 賃關係，實屬無據。

08 (四)基上，兩造間就系爭房地之租賃關係業因期限屆滿而消滅，
09 原告主張優先承租權及兩造間構成不定期租賃關係等情均屬
10 無據，原告本訴訴請確認原告與被告間就系爭房地之租賃關
11 係存在，並無理由。

12 四、反訴被告占有系爭房屋，欠缺正當法律權源，獲有相當於租
13 金之不當得利，惟反訴原告反訴請求返還不當得利之數額，
14 應扣抵反訴被告以租金名義支付反訴原告之數額：

15 (一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，
17 民法第一百七十九條定有明文。次按無權占有他人土地，可
18 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院六十
19 一年台上字第一六九五號著有判例。再按押租金係為擔保承
20 租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承
21 租人無債務不履行情事，始得請求返還（最高法院八十一年
22 度台上字第一九〇七號裁判意旨參照）。

23 (二)經查：(1)系爭契約租期屆滿後，兩造間已無租賃關係存在，
24 而系爭房屋原租金約定為每月三萬二千元，則反訴原告反訴
25 主張反訴被告自一百零七年五月十五日起至同年十月十四日
26 五個月所得不當得利數額為十六萬元（計算式： $32,000 \times 5$
27 $= 160,000$ ），另自一百零七年十月十五日起至反訴被告返
28 還系爭房屋之日止，反訴被告每月受有相當於租金之不當得
29 利三萬二千元，應屬有據；(2)但另一方面，反訴被告於租期
30 屆滿後，以租金名義於一百零七年五月至七月間，共計三次
31 每次匯付反訴原告二萬八千一百八十九元，反訴原告雖三度

以同額支票寄還反訴被告，其中兩次並順利送達反訴被告，但第三次支票則因郵件招領逾期退回反訴原告，則反訴被告自一百零七年五月十五日起至十月十四日共計五個月所得不當得利數額為十六萬元，自應扣除反訴被告以租金名義支付使用系爭房屋之對價二萬八千一百八十九元，故反訴被告自一百零七年五月十五日起至同年十月十四日五個月期間尚應給付反訴原告之不當得利數額為十三萬一千八百一十一元，計算式： $160,000 - 28,189 = 131,811$ ；(3)再者，反訴被告於一百零七年十二月至一百零八年一月間，又曾六度以租金名義匯付使用系爭房屋之對價，每次金額均為二萬八千一百八十九元（反訴被告雖主張其中五次匯款金額為二萬八千二百零四元，但均應扣除匯費十五元），為反訴原告所不爭執（參本院卷第一七六頁背面），則反訴原告反訴請求自一百零七年十月十五日起至反訴被告返還系爭房屋之日止，反訴被告每月應返還不當得利三萬二千元部分，應扣除前揭反訴被告六次匯付之款項十六萬九千一百三十四元（計算式： $28,189 \times 6 = 169,134$ ），而此部分六個月之不當得利數額十九萬二千元（計算式： $32,000 \times 6 = 192,000$ ），扣除前揭匯付款項十六萬九千一百三十四元，餘額為二萬二千八百六十六元，故此部分反訴原告得反訴請求反訴被告給付之不當得利數額為二萬二千八百六十六元及自一百零八年四月十五日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被告三萬二千元；(4)反訴被告雖辯稱反訴原告並未返還押金云云，然反訴原告迄未返還系爭房屋，參酌前揭最高法院八十一年度台上字第一九〇七號裁判意旨所示之見解，反訴原告尚無返還押租金之義務，反訴被告現時亦無從據此對反訴原告主張權利；(5)基上，就反訴原告反訴聲明第一項請求不當得利部分，於主文第三項之範圍內為有理由，逾此範圍之請求則無理由。

五、反訴被告違反系爭租約之約定，於無租賃關係下佔用系爭房屋，應依約賠償違約金，然兩造約定日租金兩倍之違約金金額過高，應予酌減為日租金百分之二十為適當：

01 (一)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第二
02 百五十二條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實
03 ，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（
04 最高法院七十九年台上字第一九一五號判例意旨參照）。次
05 按系爭租約第十一條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙
06 方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方（即反
07 訴被告）應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還給
08 甲方（即反訴原告），不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃
09 房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即
10 時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期
11 滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日按照日租金貳倍（每月含
12 稅租金÷30×2）計算之違約金。」。

13 (二)經查：(1)兩造於相當於租金之不當得利之外，另行約定日租
14 金兩倍之違約金，使反訴原告於相當於租金之不當得利之外
15 ，另獲取超高額違約金，依一般客觀事實，社會經濟狀況及
16 當事人所受損害情形予以斟酌，實屬過高，本院認應以日租
17 金百分之二十計算違約金較為適當；(2)反訴被告迄今仍未返
18 還系爭房屋，反訴原告反訴請求反訴被告自一百零七年五月
19 十五日起按日給付違約金，應為正當，其金額計算如下：①
20 每日違約金數額為二百十三元（計算式：32,000÷30×0.2
21 ÷213）；②反訴被告自一百零七年五月十五日起至十月十
22 四日止，共計一百五十三日，據以核算該期間之違約金數額
23 為三萬二千五百八十九元（計算式：213×153=32,589）；
24 ③自一百零七年十月十五日起之違約金數額，即以按每日二
25 百十三元核算至反訴被告返還系爭房屋之日止；(3)基上，就
26 反訴原告反訴聲明第二項請求違約金部分，於主文第四項之
27 範圍內為有理由，逾此範圍之請求則無理由。

28 六、綜上所述，原告本於確認之訴法律關係，請求確認租賃權存
29 在，為無理由，應予駁回。反訴原告依不當得利及給付約定
30 違約金之法律關係，請求：(一)反訴被告應給付反訴原告十六
31 萬元，及自反訴狀送達之翌日（即一百零七年十月十九日）

起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一百零七年十月十五日起至返還系爭房屋之日止，按月給付反訴原告三萬二千元；(二)反訴被告應給付反訴原告三十二萬六千三百四十九元，及自一百零七年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一百零七年十月十五日起至返還系爭房屋之日止，按日給付反訴原告二千一百三十三元，其請求於主文第三、四項所示之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

七、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為反訴被告一部敗訴之判決，就反訴被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告反訴被告如供擔保，得免為假執行。

八、本件本訴與反訴訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

九、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果無影響，故不一一論列，附此敘明。

十、據上論結，原告之訴為無理由，反訴原告之反訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十八條、第七十九條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 13 日

臺北簡易庭

法 官 文 衍 正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 6 月 13 日

書 記 官 高 秋 芬

本訴訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
-----	----------	-----

01	第一審裁判費	8,370元	
02	合 計	8,370元	
03	反訴訴訟費用計算書：		
04	項 目	金 額（新臺幣）	備 註
05	第一審裁判費	5,290元	
06	合 計	5,290元	