# 臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1526號

原　　告　鄭石才
　　鄭石良
　　鄭石川
　　鄭石文
　　鄭美子
　　鄭石元
共　　同
訴訟代理人　陳鄭權律師
　　何政謙律師
被　　告　協昇能源科技股份有限公司
法定代理人　黃福城
訴訟代理人　馮志剛律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於中華民國108年1月7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、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，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第3款之規定自明。本件原告原起訴請求：㈠、被告協昇能源科技股份有限公司（下稱被告協昇公司）應給付原告新臺幣（下同）28萬7,500元，暨其中15萬元自民國101年7月7日起、13萬7,500元自起訴狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡、被告協昇公司應給付原告30萬6,250元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月20日起至租賃契約解消為止，按月各給付原告6,250元（見本院卷第3頁），嗣於民國107年11月19日，當庭將上開訴之聲明第一項變更為：被告應各給付原

告13萬7,500 元，暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息（見本院卷第246 頁、第253 頁）。此部分核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：被告協昇公司向伊之被繼承人鄭火生承租坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○ ○○○○ ○號土地及其上廠房（下稱系爭土地廠房），租賃期間自95年4 月20日起至100 年4 月19日止，每月租金10萬元（下稱系爭租約），鄭火生與被告復於98年3 月間約定降租金為每月5 萬元，嗣鄭火生於00年0 月00日死亡後，租期屆滿，因鄭火生之繼承人均未反對被告協昇公司繼續使用系爭土地廠房，而視為不定期限繼續租約，惟被告協昇公司於101 年7 月至103 年4 月（共計22個月、租金共110 萬元）、於103 年5 月至107 年5 月（共計49個月、租金共245 萬元）均未再依約給付租金，為此爰依租賃之法律關係，請求被告協昇公司公司各給付原告13萬7,500 元、30萬6,250 元，及自107 年6 月20日起至租賃關係解消之日止，按月給付原告各6,250 元。並聲明求為判決：如變更後之訴之聲明所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造間並無不定期限租約關係存在，原告不得向伊請求給付租金等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實：

㈠、被告協昇公司向原告之被繼承人鄭火生承租坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○ ○○○○ ○號土地及其上廠房，租賃期間自95年4 月20日起至100 年4 月19日止，每月租金10萬元。

㈡、系爭租約曾於98年3 月間，經鄭火生與被告協昇公司約定調降租金為每月5 萬元。

㈢、鄭火生死亡後，其繼承人有原告6 人、鄭石勇、鄭瑞霖、鄭

瑞賢共9 人，應繼分比例除鄭瑞霖、鄭瑞賢各為16分之1 外，其餘繼承人均為8分之1。

五、本件爭點：

㈠、兩造間是否就系爭廠房土地成立民法第451 條所規定之不定期限租約？

㈡、原告主張依兩造間之租賃法律關係，訴請被告於租期屆滿後給付租金，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠、兩造間是否就系爭廠房土地成立民法第451 條所規定之不定期限租約？

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，固為民法第451 條所明定。惟本條之規定，旨在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，事後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故出租人怕承租人取得此項法定更新之利益，於訂租賃契約之際，訂明期滿後絕不續租，續租應另訂契約，滿期再訂字樣，或於租期行將屆滿之際，向承租人預為表示不願繼續契約，仍難謂不發生阻卻續租之效力（最高法院42年台上字第410 號判例、87年度台上字第328 號判決意旨可為參照）。

2.查，本件原告主張兩造間於系爭租約之租期屆滿後，因鄭火生之繼承人均未反對被告協昇公司繼續使用系爭土地廠房，已視為不定期限繼續租約之事實，固據其提出鄭火生與被告協昇公司間之95年4 月20日租賃契約1 份為證（見本院卷第10至14頁、第269 頁）。惟查：觀諸上開租賃契約第6 條，其上既已明白約定：「期滿如欲續約，乙方當有優先承租權續約三－五年租金另議；但必須於六個月前提出，並經雙方議妥後訂立書面租約，否則即視為絕對不續租，乙方應於到期日止，準時遷空交還並繳清應納水電費等。」等語（見本院卷第11頁）。依此以言，鄭火生與被告協昇公司當初在簽

訂系爭租約時，確已約明設若被告協昇公司未在系爭租約之租期屆滿前6個月提出續租之請求，且經被告協昇公司與鄭火生（或鄭火生之繼承人全體）議妥後再行簽訂書面租約，系爭租約即應視為「絕對不續租」。鄭火生早於系爭租約簽訂之初，即已清楚預向被告協昇公司表示不願當然繼續系爭租約，依前開最高法院判例及判決意旨，自阻卻續租效力之發生。

3.其次，關於鄭火生之繼承人或被告協昇公司是否確有依系爭租約第6條之約定辦理書面續約一節，經本院當庭向兩造確認被告協昇公司是否曾經與鄭火生之全體繼承人議妥租金後簽立租約書面之情形，已據兩造明白向本院答稱：「沒有」等語（見本院卷第270頁），原告且稱：「（從100年5月到107年5月這段期間內，被告與鄭火生的繼承人有無因為租金問題而為協商或討論？）被告公司沒有與鄭火生的全體繼承人協商或討論，只有個別討論過，效力不及於全體繼承人」等語（見本院卷第250至251頁）。顯見系爭租約上開發生續租之停止條件並未成就，系爭租約自無從依系爭租約第6條之約定而發生民法第451條默示更新之效力，兩造間並無就系爭廠房土地成立不定期限租賃契約關係甚明。被告抗辯兩造間就系爭土地廠房並無不定期限租賃關係存在等語，尚屬有據，應可採憑。

4.至原告對此固主張：被告協昇公司在本院另案100年度壢簡字第984號民事簡易確定判決（下稱系爭壢簡判決）中，曾有自認兩造間成立不定期租賃關係，故於本件應有爭點效之適用云云，惟為被告所否認，並辯稱：系爭壢簡判決只是確定要給付租金，並沒有確認有不定期限租賃關係存在等語。經查：

⑴按爭點效者，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所

提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反判斷之謂，質言之，就該重要爭點法院已為判斷者，始有爭點效之適用，如該爭點非前案法院認為重要並予以判斷者，即無適用餘地（最高法院73年台上字第4062號、100 年度台上字第1286號判決意旨參照）。

⑵系爭壢簡判決之當事人，固可認為與本案當事人實質上相同，惟該案判決中乃係將「系爭租約於100 年4 月19日期間屆滿後，被告繼續使用系爭不動產，而原告不為反對意思。100 年6 月16日被告與原告鄭石元簽立協議書1 紙合意續約，協議書內容提及租賃期間自100 年5 月起至103 年4 月止」一節，列為兩造不爭執事項（見本院卷第21頁）。循此可見有關「系爭租約究否因租期屆滿而成為不定期限租約」此一爭點，於該案中充其量僅係列為不爭執事項而已，並未經兩造當事人實質為攻防、辯論而非屬重要爭點甚明。揆諸前開說明，因關於系爭租約是否業已默示更新為不定期限之租賃契約一節，並非訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，自難認已發生爭點效。

⑶況且，系爭壢簡判決之所以逕認兩造間就系爭土地廠房成立不定期限租賃契約關係，乃係因被告於該案訴訟中為自認之訴訟上意思表示所致，惟系爭土地廠房於系爭租約租期屆滿後，是否得以當然發生續租之效力，既屬法律適用之層次，而非當事人所能以自認而拘束法院之事實認定，本院自仍應依現行有效法令、判例意旨而獨立為系爭租約效力之判斷，不受其他民事事件判斷之結論或另案當事人自認之效力所拘束。茲因系爭壢簡判決逕依該案被告所為之自認而認定兩造間就系爭土地廠房成立不定期限租賃契約關係，並未審酌前揭最高法院42年台上字第410 號判例、87年度台上字第328 號判決意旨，於法尚有未合，而與「爭點效」之發生要件不符，本院尤難逕受系爭壢簡判決理由中之判斷所拘束。從而，原告以此主張系爭壢簡判決就系爭租約已因默示更新為不定期限租約關係之判斷發生爭點效云云，仍非有據，不足為

取。

5.此外，迄至本件言詞辯論終結時為止，原告復未能舉證證明兩造間就系爭土地廠房確有不定期限租賃關係存在，則其主張系爭租約因民法第451 條之規定而視為不定期限租約云云，並無理由，為本院所不採。

㈡、原告主張依兩造間之租賃法律關係，訴請被告於租期屆滿後給付租金，有無理由？

本件原告既無法舉證證明兩造間就系爭土地廠房確有不定期限之租賃關係存在，有如前述，則其本於租賃之法律關係，訴請被告於租期屆滿後繼續給付租金，自無理由，本院不能准許。

七、綜上所述，本件鄭火生與被告協昇公司於簽立系爭租約時，既已約明期滿如欲續約，被告協昇公司即須於6 個月前提出，並經雙方議妥後簽訂書面租約，否則將視為絕對不續租，有如前所認定，則因出租人鄭火生於訂約時已預為表示不願繼續契約，則不論鄭火生之全體繼承人事後有無另為反對之意思表示，均仍應認出租人已有為反對意思之表示，而與民法第451 條所規定之要件不符，本件系爭租約自無從發生默示更新之效力。原告主張兩造間就系爭土地廠房依民法第451 條規定成立不定期限租賃關係云云，於法不合，並非可採，則其進而主張依兩造間之租賃關係，訴請被告給付系爭租約於租期屆滿後所發生之各期租金云云，亦為無理由，本院不能准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　25　　日

民事第三庭　　法　官　呂綺珍

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　　108　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　謝菁菁