

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第207號

上訴人 柯俊成
訴訟代理人 洪翰中律師
複代理人 林伸全律師
被上訴人 徐昭原
訴訟代理人 徐忠男
林殷世律師

上一人
複代理人 許珮寧律師

上列當事人間請求遷讓廠房等事件，上訴人對於中華民國109年4月9日本院豐原簡易庭109年度豐簡字第98號第一審判決，提起上訴，本院合議庭於民國110年4月9日辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人方面：

(一)被上訴人於原審起訴略以：被上訴人於民國107年7月1日與上訴人簽訂房屋租賃契約（見原審卷第17至25頁），約定由被上訴人將坐落臺中市○○區○○○路○○巷○○號之房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租賃期間自107年7月1日起至108年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）3萬元。詎料，上訴人於上揭租賃期滿，藉故不依租約遷讓廠房，經雙方在合約期滿後協商亦無共識，故被上訴人遂於108年8月7日以新興郵局第1583號存證信函通知上訴人聲請調解之事宜。而上訴人旋於108年8月12日以掛號郵件，在片面無任何告知之情況下，寄發兌現給付日期分別為108年11月30日、109年1月31日，面額皆為18萬元之支票予被上訴人（註：被上訴人已於109年3月18日以郵局存證信函方式返還予上訴人，見原審卷第79至81頁）。被上訴人本擬於第一次調解期日時，當場退還前開支票，然因上訴人未到場，第二次調解期日時

，上訴人委由代理人出席，雙方意見無法一致，致調解不成立。由於系爭房屋租賃契約已於108年6月30日期滿，兼兩造未達成績租合意之內容，上訴人片面依舊租約延續使用供廠房之用，為確保被上訴人之權益，爰依租賃關係終止後之返還請求權，請求上訴人返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：上訴人應將坐落於臺中市○○區○○路○○巷○○號之廠房騰空遷讓返還與被上訴人；上訴人應自108年7月1日起至騰空遷讓返還上開廠房之日止，按月給付被上訴人3萬元。

(二)於本院另補稱略以：

1.兩造於107年7月1日至108年6月30日期間所訂立之系爭房屋租賃契約，係成立定期租賃契約關係：

①兩造於106年7月30日簽立房屋租賃契約書，租賃期間為一年即自106年7月1日起至107年6月30日止，租金每個月3萬元，兩造並明文約定翌年收回（見原審卷第64頁）。詎上訴人於前揭合約期日到期後隔一日即107年7月1日自行書立續租之房屋租賃契約書（即系爭房屋租賃契約，見原審卷第17至25頁），租期自107年7月1日起至108年6月30日止，租金每個月3萬元，並註記「本廠明年收回如有違約願受罪10萬元整」等語，被上訴人於107年7月1日當時雖未立即簽字（註：上訴人為此乃將上開註記文字予以刪除），仍收受該契約書及當期支票，並於上訴人所交付用以支付該年度租金之發票日分別為107年12月31日、108年1月31日，面額分別為18萬2700元、18萬元，付款人為臺灣中小企業銀行豐原分行之支票各1紙，提示兌現。由上情可知，被上訴人雖於107年7月1日對於上訴人反悔、不遵守先前契約所載明「本廠收回」之約定而心生不滿，遂未於上訴人提出系爭房屋租賃契約時當場表示同意上訴人續租而簽名及用印，然被上訴人既有收受上訴人所自行書立之系爭房屋租賃契約書及其嗣後所開立之支票，而非「退回」，事

01 後亦將上訴人前揭所交付之租金支票予以提示兌現，而
02 未為異議，足證被上訴人已同意上訴人所提出續約之要
03 約，亦即被上訴人係依照上訴人所書立之租賃契約書內
04 容同意再為續租一年。另被上訴人實基於「勉強再租一
05 年」之租賃合意，始收受系爭房屋租賃契約書及兌現前
06 揭支票，再者，若被上訴人有訂立「不定期租賃契約」
07 之意願，又何必屢次向上訴人表明不願續租之意。

08 ②承上，被上訴人於系爭房屋租賃契約租期屆滿後，因不
09 願續租，即於108年8月7日以新興郵局第1583號存證信
10 函通知上訴人於108年8月14日前往臺中市后里區調解委
11 員會調解，上訴人收受前開通知後，即於108年8月12日
12 寄送其所簽發，發票日分別為108年11月30日、109年1
13 月31日、面額均為18萬元、付款人均為臺灣中小企業銀
14 行豐原分行之支票各1紙（見原審卷第33頁）予被上訴
15 人，欲用以支付再次續租之全年度租金。上訴人於108
16 年8月14日第一次調解期日未到場，108年9月25日第二
17 次調解期日，則因兩造意見不一致，以致調解不成立。
18 其次，被上訴人因不同意續租，未將上訴人所交付之前
19 開支票2紙提示兌現，並於109年3月18日以高雄新田郵
20 局第81號存證信函將前開支票寄還上訴人（見本院卷第
21 74頁）。足徵被上訴人於107年7月間所同意者，係上訴
22 人於當時所提出「續租一年」之要約，而非兩造間有默
23 示同意不定期租賃契約關係存在，且於系爭房屋租賃契
24 約租期屆至時，被上訴人隨即表明不再續租，上訴人立
25 即又簽發、寄送面額各為18萬元（一年租金）之支票二
26 紙予被上訴人，要約續租一年之意甚明，倘若兩造間已
27 成立不定期租約，上訴人何需一次交付一年期租金，顯
28 見兩造間並無成立不定期租賃契約之合意。

29 2.退步言之，縱認本件系爭房屋租賃契約係屬默示不定期租
30 賃契約關係，惟被上訴人業於108年8月間，即向上訴人表
31 明不願續租之意思表示（見原審卷第27頁），嗣經兩造屢

01 次協商以及調解未成，復提起本件訴訟請求，後再於109
02 年9月29日以追加被告暨爭點整理狀繕本送達上訴人作為
03 終止租約之意思表示，依民法第450條第2項規定，被上訴
04 人既已終止系爭房屋租賃契約，上訴人依法自應負返還租
05 賃物之義務。

06 3. 末查，被上訴人溯及於106年間即已向上訴人明確表示不
07 願續租之意，斯時兩造於106年7月1日簽立之租賃契約書
08 上業已明載翌年收回（見原審卷第59頁至第64頁），可見
09 被上訴人欲收回系爭房屋自用，不願續租之意思早已向上
10 訴人表明。詎上訴人於上開租約期滿翌日（即107年7月1
11 日），被上訴人勉強再同意續租一年，然系爭房屋租賃契
12 約期滿（即108年6月30日）前，被上訴人復提前向上訴人
13 協商，要求其期滿立即遷出，嗣雙方協商未成，於系爭房
14 屋租賃契約期滿後，被上訴人又立即向臺中市后里區調解
15 委員會聲請調解以及提起本件訴訟。自被上訴人於106年
16 起，明確通知上訴人不願續租，並欲將系爭房屋收回之意
17 思表示，迄今時間長達數年，上訴人自應提早做搬廠準備
18 ，甚明。顯見被上訴人早已無意將系爭房屋續租與上訴人
19 ，上訴人屢屢違約強行租用外，甚而，向被上訴人表達「
20 沒告公司（即下述高地利公司）」、「就算本件敗訴了，
21 我（即上訴人）也不會搬」、「是高地利公司在使用，也
22 不怕你（即被上訴人）強制執行」之意。上訴人顯然惡意
23 侵害被上訴人對於財產權之自由支配使用權，本件實無再
24 酌定履行期間之必要。

25 二、上訴人部分：

26 (一)於原審抗辯略以：

27 1. 上訴人約自94年起，向被上訴人承租門牌號碼為臺中市○
28 ○區○○○路○○巷○○號房屋，作為高地利工業有限公司（
29 下稱高地利公司）之倉庫使用，兩造均有簽訂房屋租賃契
30 約書，租期為一年期，租金每月3萬元，期滿重訂新約，
31 上訴人均以一次簽發2張面額各18萬元支票予被上訴人之

方式，按時繳納租金，兩造曾於106年7月30日簽立房屋租賃契約時（租期自106年7月1日至107年6月30日），被上訴人曾表明有意收回系爭房屋，故要求上訴人在房屋租賃契約書之末以手寫記載「本廠房明年收回」，而上訴人於107年6月30日租期屆滿後，因尚未覓得新廠房，故依循往例，先自行於制式之房屋租賃契約書上以手寫方式，填上全部租約內容後（含代填被上訴人姓名），再持往被上訴人住處請被上訴人於該契約書之末蓋章，然被上訴人不願意蓋章，而上訴人為求保障，當場交付1年份（租期：自107年7月1日至108年6月30日止）租金支票2紙（面額各18萬元），並於房屋租賃契約書之末以手寫填載「本廠明年收回如有違約願受罪拾萬元整」等語，惟被上訴人仍不願於該契約書上蓋章，僅收下該契約書，上訴人無奈之餘，只好當場將上開手寫違約條款字句予以劃去，而被上訴人雖未同意與上訴人簽立書面租約，然對於上訴人繼續使用系爭房屋並無反對，且分別於108年1月3日及108年1月31日兌領上開租金票款，做為房屋租金。

2. 本件上訴人於107年6月30日前揭租賃期滿後，仍為租賃物之使用收益，而被上訴人雖未與上訴人簽立書面租賃契約，仍就上訴人占有使用系爭房屋並未表示反對之意思，更有分別於108年1月3日及108年1月31日收取租金之事實，依民法第451條之規定，兩造間就系爭房屋即有不定期繼續契約存在，堪以認定。況且，上訴人係依循往例，於108年8月12日將次年度之租金支票郵寄予被上訴人，益見兩造間存有不定期之租賃關係，故被上訴人起訴主張其與上訴人間之租賃契約於108年6月30日屆滿，已無任何租賃關係，上訴人係無權使用系爭房屋云云，自無可採。

3. 基上，本件上訴人依不定期租賃之法律關係，占有使用系爭房屋，並非無權占有，是被上訴人之起訴，並無理由，應予駁回。並聲明：被上訴人之訴駁回。

(二) 上訴人於本院另補稱略以：

- 01 1.兩造間就系爭房屋雖未達成績租一年（即107年7月1日起
02 至108年6月30日止）之合意，惟被上訴人仍當場收受該租
03 賃契約書，且收受上訴人所交付之一年份租金支票二紙（
04 面額為182700元及18萬萬元），上訴人並於107年7月1日
05 起繼續使用系爭房屋，且被上訴人亦無反對之意，復分別
06 於108年1月3日及108年1月31日兌現上開票款，作為房屋
07 租金，足見兩造於107年7月1日起，係默示就系爭房屋成
08 立不定期租賃契約，而非一年為期之定期租賃契約。
- 09 2.再者，原審雖認定兩造間並無不定期之租賃關係，惟審酌
10 兩造間歷來成立租賃關係之方式，均係以書面且經被上訴
11 人同意簽名或用印方屬成立契約之交易習慣，然觀諸本件
12 被上訴人既未於107年7月1日之租賃契約書上簽名或用印
13 表示同意續租而成立書面契約，顯見原審之認定即有違誤
14 。又兩造間雖未成立書面租賃契約，惟上訴人更於107年7
15 月1日起繼續使用系爭房屋，而被上訴人亦無反對之意，
16 且兌現前開租金之票款，尤可推知兩造間已默示成立不定
17 期之租賃關係。
- 18 3.退萬步言，如鈞院審理結果，猶認本件上訴人係無權占有
19 系爭房屋，然系爭房屋係作為高地利公司之倉庫使用，堆
20 置之建材數量龐大，顯非立時可予遷讓，如另覓他處安置
21 廠內機具、設備及木材存貨等物，亦需有相當準備之時間
22 始可履行，其性質非長期間不能履行，故請鈞院依民事訴
23 訟法第396條第1項規定審酌雙方之情狀，定一年以上之履
24 行期間，以利上訴人另行搬遷。

25 三、原審審理結果，認被上訴人之訴為有理由，判決上訴人應將
26 系爭房屋及其坐落土地騰空遷讓返還予被上訴人，且應自10
27 8年7月1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付被上訴
28 人3萬元。上訴人不服，上訴聲明求為(一)原判決廢棄。(二)上
29 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明求
30 為駁回上訴。

31 四、本件兩造不爭執之事項：

01 (一)臺中市○○區○○○路○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）為被
02 上訴人所有。

03 (二)上訴人自94年起至107年6月30日止有向被上訴人承租系爭房
04 屋並均經雙方簽立租賃契約。

05 (三)被上訴人並未於其所提出之107年7月1日至108年6月30日之
06 房屋租賃契約（即原證1，見原審卷第17至25頁）上簽名或
07 蓋用印章。

08 (四)上訴人於交付前項原證1之租賃契約時，被上訴人有當場收
09 受前項原證1所示租賃契約書，未當場於原證1所示租賃契約
10 書上簽名。

11 (五)被上訴人於收受原證1所示租賃契約書之後，並於收受上訴
12 人交付之支票2紙（即被證2，見原審卷第67、68頁）後，已
13 分別於108年1月3日及108年1月31日向銀行提示並獲兌現。

14 五、兩造爭執之事項為：

15 (一)上訴人與被上訴人間於107年7月1日起至108年6月30日止是
16 否成立定期抑或默示不定期之租賃契約？

17 (二)承上，若本件系爭租賃契約係屬默示不定期租賃契約關係，
18 則被上訴人主張終止該不定期租賃契約關係，請求上訴人將
19 系爭房屋騰空遷讓、返還予被上訴人，是否有理由？

20 (三)如上訴人應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，則上訴人請求
21 酌定一年以上之履行期間，有無理由？

22 六、本院得心證之理由：

23 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
24 辭句。民法第98條定有明文。又解釋私人之契約應通觀全文
25 ，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又契約
26 應以當事人立約之真意為準，而真意何在，又應以過去事實
27 及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意
28 。又按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事
29 人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去
30 之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及
31 經濟價值等作全盤之觀察。最高法院18年上字第1727號、同

01 院19年上字第453號、同院88年度台上字第972號裁判要旨可
02 資參照。其次，意思表示，得以明示或默示之方法予以表示
03 。明示，指行為人直接將其效果意思表示於外。默示，指由
04 特定行為間接推知行為人之意思表示。又沈默與默示意思表
05 示不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律
06 或契約另有規定外，原則上不生法律效果。默示意思表示則
07 係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，原則
08 上與明示之意思表示有同一之效力。最高法院86年度台上字
09 第3609號民事判決要旨參照。

10 (二)上訴人主張兩造間就系爭房屋雖未達成自107年7月1日起至
11 108年6月30日止續租一年之合意，惟被上訴人既當場收受該
12 租賃契約書，且收受上訴人交付之一年份租金支票二紙（面
13 額為18萬2700元及18萬元），上訴人並於107年7月1日起繼
14 續使用系爭房屋，被上訴人亦無反對之意，更於108年1月3
15 日及108年1月31日兌現上開票款，作為房屋租金，認兩造間
16 自107年7月1日起就系爭房屋成立默示不定期租賃契約云云
17 ，並提出上開支票影本2紙（見原審卷第67、68頁）為憑，
18 然此為被上訴人所否認，是兩造間就系爭房屋自107年7月1
19 日起成立默示不定期租賃契約之事實，自應由上訴人負舉證
20 之責。經查：

21 1.兩造曾於106年7月30日就系爭房屋簽立房屋租賃契約書，
22 約定由上訴人向被上訴人承租，租期為1年即自106年7月1
23 日起至107年6月30日止，租金每個月3萬元，兩造並於該
24 契約第19條後載明「本廠明年收回」等語（見原審卷第64
25 頁）；然該租期屆至，上訴人竟於107年7月1日自行書立
26 續租之房屋租賃契約書，並以前開條件自107年7月1日起
27 至108年6月30日止再續租1年，並於該契約第20條後另註
28 明「本廠明年收回如有違約願受罪10萬元整」等語（見原
29 審卷第25頁），且上訴人自行簽章並代被上訴人簽名，嗣
30 因被上訴人當場雖未同意續租，上訴人遂自行將前開第20
31 條後之註記文字刪除，然因被上訴人後續有收受該續租之

房屋租賃契約書，並將上訴人所交付用以支付該續租1年之租金之發票日分別為107年12月31日、108年1月31日，面額分別為18萬2700元、18萬元，付款人為臺灣中小企業銀行豐原分行之支票各1紙，予以提示兌現；嗣於108年6月30日前開續租1年期滿後，被上訴人不願再續租，遂於108年8月7日以郵局存證信函通知上訴人於108年8月14日前往臺中市后里區調解委員會參與調解，上訴人於收受前開通知後，即於108年8月12日寄送其所簽發、發票日分別為108年11月30日、109年1月31日、面額皆為18萬元、付款人均為臺灣中小企業銀行豐原分行之支票各1紙（見原審卷第33、35頁）予被上訴人，用以支付再次續租之1年租金；又上訴人於108年8月14日第一次調解期日未到場，108年9月25日第二次調解期日，則因兩造意見不一致，以致調解不成立；被上訴人並未同意再續租而迄未將上訴人所交付之前開支票予以提示兌現，並於109年3月18日以存證信函將前開支票寄還上訴人等情，此有房屋租賃契約書（見原審卷第17至25、59至66頁）、被上訴人寄送予上訴人之存證信函及掛號郵件回執（見原審卷第27至31頁）、上訴人所交付之租金支票影本（見原審卷第33頁、第67、68頁）、臺中市后里區調解委員會調解通知書（見原審卷第37頁）、臺中市○○區000000000000000號調解不成立證明書（見原審卷第39頁）、被上訴人寄還支票予被告之郵局存證信函（見原審卷第79至82頁）在卷可稽，且兩造對於前開事實亦不爭執，應堪認定。

- 2.其次，兩造每年均有簽訂書面房屋租賃契約書，租期為1年期，租金每月3萬元，期滿重訂新約，即採1年1租之方式，且上訴人均以1次簽發2紙面額各18萬元之支票交予被上訴人之方式等情，有上訴人提出之100年6月30日起至107年6月30日止之租賃契約書（見本院卷第24至43頁）在卷可稽，足見兩造就系爭房屋均係採1年1租之方式，即係基於定期租賃之意思而成立房屋租賃契約關係。

01 3.再觀諸前開情節，上訴人於107年6月30日租期屆至後，自
02 行於107年7月1日書立之房屋租賃契約書，且載明續租期
03 間自107年7月1日起至108年6月30日止，為期1年，又自行
04 加註「本廠明年收回如有違約願受罪10萬元整」字樣，顯
05 見上訴人當時係基於定期租賃之意思向被上訴人提出再續
06 租之要約，而非以不定期租賃之意思續租；而被上訴人雖
07 因不同意續租，未當場同意上訴人續租，然被上訴人既有
08 收取上訴人自行書立之租賃契約書，事後復將上訴人所交
09 付之租金支票持以兌現，並就上訴人繼續使用租賃標的之
10 系爭房屋並未提出異議，足徵被上訴人僅係同意依照上訴
11 人所書立之前開租賃契約書內容續租；又兩造曾於106年7
12 月30日簽訂系爭房屋之定期租賃契約書時，被上訴人即已
13 表明翌年即將收回不再續租，而在107年6月30日該次租賃
14 期間屆滿後，上訴人要求續租時，被上訴人亦已表明不同
15 意，則其事後同意上訴人續租時，容許上訴人繼續承租，
16 惟參酌兩造間就系爭房屋均屬成立定期租賃模式，縱被上
17 訴人未在107年7月1日書立之房屋租賃契約書蓋印而收取
18 租金，亦當無可能以之推定兩造間有成立默示不定期租賃
19 之意思表示，故系爭107年7月1日書立之房屋租賃契約
20 書應不發生不定期繼續契約之問題，則上訴人主張兩造
21 間107年7月1日書立之房屋租賃契約書係屬不定期租賃云
22 云，尚乏憑據，不足採信。

23 (二)次按租賃契約屆滿後，如非有民法第451條所定，視為以不
24 定期繼續契約之情形，則其租賃關係應依同法第450條第1項
25 規定，於租期屆滿時消滅，不受土地法第100條所定各款之
26 限制，業經司法院院解字第3238號解釋為依據。最高法院37
27 年上字第7729號裁判要旨可資參照。查兩造間自107年7月1
28 日起至108年6月30日止就系爭房屋所成立者為定期租賃關係
29 ，已如前述，則按諸上開最高法院裁判意旨，即無土地法第
30 100條所定各款限制之適用，是兩造間系爭房屋之租賃關係
31 應依民法第450條第1項規定，於租期屆滿時消滅。

01 (四) 又按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之
02 意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後
03 ，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後
04 忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有
05 必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之
06 際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不
07 發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第276號民事裁
08 判要旨參照）。另按定期租賃契約期滿後之得變為不定期租
09 賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而
10 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
11 意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即
12 為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就
13 （最高法院47年台上字第1820號裁判要旨參照）。查本件被
14 上訴人曾於106年7月30日與上訴人簽訂房屋租賃契約書時，
15 即已表明翌年將收回不再續租，而107年7月1日上訴人要求
16 續租而自行書立續租之租賃契約書時，亦有載明系爭廠房翌
17 年將收回之旨，足徵被上訴人於租賃契約簽訂之初，即已表
18 明租賃期間屆滿不再續租之意；再者，被上訴人於系爭房屋
19 108年6月30日租賃期滿後，即已向上訴人表示不願續租之意
20 思，並以存證信函通知上訴人前往臺中市后里區調解委員會
21 進行調解，而上訴人係於收受前開調解期日之通知後，始將
22 欲再次續租之租金支票寄送予被上訴人收受，但被上訴人並
23 未將該租金支票予以提示兌現，事後並已寄還予上訴人；綜
24 觀上情，足徵被上訴人自始即已告知上訴人並無將系爭房屋
25 再次續租予上訴人之意，是本件自不發生以不定期租賃續約
26 之效力。

27 (五) 末按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；又
28 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1
29 項、第455條前段分別定有明文。系爭房屋之租賃期限既已
30 於108年6月30日屆滿，上訴人拒不遷讓，且被上訴人於訂約
31 之際即已表明不再續約，且其於租期屆滿後，亦聲請調解表

01 明不願續租並請求上訴人搬遷之意思，事後並於109年2月7
02 日具狀提起本件訴訟，益見被上訴人並無未即為反對之意思
03 表示。是上訴人抗辯於系爭房屋之租期屆滿時仍繼續使用收
04 益，已成為不定期限繼續契約云云，自無可取（最高法院78
05 年度台上字第268號民事判決意旨參照）。是以，被上訴人
06 於108年6月30日系爭房屋租賃期限屆滿後，依系爭租賃契約
07 第6條「乙方（即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被
08 上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
09 遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷
10 讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金之違約金或
11 即申請停水停電至遷讓完了之日止，乙方決無異議。」之約
12 定，請求上訴人於租賃期限屆滿後，將其所承租之系爭房屋
13 騰空遷讓返還予被上訴人，並自108年7月1日起至騰空遷讓
14 返還系爭房屋之日止，按月給付依照租金數額計算之違約金
15 3萬元，洵屬有據，應予准許。上訴人前開所辯，要屬無據
16 ，殊難採信。

17 (六)又被上訴人於106年間即已向上訴人明確表示不願續租之意
18 思，且兩造於106年7月1日簽立之系爭房屋租賃契約上業已
19 載明翌年收回（見原審卷第59頁至第64頁）。詎上訴人於上
20 開租約期滿翌日（107年7月1日），被上訴人雖勉強同意再
21 續租一年，然系爭租賃契約期滿（即108年6月30日）前，被
22 上訴人復提前向上訴人協商，要求其期滿立即遷出，嗣雙方
23 協商未果，於系爭租賃契約期滿後，被上訴人又立即向臺中
24 市后里區調解委員會聲請調解，以及提起本件訴訟。足見自
25 被上訴人於106年間起，明確通知上訴人不願續租，並欲將
26 系爭房屋收回之意思表示，迄今時間已長達3年餘，上訴人
27 自應提早做搬廠準備。再者，上訴人除屢屢違約強行租用外
28 ，甚而，於本院審理期間向被上訴人表達「沒告公司（即高
29 地利公司）」、「就算本件敗訴了，我（即上訴人）也不會
30 搬」、「是高地利公司在用，也不怕你（即被上訴人）強
31 制執行」之意等情，是本件實無再酌定履行期間之必要，附

01 此敘明。

02 七、綜上所述，本件上訴人辯稱系爭租賃契約已視為以不定期限
03 繼續契約，洵屬無據，已如前述。原審依租賃物返還請求權
04 、系爭租賃契約之法律關係，判令上訴人應將系爭房屋騰空
05 遷讓返還予被上訴人；上訴人應自108年7月1日起至遷讓返
06 還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人3萬元；並就命給付
07 部分依職權為假執行之宣告，核其認事用法，並無違誤。上
08 訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
09 駁回，另併為第二審訴訟費用由上訴人負擔之諭知。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 審酌後核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明
12 。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
16 民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 陳 學 德
17 法 官 江 奇 峰
18 法 官 夏 一 峯

19 上正本證明與原本無異。

20 不得上訴

21 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
22 書 記 官 陳 建 分