

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4731號

原告 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 盧郁芬

訴訟代理人 柏有為律師

林聖峰律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國108年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國103年4月13日與被告簽訂租賃契約，向被告承租臺北市○○區○○路○段○○號2樓房地（下稱系爭房屋），租期自103年5月15日起至105年5月14日止，並約定租約到期時，原告得以相同條件優先續租。原告復於105年5月與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約）續租並公證，租期為105年5月15日至107年5月14日，於簽立系爭租約前，被告向原告公司法定代理人蕭佳怡說明，合約照舊、條文相同，且事先未將合約書給蕭佳怡審閱，公證人表示時間很趕，條文照舊不須每條都看，要蕭佳怡蓋章，蕭佳怡不疑有他即在系爭租約簽章。待107年原告欲續租時，才發現被告將原告得以相同條件優先續租之條文拿掉，與105年簽約時被告所稱依原本合約條文，有優先續租權不同，明顯欺騙，是於105年簽立系爭租約時，兩造合意條文照舊，故原告享有優先續租權；又公證書做成時，未符合公證法第71條、第72條規定，非原告與被告合意內容，且公證人於做成公證書時，未探求兩造真意也未向被告說明法律效果，是該公證書應為無效，自不得作為執行名義；另系爭租約係因原告法定代理人被詐欺所簽立，故可主張撤銷系爭租約，被告自

01 不得以無效之系爭租約要求被告搬遷，並於系爭租約撤銷後
02 視為有不定期限繼續契約，被告自不得以任何方式，排除
03 原告合法使用。爰依強制執行法第14條第2項規定起訴等語
04 。並聲明：本院107年度司執字第52478號兩造間遷讓房屋強
05 制執行事件（下稱系爭強制執行事件）之強制執行程序應予
06 撤銷。

07 二、被告則以：系爭租約並未約定原告有優先承租權，亦無證據
08 顯示兩造就系爭租約有何異於公證租約所載內容，且系爭租
09 約既經公證人據兩造陳述協議內容及審查相關證明文件後做
10 成公證書（下稱系爭公證書），租約所訂期間、租金亦無顯
11 失公平情事，顯見系爭公證書內容及所附系爭租約，俱為雙
12 方意思表示之原意；又優先續租權固為租賃得自由約定事項
13 ，惟系爭租約並無記載承租人於租約屆滿時享有優先續租權
14 利，系爭公證書亦無任何異於系爭租約之記載，又系爭租約
15 辦理公證時，距離第一次租約屆滿期間尚有1個月有餘，而
16 原告法定代理人並非無智識歷練之人，若租約期滿優先續租
17 權利確為原告堅持，豈有於公證時未置一詞而簽名用印之理
18 ；又第一次租約雖有約定原告於租約到期時得「優先續租」
19 ，然此係指第一次租約租期屆滿時，被告有意繼續出租系爭
20 房屋時，原告方得以優先承租，性質上為「優先承租權」，
21 非謂租約屆滿後原告得單憑己意繼續租用而罔顧被告出租意
22 願，且須另訂書面，非謂第一次租約約款仍得繼續拘束兩造
23 ，況系爭租約並無記載優先續租之內容，且系爭房屋因原告
24 不當使用以致結構有損並漏水，迄今遭原告占用，被告未能
25 也無意再行出租他人，並待收回系爭房屋修繕以免影響鄰戶
26 ，從而原告主張得優先續租而兩造間仍有租賃關係，即非可
27 採；又系爭租約既於105年4月12日簽立並經公證後由雙方收
28 執，原告自斯時起本得知悉租約內容並無優先承租權之約定
29 ，卻遲至107年6月22日起訴主張撤銷締約之意思表示，顯逾
30 除斥期間；另系爭租約亦載明租約屆期後，除兩造合意另訂
31 書面租賃契約外，視為不再續租，且被告亦向原告表示不為

續租之意思表示，並於租約屆滿後聲請強制執行原告遷讓房屋，另案反訴請求原告給付不當得利及違約金，亦退還原告後續繳付款項，顯已反對原告繼續使用系爭房屋，則原告主張兩造間有不定期租賃關係，即非事實，亦不足採等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第279頁）：

（一）兩造就系爭房屋於103年4月13日簽訂第一次租約並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人陳建源作成公證書，租期自103年5月15日起至105年5月14日止；嗣於105年4月12日簽訂第二次租約（即系爭租約）並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人趙之敏作成系爭公證書，租期自105年5月15日起至107年5月14日止。

（二）被告於107年3月15日以北投明德郵局存證號碼000059號存證信函通知原告不再續租，並於期滿前搬遷騰空完畢返還租賃物，並經原告107年3月18日收受。

（三）原告分別於107年5月18日匯款2萬8,189元、6月19日匯款2萬8,189元及7月16日匯款2萬8,189元至被告帳戶。

（四）被告簽發金額為2萬8,189元之支票三紙並分別於107年5月22日、7月6日及7月26日以掛號郵件寄予原告。

（五）原告曾於107年5月30日、7月30日收受第一、二件掛號郵件，第三件掛號郵件經原告拒收退回被告。兩造就原告曾收受其中2萬8,189元之支票乙紙不爭執。

（六）系爭房屋自107年5月15日起仍為原告繼續占有使用。

四、得心證之理由：原告主張被告所持執行名義之系爭租約乃原告遭詐欺所訂，應屬無效，原告得以此排除本件強制執行；又兩造間已成立不定期租賃契約，被告自不得以任何方式，排除原告合法使用等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點即在於：（一）原告主張依公證法第71條、第72條及民法第92條規定，撤銷系爭租約，有無理由？（二）原告主張依民法第451條規定，兩造間仍存有租賃關係，有無理由？茲分述如下：

01 (一)按公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相
02 ，並向請求人說明其行為之法律上效果；對於請求公證之內
03 容認有不明瞭、不完足或依當時情形顯失公平者，應向請求
04 人發問或曉諭，使其敘明、補充或修正之。公證人對於請求
05 公證之內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義時，應就
06 其疑慮向請求人說明；如請求人仍堅持該項內容時，公證人
07 應依其請求作成公證書。但應於公證書上記載其說明及請求
08 人就此所為之表示。公證法第71條、第72條分別定有明文。
09 次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，
10 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
11 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第
12 75號判例意旨可參）。準此，原告主張系爭租約係因公證人
13 違反公證法第71條、第72條規定，且遭被告詐欺所簽，依前
14 揭判例意旨，應由主張之人即原告就詐欺之事實負舉證責任
15 。

16 (二)經查，證人即辦理系爭租約公證事宜之公證人趙之敏證稱：
17 「（問：原告公司負責人蕭佳怡是否有足夠時間了解每條合
18 約的內容及利害關係？）我會就公證的合約逐條跟當事人說
19 明，說明的範圍就是公證過的租約。」、「我覺得他們之前
20 已經有共識才會來事務所辦理公證。」、「（問：在簽約同
21 時屋主是否有說過合約條文同之前合約或是類似說法？）這
22 我完全沒有印象。」、「（問：在簽約的同時屋主是否有說
23 明此次合約不同於之前合約，此次合約未載明優先承租權？
24 ）我不記得，若承租人覺得要有優先承租權，當事人應該要
25 講，因為我是一條一條跟他們講，我的作法是他覺得他有優
26 先承租權，我會問屋主說有沒有這件事情，若要加我就會加
27 上去。」、「（問：雙方是否已就簽約內容逐條審閱？）我一
28 條一條唸。且我會將強制執行事項加強說明，租金、租期
29 及提前解約事由我會重點確認。」、「（問：請你回想此份
30 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
31 的內容的意見？）沒有印象，因為我的作法我講完，然後問

01 當事人有無意見，若有人想加什麼雙方合意後，我會現場加
02 上去，若沒有的話就沒有。」、「（問：根據你的說法當事
03 人沒有意見才會在合約上簽名？）是。」、「（問：系爭公
04 證租約辦理公證後，是否有交雙方各執壹份攜回？）有。」
05 、「（問：在公證此份契約書時有無跟當事人提到時間很趕
06 急，條文不需要每條都看？）沒有，不可能。」等語明確（見
07 本院卷第349至351頁），是證人趙之敏於辦理公證系爭租約
08 事宜時，業就系爭租約之內容逐條向原告公司法定代理人蕭
09 佳怡及被告說明，除難認其有何違反公證法第71條、第72條
10 之情形外，因系爭租約內容俱已揭露，亦難認有何欺罔或傳
11 遞不實資訊之情，則原告主張其受有詐欺一節，自非可採；
12 況兩造於103年4月13日簽訂第一次租約中，就優先續租之約
13 定條款係以手寫方式，並記載於應受強制執行事項之前，且
14 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
15 時則改列於第2條租賃期間後段，有房屋租賃契約書、房屋
16 租賃契約在卷可佐（見北簡卷第9頁、第15頁），則蕭佳怡
17 並非初次與被告簽立租賃契約，且非無智識歷練之人，兩造
18 果若就系爭租約有另行約定優先續租條款之意，何以於證人
19 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
20 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
21 未達一致，是被告辯稱兩造並無約定優先續租一節，即非無
22 據。

23 (三)另證人李憶蕙證稱：「（問：103年4月13日原告公司與被告
24 間簽訂之租約，是否為你仲介簽立，有無收取承租方及出租
25 方之仲介服務費？）是。有收取仲介服務費。」、「合約是
26 我提供，雙方確定簽立。」、「（問：原告公司是否有言明
27 需承租五年以上方能回本屋主不能中途收回，所以才簽訂
28 優先續租權的約定？）沒有。」、「（問：為何會有優先續
29 租權的約定？）當初簽約的時候，有同意可以優先續租但是
30 沒有說明有關五年回本之事，因為若有的話一定會寫在合約
31 內。」、「簽約帶看沒有提到妳們任何多久回本的問題，優

先續租權是妳們希望假如屋主有出租的話有優先續租權的問題，但是沒有提到回本的問題。」、「（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。」、「（問：當初合約裡面有提到相同條件優先續租，相同條件是否包含優先續租權？）相同條件是指租金不變動，與優先續租是二件事情。」等語（見本院卷第298至300頁），參以兩造於103年7月14日所簽訂房屋租賃契約第7條第5點，已記載「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租」等語（見北簡卷第16頁），是兩造所簽訂第一次租約中，雖有優先續租之約定，然係指被告若要繼續出租，原告得以相同租金優先續租，非指其後所訂租約不待兩造約定，即有優先續租條款之適用，則原告主張因兩造合意條文照舊，被告將得以相同條件優先續租之條文刪除，故其受有詐欺等語，亦非可採。

(四)按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。基上所述，依前揭舉證責任分配原則，原告既未能證明係遭被告詐欺而成立系爭租約，自無從依據民法第92條第1項規定撤銷其意思表示，則應認為系爭租約為合法有效。又依該約所載，本件租期即應於107年5月14日屆滿，被告於期滿後之107年5月31日，持已經載明得逕為強制執行之系爭公證書聲請強制執行，請求原告自系爭房屋遷出，於法自無不合，原告請求撤銷系爭強制執行事件之強制執行程序，洵無可採。

(五)至於本件原告另稱因系爭租約業經撤銷，依民法第451條默示更新規定，亦應視為不定期租賃，被告自無權請求原告遷出系爭房屋一節。按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所明定。同法第451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

01 賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其
02 適用。此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人
03 仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人
04 取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預
05 為表示不願繼續契約者，仍不失為有反對意思之表示（最高
06 法院42年台上字第410號判例意旨參照）。經查，本件原告
07 無從依據民法第92條第1項規定撤銷其意思表示，業如前述
08 ；另被告已向原告表明不再續租，並就此已提出107年3月15
09 日存證信函為證（見本院卷第71至73頁），而原告雖分別於
10 107年5月18日、6月19日及7月16日匯款2萬8,189元至被告帳
11 戶，惟被告亦已簽發金額為2萬8,189元之支票3紙，並分別
12 於107年5月22日、7月6日及7月26日以掛號郵件寄予原告，
13 為兩造所不爭執，足認被告早於租期屆滿前即明白表示不願
14 續租、復於租期屆滿後重申反對原告繼續給付租金之意旨，
15 故本件亦無民法第451條所定「租賃期限屆滿後，承租人仍
16 為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視
17 為以不定期限繼續契約」之情事，原告此部分主張，自屬無
18 據。

19 (六)另按所謂優先承租權，應以附有以出租人將該房屋繼續出租
20 ；上訴人始有優先承租權之停止條件，斷無出租人欲收回自
21 用，亦受優先承租權限制之理，且此項條件之成就，應由主
22 張之承租人負舉證責任（最高法院46年台上字第227號判例
23 意旨參照）。經查，系爭租約第2條約定：「租賃期間自民
24 國105年5月15日起至民國107年5月14日止」、第11條約定：
25 「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約
26 ；視為不再續租」（見本院卷第63至64頁），由上開條款文
27 義，顯見系爭租約應屬定有期限之租賃而屬定期租賃契約，
28 於租期屆滿時，租賃關係當然消滅，出租人有收回租賃標的
29 物之權利。又租賃契約之成立，本須契約當事人雙方合意為
30 之，縱使原告主張其有優先續租權為真正，被告仍得決定是
31 否繼續出租，並非一經原告提出，被告即負有與之訂約之義

01 務，亦即仍須俟被告有繼續出租情形，兩造間始再締結租賃
02 契約而得續租。而本件被告既已於前揭租賃期間屆滿後，以
03 存證信函通知原告表示不再續租之意，有存證信函附卷可佐
04 （見本院卷第71頁），參以證人李憶蕙證稱：「因為溝通處
05 理漏水事宜，又卡到合約要到期，我在協商漏水之事情，因
06 為合約要到期，在協商什麼時候要搬遷的事情，因為漏水事
07 情沒有處理好，屋主有說這要進入法律程序」等語（見本院
08 卷第301頁），是被告辯稱因系爭房屋漏水欲收回修繕，已
09 非無據，則被告既有收回租賃物而不予出租之意，原告主張
10 其享有優先續租權，被告不得排除原告使用系爭房屋等語，
11 尚難可採，附此敘明。

12 五、綜上所述，原告主張系爭租約係遭被告詐欺所簽訂等語，尚
13 非可採，自應認為該租約為有效，則原告主張因系爭租約業
14 經撤銷，依民法第451條默示更新規定，亦應視為不定期租
15 賃，亦非可採；而系爭租約業經公證，且無優先續租權之約
16 定，並載明得逕為強制執行之意旨，並無債權不成立或消滅
17 或妨礙債權人請求之事由發生，則被告持之作為執行名義，
18 自無不合，是原告依強制執行法第14條第2項之規定，請求
19 撤銷系爭執行事件之強制執执行程序一節，即無理由，應予駁
20 回。

21 六、本件事證已臻明確，原告聲請傳喚陳建源、蕭佳怡及被告對
22 質部分，本院認為已無必要，又兩造其餘之攻擊或防禦方法
23 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
24 結果，爰不逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 108 年 4 月 9 日
27 民事第二庭 法 官 呂煜仁

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 108 年 4 月 9 日

