

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第98號

原告 徐昭原

訴訟代理人 徐忠男

被告 柯俊成

訴訟代理人 林伸全律師

上列當事人間請求遷讓廠房等事件，本院於民國109年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地上，門牌號碼臺中市○○區○○○路○○巷○○號之廠房，騰空遷讓返還與原告。

被告應自民國一百零八年七月一日起至遷讓返還前開廠房之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年7月1日予被告簽訂廠房租賃契約，約定由原告將坐落臺中市○○區○○○路○○巷○○號之廠房（下稱系爭廠房）出租予被告，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，被告於上揭租賃期滿，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，故原告遂於108年8月7日以新興郵局第1583號存證信函通知被告聲請調解之事宜。而被告於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18萬元之支票予原告（原告已於109年3月18日以郵局存證信函方式返還予被告）。原告本擬於第一次調解期日時，當場退還前開支票，然因被告未到場，第二次調解期日時，被告委由代理人出席，雙方意見無法一致，調解不成立。由於系爭租賃契約期滿，兼兩造未達成合意之內容，被告片面依舊約延續使用廠房，為確保原告之權益，爰依租賃關係

終止後之返還請求權，請求被告返還系爭廠房及給付相當於租金之不當得利等語。並聲明：被告應將坐落於臺中市○○區○○路○○巷○○號之廠房騰空遷讓返還與原告；被告應自108年7月1日起至騰空遷讓返還上開廠房之日止，按月給付原告3萬元。

二、被告抗辯：

(一) 被告約自94年起，向原告承租門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷○○號之廠房，作為高地利工業有限公司之倉庫使用，兩造均有簽訂房屋租賃契約書，租期為一年期，租金每月3萬元，期滿重訂新約，被告均以一次簽發2張面額各18萬元支票予原告之方式，按時繳納租金，兩造於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），原告曾表明有意收回系爭廠房，故要求被告房屋租賃契約書之末以手寫記載「本廠房明年收回」，而被告於107年6月30日租期屆滿後，因尚未覓得新廠房，故依循往例，先自行於制式之房租租賃契約書上手寫填上全部租約內容後（含代填原告姓名），持往原告住處請原告於契約之末蓋章，然原告不願意蓋章，被告為求保障，當場交付1年份（租期自107年7月1日至108年6月30日）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「本廠明年收回如有異約願受罪拾萬元整」等語，惟原告仍不願於契約書上蓋章，僅收下該契約書，被告無奈之餘，只好當場將上開手寫違約條款劃去，而原告雖未同意與被告簽立書面租約，然對於被告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日兌領票款，做為房屋租金。

(二) 本件被告於107年6月30日租賃期滿後，仍為租賃物之使用收益，而原告雖未與被告簽立書面租賃契約，仍就被告占有使用系爭廠房未表示反對之意思，更有於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，被告與原告間就系爭廠房有不定期限繼續契約存在，堪

01 以認定。何況，被告亦已依循往例，於108年8月12日將次
02 年度之租金支票郵寄予原告，益見兩造間存有不定期之租
03 賃關係，故原告起訴主張其與被告間之租賃契約於108年6
04 月30日屆滿，已無任何租賃關係，被告係無權使用系爭廠
05 房云云，自無可採。

06 (三) 基上，本件被告依不定期租賃之法律關係，占有使用系爭
07 廠房，並非無權占有，原告起訴，並無理由，請予駁回。
08 並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一) 兩造曾於106年7月30日簽立房屋租賃契約書，約定由被告
11 向原告承租臺中市○○區○○路○○○號廠房，租賃期間為1
12 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
13 元，兩造並約明翌年收回；租期屆滿，被告於107年7月 1
14 日自行書立續租之房屋租賃契約書，載明以前開條件自10
15 7年7月1日起至108年6月30日止再續租1年，並註明「本廠
16 明年收回如有違約願受罪10萬元整」，原告當場雖未同意
17 續租（被告乃將前開註記文字刪除），然因原告後續有收
18 受該續租之房屋租賃契約書，並將被告所交付用以支付該
19 年度租金之發票日分別為107年12月31日、108年 1月31日
20 ，面額分別為182,700元、180,000元，付款人為臺灣中小
21 企業銀行豐原分行之支票各 1紙，提示兌現；嗣於108年6
22 月30日前開續租期滿後，原告不願續租，遂於108年8月 7
23 日以郵局存證信函通知被告於108年8月14日前往臺中市后
24 里區調解委員會調解，被告於收受前開通知後，即於 108
25 年8月12日寄送其所簽發、發票日分別為108年11月30日、
26 109年 1月31日、面額均為180,000元、付款人均為臺灣中
27 小企業銀行豐原分行之支票各 1紙予原告，用以支付再次
28 續租之全年度租金；被告於108年8月14日第一次調解期日
29 未到場，108年9月25日第二次調解期日，則因兩造意見不
30 一致，以致調解不成立；原告因不同意續租而迄未將被告
31 交付之前開支票提示兌現，事後並於109年3月18日以存證

01 信函將前開支票寄還被告等情，此有房屋租賃契約書（見
02 本院卷第17至25、59至66頁）、原告寄送予被告之存證信
03 函及掛號郵件回執（見本院卷第27至31頁）、被告交付之
04 租金支票影本（見本院卷第33、67至68頁）、臺中市后里
05 區調解委員會調解通知書（見本院卷第37頁）、臺中市后
06 里區調解委員會108年民調字第84號調解不成立證明書（
07 見本院卷第39頁）、原告寄還支票予被告之郵局存證信函
08 （見本院卷第79至82頁）在卷可稽，兩造對於前開事實亦
09 未提出爭執，應堪認定。

10 （二）觀諸前開情節可知，被告於107年6月30日租期屆滿後，自
11 行於107年7月1日書立之房屋租賃契約書，業經載明續租
12 期間自107年7月1日起至108年6月30日止，為期1年，且被
13 告自行加註「本廠明年收回」字樣，足證被告當時係基於
14 定期租賃之意思向原告續租，而非以不定期租賃之意思續
15 租；又原告雖因不同意續租，未當場同意被告續租，然原
16 告既有收取被告自行書立之租賃契約書，事後並將被告交
17 付之租金支票持以兌現，且對被告繼續使用租賃標的之廠
18 房並未提出異議，足徵原告業已同意被告依照其所書立之
19 租賃契約書內容續租；再者，兩造於106年7月30日簽訂系
20 爭廠房之租賃契約書時，原告即已表明翌年即將收回不再
21 續租，而在107年6月30日該次租賃期間屆滿後，被告要求
22 續租時，原告原本亦不同意，事後同意被告續租時，當無
23 可能以不定期租賃之方式，容許被告繼續承租，故系爭
24 租賃契約應不發生不定期租賃繼續契約之問題，則被告抗辯
25 系爭租賃契約係屬不定期租賃云云，即屬無據。是以，原
26 告主張系爭租賃契約業於108年6月30日租賃期滿之情，應
27 堪採信為真實。

28 （三）按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之
29 意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿
30 後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，
31 過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並

01 非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故
02 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者
03 ，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55年台上字第
04 276號民事判例參照）。次按定期租賃契約期滿後之得變
05 為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意
06 思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟
07 無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件
08 仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取
09 ，其條例仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號民事
10 判例參照）。本件原告於106年7月30日與被告簽訂房屋租
11 賃契約書時，即已表明翌年將收回不再續租，而107年7月
12 1日被告要求續租而自行書立續租租賃契約書時，亦有載
13 明系爭廠房翌年將收回之旨，足徵原告於租賃契約簽訂之
14 初，即已表明租賃期間屆滿不再續租之意；復以，原告於
15 系爭廠房108年6月30日租賃期滿屆滿後，即已向被告表示
16 不願續租之意思，並以存證信函通知兩造前往臺中市后里
17 區調解委員會進行調解，而被告係於收受前開調解期日之
18 通知後，始將再次續租之租金支票寄送予原告收受，然原
19 告並未將該租金支票提示兌現，事後並已寄還予被告；綜
20 觀上情，即可知悉原告自始即已告知被告並無將系爭廠房
21 續租予被告之意，故本件自不發生以不定期租賃續約之效
22 力。

23 （四）次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；
24 又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450
25 條第1項、第455條前段分別定有明文。系爭廠房之租賃期
26 限既於108年6月30日屆滿，被告拒不遷讓，而原告於訂約
27 之際即已表明不再續約，租期屆滿後，亦聲請調解表明不
28 願續租請求被告搬遷之意思，事後並於109年2月7日具狀
29 提起本件訴訟，自難謂原告未即為反對之意思表示。是被
30 告抗辯於系爭廠房之租期屆滿時繼續使用收益，已成為不
31 定期限繼續契約云云，自無可取（最高法院78年度台上字

第268號民事判決意旨參照)。從而，原告於108年6月30日系爭廠房租賃期限屆滿後，依系爭租賃契約第6條「乙方(即被告)於租期屆滿時，除經甲方(即原告)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之違約金或即申請停水停電至遷讓完了之日止，乙方決無異議。」之約定，請求被告於租賃期限屆滿後，將其所承租之系爭廠房騰空遷讓返還與原告，並自108年7月1日起至騰空遷讓返還系爭廠房之日止，按月給付依照租金數額計算之違約金3萬元，於法有據，應予准許。被告前開所辯，要屬無據，無從採信。

(五)從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地上，門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○○號之廠房騰空遷讓返還與原告；並自108年7月1日起至遷讓返還前開廠房之日止，按月給付原告3萬元，為有理由，應予准許。

四、本件係依民事訴訟法第427條第1項之規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
豐原簡易庭 法 官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
書記官 許瑞萍