

裁判字號：最高法院 101 年台簡上字第 24 號民事判決

裁判日期：民國 101 年 08 月 15 日

裁判案由：遷讓房屋等

最高法院民事判決

一〇一年度台簡上字第24號

上訴人 周鳳翔

訴訟代理人 林淑娟律師

被上訴人 高素華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國一〇一年三月二十一日台灣台北地方法院第二審判決（一〇〇年度簡上字第五一〇號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國九十九年五月十八日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由上訴人向伊承租門牌台北市〇〇街九十三之二號一樓之房屋（下稱系爭房屋），租期自當日起至一〇〇年五月十七日止，租金每月新台幣（下同）二萬元，押租金四萬元。詎上訴人自九十九年七月起即未按期付租，系爭租約之租期已於一〇〇年五月十七日屆滿，兩造並無續約，而上訴人共積欠伊租金五萬五千五百元。嗣後上訴人於一〇〇年五月三十日及六月十三日分別給付伊二萬元，係償還於租期屆滿前所積欠之租金，迄今尚積欠租金一萬五千五百元。經伊於一〇〇年七月二日寄發存證信函通知上訴人結清所積欠之租金、不再續約及辦理交屋手續，然上訴人仍未給付欠租，亦未返還系爭房屋等情，爰依租賃物返還請求權、租金給付請求權或不當得利返還請求權，求為命上訴人遷讓返還系爭房屋，並給付伊一萬五千五百元之判決。

上訴人則以：系爭租約於一〇〇年五月十七日屆期，然伊仍為系爭房屋之使用收益，而被上訴人未即表示反對之意思，故已視為不定期限繼續契約；且伊於一〇〇年五月三十日及六月十三日尚各給付二萬元租金予被上訴人，伊又有四萬元押租金足以抵償租金，顯見系爭租約於租賃期限屆滿後尚存在。依民法第四百四十條第二項規定，伊遲付租金之總額，需達二個月之租額，被上訴人始得終止系爭租約，而被上訴人於一〇〇年七月二日寄發存證信函終止系爭租賃契約並不符合上述規定，故不生終止效力。且伊非無故不繳納後續租金，而係因被上訴人一再反覆，伊始不敢貿然繳納租金。伊訂定系爭租約時曾繳納四萬元押租金，並於第一審主張與被上訴人之租金債權相抵銷等語，資為抗辯。

原審審理結果以：上訴人於九十九年五月十八日向被上訴人承租

系爭房屋，雙方約定租期自九十九年五月十八日起至一〇〇年五月十七日止，租金為每月二萬元，押租金四萬元；於一〇〇年五月十七日時，上訴人尚積欠被上訴人租金五萬五千五百元，嗣於一〇〇年五月三十日及六月十三日各給付被上訴人二萬元，迄今尚積欠租約屆滿前之租金一萬五千五百元；上訴人現仍占有系爭房屋，而被上訴人尚未返還上訴人押租金四萬元等事實，為兩造所不爭執，復有系爭租約可證，自為真實。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，民法第四百五十一條定有明文。次按民法第四百五十一條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意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，過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，故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者或其他相類之情形者，仍難謂不發生阻止續約之效力。再按沈默與默示意思表示不同，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約另有規定外，原則上不生法律效果，默示意思表示則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力。經查系爭租約第二條、第六條分別載明：「租賃期限自九十九年五月十八日起至一〇〇年五月十七日止」、「乙方（即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）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五倍之違約金至遷讓完了之日止……」各等語，足見系爭租約為定期租賃，除非經被上訴人表示同意繼續出租外，於租期屆滿時租賃關係當即消滅，已發生阻止民法第四百五十一條視為續約之效力。次查被上訴人已於一〇〇年七月二日寄發存證信函向上訴人表明不再續約，有存證信函一份可稽，上訴人復未能舉證證明被上訴人於一〇〇年七月二日以前有表示同意於租期屆滿後繼續出租系爭房屋之情事，而被上訴人之單純沈默亦不能認係默示同意之意思表示；另被上訴人於一〇〇年五月三十日及六月十三日收受上訴人給付之租金各二萬元，係屬系爭租約期限屆滿前上訴人所積欠之租金，與租期屆滿後無關；故兩造之租賃關係業於一〇〇年五月十七日消滅，並無民法第四百五十一條所定視為不定期租賃之情形。從而被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為無不合。又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第三百三十四條第一項前段定有明文，因此抵銷須以二人互負之債務均屆清償期為要件。而押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了、租賃物已返還、承租人無債務不履行情事，始得請求返還。況查系爭租約第五條已約明：「乙方應於訂約時，交於甲方四萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金」。是於上訴人

遷空交還系爭房屋時，被上訴人始負返還押租金之義務。而上訴人既尚未將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，其請求返還押租金之清償期即尚未屆至，自不得請求返還押租金，其主張以該押租金債權與所積欠被上訴人之租金債務互為抵銷，非法所許。上訴人不爭執迄今尚積欠系爭租約屆滿前之租金一萬五千五百元，被上訴人請求上訴人給付該積欠之租金，亦無不合。綜上所述，被上訴人依租期屆滿之租賃物返還請求權、租金給付請求權，請求上訴人遷讓返還系爭房屋及給付一萬五千五百元，為有理由等詞，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百三十六條之二第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 八 月 十 五 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 劉 延 村

法官 葉 勝 利

法官 阮 富 枝

法官 王 仁 貴

法官 李 慧 兒

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 八 月 二 十 八 日

V

---

資料來源：司法院法學資料檢索系統