

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3215號

原告 黃威閔

訴訟代理人 林永頌律師

章懿心律師

被告 國家住宅及都市更新中心

法定代理人 花敬群

訴訟代理人 詹佩琄

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，經本院於民國114年2月14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、原告主張：原告前於民國109年11月16日向被告申請承租林口世大運選手村社會住宅房屋，其後選定租賃新北市○○區○○○路○段000號4樓之6房屋（下稱系爭社宅），並於109年11月30日簽訂系爭社宅房屋租賃契約書（下稱系爭租約）與公證書（下稱系爭公證書），約定租期自109年12月1日起至112年11月30日止，系爭公證書並載明承租人即原告需於期限屆滿交還系爭社宅，如不履行應逕送強制執行之旨。嗣於系爭租約存續期間之111年1月至5月間，原告因受到疫情影響業績，致欠繳111年2月至4月之租金，原告遂遞交紓困租金分期申請書，經被告同意後，原告已依約全數繳納完畢。而於系爭租約期限112年11月30日屆至前，原告父親於112年10月20日主動詢問是否可續約遭拒，同日原告父親即撰寫意見交流表，要求被告正式行文說明不續約原因，被告則於112年10月27日函知原告略以：因原告111年2月至4月欠繳租金遭扣點達27點，依約扣點達15點無法再申請續約

云云，拒絕原告續租申請，然依林口世大運選手村社會住宅住戶管理規則（下稱系爭住戶管理規則）第3條第1款、第7條第2項第2款可知，承租戶無未如期繳納租金時，被告應先發函警告或勸導後始得執行扣點，另依系爭租約第15條規定，警告之意思表示應以郵寄或甲方自行投遞之方式為之，而被告於111年4月1日、5月3日執行扣點9點、18點，有扣點程序送達不合法、計算方式不符合系爭管理規則等違誤，故原告扣點根本未達15點，且原告於112年10月20日申請續租時，應屬住宅法第4條所稱「經濟或社會弱勢身分」，符合社會住宅承租資格，自有續租之資格，原告既已於112年10月20日向被告申請續租，被告自應予同意，故兩造間就系爭社宅之租賃關係存在。詎被告竟於113年間持系爭公證書為執行名義，以系爭租約租期屆滿為由，聲請本院民事執行處對原告為返還系爭社宅之強制執行，經本院113年司執字第144408號返還房屋等強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，然因兩造就系爭社宅有租賃關係存在，業如前述，爰依法提起本件確認之訴，並依強制執行法第14條第2項請求撤銷系爭執行事件之強制执行程序等語。其聲明為：(一)確認原告與被告間就系爭社宅之租賃關係存在。(二)系爭執行事件之強制执行程序應予撤銷。

二、被告辯稱：原告前於109年11月30日與被告簽訂系爭租約承租系爭社宅，依系爭住戶管理規則第3條第1款規定，承租戶未依租賃契約約定如期繳清租金經警告或勸導未經改善，得按次數進行扣點，該規則第7條3項第1款並規定，承租戶於租賃契約到期時之扣點累計達15點以上不得申請承租本社宅，因原告於租賃期間有未依期限遲延或欠繳租金情事，經被告向原告多次催繳而未完全改善，致累積扣點達27點，構成不得再申請承租社會住宅之事由。況於系爭租約到期前原告並未依系爭租約第18條第9款提出續租之申請，且於112年11月30日系爭租約到期後，雙方迄未合意就系爭社宅訂立新租賃契約，是兩造就系爭社宅未存在租賃關係，原告主張為

01 無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、查，原告主張其於109年11月間向被告承租系爭社宅，並於1
03 09年11月30日簽訂系爭租約書與系爭公證書，約定租期自1
04 09年12月1日起至112年11月30日止，系爭公證書內容載
05 明承租人即原告需於期限屆滿交還系爭社宅，如不履行應逕
06 送強制執行之旨。其後被告於113年間持系爭公證書為執行
07 名義，以系爭租約租期屆滿為由，向本院民事執行處聲請對
08 原告強制執行返還系爭房屋，經本院以系爭執行事件受理中
09 等事實，有原告所提系爭租約、系爭公證書在卷可稽（見本
10 院卷第43頁至第51頁、第57頁），並為被告所不爭執，復經
11 本院調閱系爭執行事件卷宗查核屬實，自堪信為真實。惟原
12 告主張其於112年10月20日向被告申請續租時，仍符合社會
13 住宅之承租資格，且於系爭租約期間遭扣點根本未達系爭住
14 戶管理規則第7條第3項第1款所定累計達15點以上情形，自
15 有續租資格，被告應同意原告續租之申請，故兩造間就系爭
16 社宅應有租賃關係存在乙節，為被告所否認，並以前詞置
17 辯。

18 四、本院之判斷：

19 (一)兩造間就系爭社宅之租期已於112年11月30日屆至為原告所
20 自承，其雖主張其於112年10月20日向被告申請續租時，因
21 仍符合社會住宅之承租資格，且未有系爭住戶管理規則第7
22 條第3項第1款所定情形，自有續租資格，被告應同意原告續
23 租之申請，故兩造間就系爭社宅有租賃關係存在云云，惟原
24 告所稱其於112年10月20日有向被告申請續租乙事，無非以
25 系爭租約期限屆至前，其父於112年10月20日主動詢問是否
26 可續約遭拒，同日其父即撰寫意見交流表，要求被告正式行
27 文說明不續約原因為據（見本院卷第11頁），然依系爭租約
28 第18條第8款規定：「乙方（即承租人）於租賃期限屆滿時
29 仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附規
30 定之申請文件，以書面申請續租，屆期未申請或申請未獲
31 核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅」（見本院卷第

48頁），可見雙方已約定續約之申請為要式行為，未完成此行為，難謂有提出申請。而觀諸被告依原告聲請提出之原告所稱係其於112年10月20日透過其父向被告表達欲續租系爭社宅意願之意見交流表，該交流表內容僅記載：「請附上不續約通知函以便因應。要求要有無法續約公文函再連同退租申請書一併辦理」（見本院卷第231頁），實難認該意見交流表為原告申請續租之書面。原告既未於租賃期限屆滿30日前提出書面申請續租，兩造間就系爭社宅之租賃關係即於112年11月30日租期屆滿時消滅，且兩造迄未就系爭社宅另訂有新租賃契約，是原告請求確認兩造就系爭社宅之租賃關係存在，洵非有據。

(二)兩造間就系爭社宅之租賃關係已因租期屆滿且未續租而不存在，業經認定如前，系爭公證書既有約定租期屆滿未交還房屋承租人逕受強制執行之旨，則被告以系爭公證書為執行名義，對原告聲請強制執行，顯無任何消滅或妨礙執行名義請求權之事由存在，是原告依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，亦屬無據。

五、從而，原告請求確認兩造間就系爭社宅之租賃關係存在，並依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

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。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
書記官 劉馥瑄