臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第292號

原　　告　郭兆銘

被　　告　童錫柏

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月28日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年1月1日起向原告承租新竹市○○街00號6樓房屋（下稱系爭房屋），租期為5年，至115年1月1日止，每月租金新臺幣（下同）45,000元，於每月1日給付。本件被告積欠租金已達4月，原告已依民法第440條第1項規定，於114年5月1日終止兩造租約（下稱系爭租約）。詎被告於租約終止後，仍拒絕遷讓，並積欠2個月租金合計120,000元，及應自114年5月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月賠償45,000元等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付租金120,000元，及自114年5月21日起至遷讓之日止，按月賠償45,000元。㈡請依職權宣告假執行。

二、被告則以：其雖有遲繳房租，但並未遲繳超過兩個月等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第2項定有明文。次按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋。此觀土

地法第100條第3款規定自明。又土地法第100條第3項關於擔保金抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用之（最高法院44年台上字第516號判決先例要旨參照）。而上揭關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護經濟上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定，且係一體適用於定期及不定期之租賃關係。再者，土地法為民法之特別法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之規定。

㈡查本件依原告提出之LINE對話紀錄，原告係表示被告未付114年2月、3月、4月、5月之房租（見本院卷第29頁），然被告於庭訊時當庭提出租金繳付匯款紀錄，被告114年2月至5月之房租，均已於當月繳齊（見本院卷第65頁至第71頁）。復原告雖當庭主張其要從110年6月開始起算被告遲付之租金總額等語，然又未提出任何證據如被告繳納租金之金額、日期等證明被告遲付之租金總額，於扣抵押金90,000元（見本院卷第15頁）後，仍達2個月以上，於本院庭訊時亦表示被告目前積欠之租金，僅為1個月又27,000元等語，原告又未提出其他確實之積極證據證明本件其終止租約，合於民法第440條第2項、土地法第100條3項之要件，所為系爭租約已經終止之主張，本已難認有理由。

㈢另雖依系爭租約末記載「契約期間內承租人達2次支付房租逾期，雙方同意無條件解除契約」等語（見本院卷第21頁），惟按此部分約定明顯違反土地法第100條第3項之強制規定，依民法第71條前段（按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效），係屬無效，原告不得援引此部分，作為本件請求之依據。

㈣再者，原告雖主張其會再整理相關資料提供給法院等語，惟

按民事簡易訴訟事件，法院應以一次期日辯論終結為原則，為民事訴訟法第433條之1所明定。且無論被告自110年6月起是否曾積欠租金於扣抵押金後，已逾2個月以上，仍待原告對被告正式提出終止租約之意思表示及其內容。而於本院辯論終結前原告既未能特定其所謂被告自110年6月起積欠租金之期數、金額，並對被告為終止租約之意思表示，使本院判斷原告終止租約是否合法有效，何況依原告表示，被告目前積欠租金僅為1個月又27,000元，本院爰認為不影響本件訴訟之終結，附此敘明。

四、綜上所述，系爭租約既未經原告合法終止，原告本件請求，即屬無據，應予駁回，併駁回原告假執行之聲請。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　25　　日

新竹簡易庭　法　官　楊祐庭

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　范欣蘋