

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第345號

上訴人 廖賴桐

訴訟代理人 黃嘉明律師

被上訴人 立健海運承攬有限公司

法定代理人 羅瑞玲

訴訟代理人 楊正中

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年6月16日本院臺中簡易庭110年度中簡字第771號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國111年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：

一、於原審主張：

(一)兩造於民國108年9月25日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○路000○0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年9月15日起至111年9月15日止，租金為每月新臺幣(下同)6萬7000元，被上訴人每次應先按月簽發1年租金之支票12張交予上訴人。嗣被上訴人自第二年起竟未依約於109年9月15日簽發1年租金之12張支票(每月1張，每張面額均應為6萬7000元)予上訴人以給付第二年租金。上訴人乃於109年11月16日以臺中北屯郵局第1049號存證信函(下稱1049號存證信函)，催告被上訴人應於收受該存證信函後10日內給付，被上訴人已於翌日收受該存證信函，竟逾3個月仍未給付租金，上訴人爰以上開存證信函之通知作為終止租約之意思表示，並再以本件起訴狀繕本之送達，為終止租約之意思表示，故系爭租約已合法終止。

01 (二)上訴人提起本件起訴後，被上訴人雖於110年1月20日提存61
02 萬1352元，用以支付109年9月14日起至110年9月14日止計13
03 個月之租金，上訴人亦已領取該筆提存金。惟依系爭租約第
04 8條約定，被上訴人須同意配合不得就系爭租約申報租賃扣
05 繳及免開統一發票，足見兩造係約定上訴人每月要實收租金
06 6萬7000元，如上訴人因向被上訴人收取租金而須繳納相關
07 稅賦，則該等稅賦即歸由被上訴人負擔，故被上訴人不得以
08 代上訴人繳納之租金所得稅(下稱所得稅)及健保補充保費
09 (下稱補充保費)扣抵每月應繳之租金。兩造約定每月租金既
10 為6萬7000元，被上訴人片面扣除代上訴人繳納之所得稅及
11 補充保費金額後，所提存之每月租金僅47,027元($611,352/$
12 $13=47,027$)，則被上訴人給付之租金，每月即短少1萬997
13 3元($67,000-47,027=19,973$)，故自109年9月15日起至1
14 10年3月15日止，被上訴人共積欠上訴人7個月之租金合計13
15 萬9811元($19,973\times 7=139,811$)，已逾2個月之租金額，上
16 訴人再以110年4月7日之民事辯論狀繕本之送達，為終止系
17 爭租約之意思表示，系爭租約確已合法終止。又被上訴人於
18 租約終止後，迄仍無權占用系爭房屋，獲得相當於租金之利
19 益，致上訴人受有損害，上訴人自得請求被上訴人給付至遷
20 讓返還房屋日止相當於租金之不當得利。

21 (三)基上，上訴人爰依系爭租約、民法第450條第1項、第455條
22 前段、第179條等規定，請求①被上訴人應將系爭房屋全部
23 遷讓返還上訴人。②被上訴人應給付上訴人13萬9811元，及
24 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
25 息。③被上訴人應自110年4月15日起至遷讓返還系爭房屋之
26 日止，按月於每月15日給付上訴人1萬9973元。

27 二、於上訴審補陳：

28 被上訴人積欠租金二期以上迄未給付，上訴人再以110年10
29 月20日民事準備狀繕本之送達，為終止系爭租約之意思表
30 示。上訴人已先後4次均以被上訴人積欠租金2個月以上為
31 由，對被上訴人為終止系爭租約之意思表示，系爭租約要已

01 合法終止。

02 貳、被上訴人抗辯：

03 被上訴人於109年2月接獲國稅局東山稽徵處(下稱國稅局)來
04 函表示要調查上訴人所得稅繳稅情形，並經國稅局承辦人告
05 知系爭租約第8條約定違反民法第71條、第72條之規定而無
06 效，依相關稅法及健保法規定，被上訴人須代上訴人扣繳1
07 0%所得稅及1.92% (110年1月起改為2.12%) 補充保費，
08 被上訴人已依國稅局指示，代上訴人繳納自108年9月起至10
09 9年8月止，合計12個月之所得稅及補充保費計9萬5760元(下
10 稱系爭代繳款)，並於109年年8月20日以存證信函告知上訴
11 人：被上訴人因接獲國稅局通知，已代上訴人繳納108年9月
12 起12個月之所得稅及補充保費計9萬5760元，請上訴人於109
13 年8月30日前與被上訴人結清系爭代繳款，否則將從被上訴
14 人第二年應給付之租金中扣除等情，上訴人已於同日收到該
15 存證信函。又系爭租約並未約定由被上訴人負擔稅金，系爭
16 代繳款自應由上訴人負擔，上訴人竟於109年11月6日逕自寄
17 發存證信函，不實指述被上訴人不繳房租，強迫被上訴人搬
18 遷，被上訴人乃於同年11月9日寄發存證信函請上訴人至被
19 上訴人處收取租金，足見被上訴人並無拖延不繳租金之意。
20 又上訴人收受上開二存證信函後，遲至109年11月28日始來
21 電要求被上訴人之負責人於同月30日下午4時許親至上訴人
22 家中繳納第二年租金，被上訴人之負責人已依約將12張支票
23 及相關明細送至上訴人住處，並再次告知上訴人被上訴人已
24 將扣除系爭代繳款後之第二年租金，開立12張支票，然遭上
25 訴人拒收。被上訴人遂於110年1月20日至本院辦理提存，將
26 扣抵系爭代繳款後之第二年租金61萬1352元提存於本院。被
27 上訴人既未積欠上訴人租金，上訴人終止系爭租約自非合
28 法。

29 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。兩造之
30 聲明為：

31 一、上訴人聲明：

01 (一)原判決廢棄。

02 (二)被上訴人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還上訴人。

03 (三)被上訴人應給付上訴人13萬9811元，及自起訴狀送達翌日起
04 至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

05 (四)被上訴人應自110年4月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
06 按月於每月15日給付上訴人1萬9973元。

07 二、被上訴人聲明：駁回上訴人之上訴。

08 肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

09 一、兩造不爭執之事項(見本院卷第168-169頁)：

10 (一)系爭房屋係未辦保存登記之房屋，上訴人係因贈與而取得系
11 爭房屋之事實上處分權。

12 (二)兩造於108年9月25日簽訂系爭租約(見原審補字卷第15-17
13 頁)，約定由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，系爭租約第2
14 條記載租賃期間為自108年9月15日起至111年9月15日止。計
15 參年整。第4條約定租金為每月6萬7000元。雙方且約定被告
16 每次應交付12張支票用以給付1年即12個月之租金。

17 (三)被上訴人有於簽約時給付7萬元押租金予上訴人。

18 (四)依系爭租約之約定，被上訴人應於109年9月15日交付第2年
19 即自109年9月14日起1年之租金支票12張予上訴人(本院卷第
20 123頁)。

21 (五)兩造約定被上訴人應至上訴人之住所交付租金。(本院卷第9
22 6頁)。

23 (六)被上訴人於109年8月20日寄出臺中大坑口郵局第267號存證
24 信函(見原審卷第121至125頁)，於同年月21日送達上訴人
25 (本院卷第149頁)。

26 (七)被上訴人已為上訴人代繳系爭代繳款。

27 (八)被上訴人未依約於109年9月15日交付第2年租金支票12張予
28 上訴人。

29 (九)上訴人於109年11月16日以1049號存證信函催告被上訴人應
30 於函到10日內，依約簽發12張支票予上訴人，否則以該存證
31 信函作為終止租賃契約之通知，被上訴人於109年11月17日

01 收受該存證信函(原審卷第19-21頁)。

02 (十)被上訴人於110年1月20日至本院提存所辦理清償提存，將10
03 9年9月14日至110年9月14日之租金61萬1352元(原審卷第71
04 頁)提存於本院提存所，上訴人業依本院提存所通知，於110
05 年1月28日向本院提存所聲請領取提存物，並已領取被上訴
06 人所提存之61萬1352元完畢。

07 二、兩造爭執之焦點(見本院卷第189頁)：

08 (一)被上訴人於上訴人前後4次為終止系爭租約之意思表示時，
09 是否有積欠租金達2期以上之情事？上訴人所為終止系爭租
10 約之意思表示，是否生合法終止系爭租約之效力？上訴人請
11 求被上訴人返還系爭房屋，有無理由？

12 (二)被上訴人自109年9月15日起是否有短付租金之情事？上訴人
13 請求被上訴人給付自109年9月15日起至110年3月15日止，積
14 欠之租金13萬9811元、自110年4月15日起至遷讓返還系爭房
15 屋之日止，按月於每月15日給付1萬9973元，有無理由？

16 伍、得心證之理由：

17 一、按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
18 方支付租金之契約。又承租人租金支付有遲延者，出租人得
19 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
20 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之
21 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
22 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月
23 時，始得終止契約，民法第421條、第440條第1項、第2
24 項定有明文。且承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二
25 個月以上時，出租人得收回房屋，此觀土地法第100條第3款
26 之規定即明。本件上訴人先後4次對被上訴人為終止系爭租
27 約之意思表示，均係以被上訴人積欠租金為終止之事由，則
28 上訴人為終止租約之意思表示時，自需具備符合上開規定之
29 情事，始能生終止之效力。經查：

30 (一)上訴人主張依系爭租約第8條約定，上訴人如就本件租賃應
31 負擔所得稅及補充保費，該等費用應歸由被上訴人負擔云

01 云，為被上訴人以前詞所否認，自應由上訴人就此對其有利
02 之積極事實負舉證責任。且按解釋當事人之契約，如契約文
03 字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
04 文字而更為曲解。查，系爭租約第8條僅記載「乙方需同意
05 配合，不得就本契約書申報租賃扣繳以及免開統一發票。」
06 等語，並未約定上訴人如就本件租賃應負擔所得稅及補充保
07 費時，該等稅賦應歸由被上訴人負擔，有系爭租約在卷可憑
08 (見原審補字卷第15頁)，上訴人復未能舉證證明兩造確有約
09 定如上訴人就本件租賃應負擔所得稅及補充保費，該等稅賦
10 即應歸由被上訴人負擔之合意，則上訴人此部分主張即難採
11 信。從而，被上訴人抗辯其應給付之租金額，應扣除代繳之
12 所得稅及補充保費，被上訴人得以系爭代繳款扣抵第2年租
13 金等語，即堪採信，合先敘明。

14 (二)上訴人於109年11月16日為終止系爭租約之意思表示部分：

15 查，上訴人雖於109年11月16日以1049號存證信函催告被上
16 訴人應於函到10日內，依約簽發12張支票予上訴人，否則以
17 該存證信函作為終止租賃契約之通知。惟系爭租約雖約定被
18 上訴人應一次交付12張支票作為租金之給付，但12張支票之
19 發票日是按月支付租金，不是同一發票日，為上訴人所自認
20 (見本院卷第188頁)，足見兩造於系爭租約約定之租金給付
21 方式為按月給付。而被上訴人自109年9月15日起至109年11
22 月17日收受上開存證信函之日止，已屆期應給付者為3個月
23 之租金(兩造約定應於每月15日預繳1個月之租金，下同)，
24 合計20萬1000元(計算式：67000×3=201000元)，則縱僅扣除
25 被上訴人支付之押金7萬元，被上訴人所積欠之租金亦僅為1
26 3萬1000元，顯未達二個月之租額13萬4000元，依據上開說
27 明，上訴人於109年11月16日所為終止租約之意思表示，不
28 生終止系爭租約之效力。

29 (三)上訴人以起訴狀繕本之送達，為終止系爭租約之意思表示部
30 分：

31 查，被上訴人係於110年1月5日收受本件起訴狀繕本，有送

01 證書附卷可稽(見109年度補字第2659號卷第45頁)，則被上
02 訴人自109年9月15日起至110年1月5日止，已屆期應給付之
03 租金為4個月，合計26萬8000元(計算式： $67000 \times 4 = 268000$
04 元)。而被上訴人有代上訴人繳納108年9月起至109年8月止
05 之所得稅及補充保費計9萬5760元(即系爭代繳款)，為兩造
06 所不爭執(見兩造不爭執事項(七))。則扣除被上訴人支付之
07 押金7萬元及系爭代繳款後，被上訴人所積欠之租金金額為1
08 0萬2240元(計算式： $000000 - 000000 - 000000 = 102240$ 元)，顯未
09 達二個月租額，依據上開說明，上訴人以起訴狀繕本所為終
10 止租約之意思表示，亦不生終止系爭租約之效力。

11 (四)上訴人於原審以110年4月7日民事辯論意旨狀繕本之送達為
12 終止租約之意思表示部分：

13 查，被上訴人自109年9月15日起至110年4月7日止，已屆期
14 應給付之租金為7個月，合計46萬9000元(計算式： $67000 \times 7 =$
15 469000 元)，而被上訴人於110年1月20日即至本院提存所，
16 將109年9月15日至110年9月14日之租金61萬1352元(原審卷
17 第71頁)辦理清償提存，上訴人亦於110年1月28日領取被上
18 訴人所提存之61萬1352元完畢，為兩造所不爭執，被上訴人
19 於110年1月20日所為清償提存之租金金額，既已逾上揭109
20 年9月15日起至110年4月7日應繳之租金額，自難認被上訴人
21 於110年4月7日時有何積欠上訴人租金達2個月總額情事，是
22 上訴人以110年4月7日民事辯論意旨狀所為終止租約之意思
23 表示，不生終止系爭租約之效力。

24 (五)上訴人以110年10月20日民事準備狀繕本之送達為終止租約
25 之意思表示部分：

26 系爭房屋租金應納之租金所得稅及補充保費，應由上訴人負
27 擔，如有由被上訴人代為扣繳之情事，應自租金額中扣除，
28 已如前述，而系爭房屋租金每月應扣繳之補充保費，109年1
29 2月以前為每月1280元、110年1月起為每月1414元，系爭房
30 屋租金於扣除10%所得稅及補充保費後，109年12月以前實
31 際應付租金額為每月5萬9020元(計算式： $67000 - 6700$

元-1280元)、110年1月起為每月5萬8886元(計算式:6萬7000元-6700元-1414元),均為兩造所不爭執(見本院卷第188-189頁)。則被上訴人自109年9月15日起至110年10月20日止,已屆期應給付之租金為14個月,合計82萬4940元(計算式:((59020×4)+(58886×10)=824940元),扣除被上訴人已清償提存之109年9月15日至110年9月14日租金61萬1352元、系爭代繳款9萬5760元及押金7萬元後,被上訴人所積欠之租金金額為4萬7828元(計算式:000000-000000-000000-000000=47828元),是被上訴人於110年10月20日時所積欠之租金仍未達2個月之租金額,上訴人以110年10月20日民事準備狀繕本之送達為終止租約之意思表示,自不生終止系爭租約之效力。

二、綜上所述,上訴人前揭4次為終止系爭租約之意思表示,均不生終止系爭租約之效力,是其主張系爭租約已合法終止,難謂有據。從而,被上訴人自得依據系爭租約有權占用系爭房屋,上訴人依民法第455條,請求被上訴人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還上訴人,於法自屬無據。又110年10月以前之租金均經被上訴人付清,至110年10月20日止被上訴人僅積欠上訴人租金4萬7828元,已詳如前述,是上訴人主張被上訴人自109年9月15日起每月短少給付租金1萬9973元,洵無可採。從而,上訴人依系爭租約,請求上訴人給付自109年9月15日起至110年3月15日止積欠之租金13萬9811元本息,亦屬無據。再系爭租約迄未經合法終止,被上訴人有占有使用系爭房屋之正當權源,被上訴人占有使用系爭房屋,並無不當得利可言,則上訴人依民法第179條規定,請求被上訴人自110年4月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止,按月給付1萬9973元相當租金不當得利,於法尤屬無據,不應准許。原判決為上訴人敗訴之判決,核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當,求予廢棄改判,為無理由,應予駁回上訴。

陸、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,經核均不影響本判決之結果,故不逐一論述,併予敘明。

01 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
02 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
04 民事第二庭 審判長法 官 呂麗玉

05 法 官 李佳芳

06 法 官 江奇峰

07 以上正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
10 書記官 黃雅慧