

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度小上字第119號

上訴人 封心洲

被上訴人 張周漢

上列當事人間給付租金事件，上訴人對於民國112年9月6日本院沙鹿簡易庭112年度沙小字第655號小額判決提起上訴，本院第二審合議庭不經言詞辯論，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、按關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣10萬元以下者，適用本章所定之小額程序。對於小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：一、原判決所違背之法令及其具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436之8條、第436條之24第2項、第436條之25定有明文。次按以判決有不適用法規或適用不當為上訴理由時，其上訴狀應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或內容，若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣，倘為司法院解釋或最高法院之判例，則應揭示該判解之字號或其內容，如依民事訴訟法第469條所列第1款至第5款理由提起上訴時，其上訴狀應揭示合於該條款之事實，上訴狀如未依此項方法表明者，即難認已對原判決之違背法令有具體之揭示，其上訴自難認為合法（最高法院71年度台上字第314號裁定意旨參照）。又按判決不適用法規或適用不當者，為違背法令。有下列各款情形之一者，其判決當然為違背法令：一、判決法院之組織不合法。二、依法律或裁判應迴避之法官參與裁判。三、法院於審判權之有無辨別不當或違背專屬管轄之規定。但當事人未於事實審爭執，或法律別有規定者，不在此

01 限。四、當事人於訴訟未經合法代理。五、違背言詞辯論公
02 開之規定，亦為民事訴訟法第468條、第469條第1至5款所明
03 定，依同法第436條之32第2項規定於小額程序準用之。依民
04 事訴訟法第436條之32第2項規定，第469條第6款之判決不備
05 理由或理由矛盾之當然違背法令於小額事件之上訴程序並不
06 準用。另按當事人於小額訴訟程序第二審程序不得提出新攻
07 擊或防禦方法。但因原法院違背法令致未能提出者，不在此
08 限，民事訴訟法第436條之28定有明文。是於小額事件中所
09 謂違背法令，並不包含認定事實錯誤、取捨證據不當或就當
10 事人提出之事實或證據疏於調查或漏未斟酌及判決不備理由
11 或理由矛盾情形，亦不能再提出新攻擊防禦方法。再按小額
12 程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不
13 經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明文。

14 貳、上訴意旨略以：兩造就上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○
15 ○路00號4樓房屋（含車位，下稱系爭房屋）所簽立之房屋
16 租賃契約書（下稱系爭租約）備註：「甲（即上訴人，下
17 同）、乙（即被上訴人）雙方協議：乙方願放棄本租金作為
18 個人所得稅扣繳憑單用途。」、「自107年起僅每年的5月份
19 房屋減免2,000元，作為甲方向乙方補償個人所得稅，其他
20 月份租金照舊」、「甲乙雙方協議：乙方願放棄本租金作為
21 個人所得稅扣繳憑單用途。甲方每年5月減收2,000元，作為
22 對乙方的補償（指當年度為整年的租期）」等語（下稱系爭
23 減免租金約定），然內政部於105年6月23日訂定發布，並於
24 106年1月1日實施之房屋租賃定型化契約應記載及不得記載
25 事項第2條第3款規定：「不得記載承租人不得申報租賃費用
26 支出。」（下稱系爭不得記載事項），是系爭減免租金約定違
27 反此強制規定，依民法第247條之1第3款之規定，應屬無
28 效。又本件系爭租約並未定有租屋增加稅額由承租方負責補
29 貼之條款，原判決援引最高法院65年台上字第1119號判決，
30 與本案事實及爭議完全相反，且作成時內政部尚未訂定發布
31 前開房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，亦屬不

01 當。是系爭減免租金約定既屬無效，被上訴人自應依不當得
02 利及債務不履行之法律關係，給付上訴人11,990元等語。
03 (劉敏於上訴狀僅列為上訴代理人，而未列為上訴人，原判
04 決關於劉敏部分，非本院審理範圍。另劉敏為上訴人於原審
05 之特別代理人，有為上訴人提起上訴之權限，其於上訴狀簽
06 名代理上訴人提起本件上訴，應屬合法，惟劉敏於上訴審未
07 另受委任，爰不列為上訴審之訴訟代理人。)

08 參、經查：

09 一、按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
10 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；中央主管機關為預
11 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，
12 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事
13 項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契
14 約，其定型化契約條款無效。消費者保護法第2條第7款、
15 第17條第1項、第4項前段分別定有明文。而「房屋租賃定型
16 化契約應記載及不得記載事項」，係中央主管機關內政部依
17 消費者保護法第17條之授權而制定公告，是依消費者保護法
18 之規定，自以締約之一方為企業經營者，一方為消費者，方
19 有適用之餘地。然本件並無證據證明上訴人有何反覆實施出
20 租行為，並以出租為業之情，無從遽認上訴人為企業經營
21 者，則系爭租約應無上述消費者保護法之適用。又系爭減免
22 租金約定，乃係因被上訴人欲執系爭租約申報租賃費用支
23 出，作為個人綜合所得稅列舉扣除額使用，而由上訴人與被
24 上訴人所為之特別約定，並非定型化契約條款，是以，上訴
25 人主張系爭減免租金約定因違反房屋租賃定型化契約應記載
26 及不得記載事項第2條第3款之規定，依民法第247條之1第3
27 款之規定而屬無效云云，亦屬無據。

28 二、上訴人雖主張系爭減免租金約定違反系爭不得記載事項，依
29 租賃住宅市場發展及管理條例第5條之規定，應屬無效，被上
30 訴人應返還減免租金之不當得利云云，惟縱認系爭減免租金
31 條款無效，僅係不發生減免租金之效果，被上訴人並未因此

01 受有不當得利，且被上訴人係依兩造租賃契約使用租賃物，
02 亦非無法律上原因受有利益，上訴人依不當得利及債務不履行
03 損害賠償之法律關係，請求被上訴人給付11,990元，顯屬
04 無據。

05 肆、綜上所述，上訴人依不當得利及債務不履行損害賠償之法律
06 關係，請求被上訴人給付，為無理由，原判決駁回上訴人之
07 請求，理由雖有不同，但結論並無二致，並無上訴人所指之
08 違背法令情事，上訴意旨所執前詞指摘原判決不當，求予廢
09 棄改判，為無理由。又本件依上訴人之上訴意旨足認上訴無
10 理由，爰依民事訴訟法第436條之29第2款規定，不經言詞辯
11 論，逕以判決駁回之。並確定如主文第2項所示金額之訴訟
12 費用由上訴人負擔。

13 伍、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之29
14 第2款、第436條之32第1項、第2項、第449條第1項、第436
15 條之19第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
17 民事第四庭 審判長法官 吳國聖
18 法官 吳金玫
19 法官 侯驊殷

20 上正本證明與原本無異。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
23 書記官 吳克雯