臺灣臺中地方法院民事判決

113年度小上字第86號

上　訴　人　雲雀物業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林大祐

訴訟代理人　楊文瑞　　送達地址：臺中市龍井新庄○○000○○○

被　上訴人　蔡漢祥

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於民國113年3月19日本院沙鹿簡易庭112年度沙小字第849號小額民事判決提起上訴，本院判決如下：

主　　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用新臺幣1500元由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人上訴意旨略以：

㈠被上訴人於民國112年7月1日向上訴人承租坐落臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號A35-710房（下稱系爭房屋），每月租金為新臺幣（下同）5000元，租賃期間自112年7月1日起至113年6月30日止，並簽立租賃契約（下稱系爭租約），兩造簽訂之系爭租約，既係約定由上訴人出租系爭房屋予被上訴人居住使用，而屬住宅租賃契約，自有租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃住宅管理條例）之適用。且就住宅租賃而言，租賃住宅管理條例應為民法及土地法之特別法，是關於兩造間系爭租約之相關事項，自應優先適用租賃住宅管理條例之規定，故上訴人定期催告及終止契約之行為，依特別法優先於普通法，優先適用租賃住宅管理條例第10條第1項第2款規定，應已生催告及終止之效，原審判決逕引用民法第440條第2項規定，作為上訴人敗訴依據，自屬違背法令。

㈡被上訴人續約租金繳費單因遲至民國112年7月10日始製作導

致延誤，故續約第一期租金應繳日期順延至同年月12日外，其餘租金應繳日期均依系爭契約第3條約定：租金約定及支付承租方每月租金為新臺幣（下同）5000元整，每期應繳納1個月租金，並於每月期1日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕，出租方於租賃期間亦不得任意要求調整租金之內容，均為每月1日。被上訴人於112年8月2日已遲延給付同年7月1日（順延至同年月12日）及同年8月1日應繳納之租金達2期，上訴人自得定期催告後，終止系爭租約。

㈢兩造簽訂之系爭租約上訴人可預期之利益為被上訴人應定期給付之租金債權，故經上訴人基於可歸責於被上訴人之事由依租賃住宅管理條例第10條第1項第2款規定催告並終止契約，自得依民法第226條、第216條規定，以系爭契約終止後原所約定被上訴人應給付之租金為所受損失，得向被上訴人請求損害賠償。

㈣並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人4萬9300元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、按對於小額程序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。又上訴狀內應記載上訴理由，表明㈠原判決所違背之法令及其具體內容。㈡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條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又所謂判決有違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，亦為同法第468條所明定，此亦為小額事件之上訴程序所準用(民事訴訟法第436條之32第2項參照)。再以判決有不適用法規或適用不當為上訴理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，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決先例，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，其上訴狀或理由書應揭示合於該條款之事實。另小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認為上訴無理

由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦定有明文。本件上訴人業於其上訴狀內表明原判決違背法令之具體內容及事實，故足認本件上訴已合於民事訴訟法第436條之25規定之形式要件。

三、按土地法第100條第3款規定：出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：…，承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時之內容，相對於民法第440條規定，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，自應依土地法第100條第3款所定以經扣抵擔保金後所積欠之租金額為判斷要件。且關於擔保抵償，該條款規定雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用。又土地法第100條第3款規定，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，當事人不得以特約排除（最高法院111年度台簡上字第44號、44年台上字第516號、72年度台上字第283號、102年度台上字第833號裁判意旨參照）。又觀諸106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅管理條例第10條第1項第2款規定：租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：…，承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳之內容，該條立法理由㈡記載：參照民法第440條規定，當承租人未履行繳納租金和費用義務，賦予出租人有終止租賃契約權利，爰訂定第2款規定之內容，並未排除土地法第100條之適用。再參照最高法院94年度第3次民事庭會議決議引用同院51年度台上字第370號判決意旨認：土地法第100條之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之房屋租賃，則土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言，可見土地法第100條第3款對於所有租賃房屋均有適用，且屬強制規定。查上訴人固主張本件應依租賃住宅管理條例第10條之規定終止租約，排

除土地法第100條第3款之適用等語，惟參諸上開最高法院判決、決議意旨，於法未合，自屬無據。

四、次按凡基於債務人個人之事由，致不能給付，如由第三人代為履行，則屬可能者，為主觀不能；以金錢為給付標的之債務乃種類之債，不生客觀上給付不能之問題，如債務人因資力不足等原因致無法給付，則生給付遲延等債務不履行之法律效果，尚難認有給付不能之問題。惟查，本件兩造以系爭租約約定由被上訴人按月給付租金予上訴人，其契約標的即為被上訴人應給付租金之債務，而屬金錢之債，依其性質自無給付不能之可言。上訴人主張依民法第226條、第216條規定請求被上訴人賠償系爭契約終止後之租金，於法自有未合。

五、綜上所述，上訴人依租賃住宅管理條例第10條第1項第2款、民法第226條、第216條規定，請求負損害賠償責任，為無理由，應予駁回，原審為上訴人敗訴之判決，其理由雖有不同，然其結果並無二致，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、又依民事訴訟法第436條之32第1項準用同法第436條之19規定，小額程序之第二審法院為訴訟費用之裁判時，應確定其訴訟費用額。而本件第二審訴訟費用額確定為1500元，爰命由敗訴之上訴人負擔，並諭知如主文第二項所示。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　11　　日

民事第一庭　審判長法　官　許石慶

法　官　趙蕙涵

法　官　廖聖民

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　曾惠雅