臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第500號

上　訴　人　雲雀物業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林大祐

訴訟代理人　楊文瑞

被上訴人　　蔡漢祥

上列當事人間遷讓房屋事件，上訴人對於本院簡易庭112年度沙簡字第581號於中華民國113年4月26日所為第一審判決，提起上訴，並為訴之變更，本院於114年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文，此規定為簡易之二審程序所準用，同法第436條之1第2項亦有明定。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力，第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判。查上訴人於原審主張被上訴人前向上訴人承租房屋，因未繳納租金，經催告後已提前終止租賃契約，請求被上訴人應將房屋清空回復原狀返還上訴人，嗣經原審駁回，上訴人於提起上訴後，因被上訴人已遷讓返還房屋，改依租賃契約約定，變更聲明為請求被上訴人應給付契約終止後至房屋返還時相當月租金額計算之違約金新臺幣（下同）53,333元（見本院卷第79頁），並於後再更正金

額為48,333元（見本院卷第213頁），係基於兩造間租賃關係所生，屬請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。又上訴人變更前原請求之訴已視為撤回而終結，自無庸審判，本院應專就新訴而為判決，合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：被上訴人前向上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號A35-710房（下稱系爭房屋），兩造於民國112年6月14日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自112年7月1日起至113年6月30日止，租金為每月5,000元，被上訴人應按月於每月1日繳納當月租金。詎被上訴人自112年7月13日起至112年8月2日遲付租金，即被上訴人第一期租金完全未給付，又未於第二期初給付租金，至112年8月2日已遲延給付達二期，依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定及系爭租約，上訴人已分別於112年8月2日、同年8月7日以LINE訊息向被上訴人催繳租金，並於112年8月11日以LINE訊息將提前於同年9月11日終止系爭租約之意思表示送達被上訴人，此已非再次催告被上訴人繳納租金，故系爭租約於112年9月11日終止，被上訴人自應將系爭房屋返還上訴人；又被上訴人遲至113年6月30日始返還系爭房屋，依系爭租約第14條約定及113年7月8日內政部台內地字第1130263933號公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第15條第3項規定，上訴人得請求被上訴人給付自112年9月12日起至113年6月30日止之違約金48,333元等語。

二、被上訴人則以：上訴人終止系爭租約不合法，因為承租系爭房屋時，被上訴人有給付押金1萬元，本件每月租金為5,000元，上訴人應該先扣1萬元押金，扣除租金後如果被上訴人還有積欠2個月以上的租金，上訴人才可以終止租約。兩造在112年6月14日線上簽約完成，上訴人在同年7月10日才傳給被上訴人一個檔案裏面共計一年份房租的繳費條碼，上訴

人在112年8月11日就向被上訴人提告，等同被上訴人在收到繳費條碼後一個月內便要繳交2個月的房租。況且被上訴人已於112年8月17日繳納7月份房租，且於112年9月5日與上訴人釐清後，於112年9月11日已完成繳納8月份及9月份房租，故上訴人無理由主張契約於112年9月11日終止等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並變更聲明：被上訴人應給付上訴人48,333元。被上訴人則聲明：駁回上訴人之上訴。

四、本院之判斷：

系爭租約固屬租賃住宅市場發展及管理條例之住宅租賃契約之性質，而上訴人主張被上訴人遲付112年7月13日起至112年8月2日止之租金2個月，依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款及系爭租約，上訴人已分別於112年8月2日、同年8月7日以LINE訊息向被上訴人催繳租金，並於112年8月11日以LINE訊息將提前於同年9月11日終止系爭租約之意思表示送達被上訴人等語，亦據其提出系爭租約、催告租金之LINE訊息、終止租賃契約之LINE訊息等件為證（見原審卷第17-27頁），且系爭租約第14條第3項明確約定「承租方未依第一項規定返還租賃住宅時，出租方應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租方請求為返還租賃住宅期間相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。」（見原審卷第19頁），然查：

㈠租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款雖規定以「承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。」為終止事由，但就該條款規定，本法106年立法理由與108年修正理由僅記載「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」、「為使催告在本法與民法效果一致，特將相關文字納入本條第1項第2款」，並未載明排除土地法第100條之適用。再按土地法第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）。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。

㈡本件上訴人於112年8月2日、8月7日以LINE訊息向被上訴人催繳租金，嗣於112年8月11日以LINE訊息將提前於同年9月11日終止系爭租約之意思表示送達被上訴人，雖生催告及通知之效力，惟觀系爭租約第4條約定（見原審卷第17頁），被上訴人於簽訂系爭租約之同時，已有支付2個月租金共1萬元作為押金，以為租金給付之擔保，則被上訴人於112年8月2日遲付租金累計金額為1萬元，經扣抵上開押金1萬元後，被上訴人積欠租金為0元，尚未達欠租2個月以上，且查被上訴人於112年8月11日收受通知後，已於112年8月17日繳納7月份租金，上訴人自是無從依民法第440條第1項、第2項、租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定、土地法第100第3款等規定終止系爭租約。是上訴人上開所為之催告及通知，顯不合租賃住宅市場發展及管理條例之提前終止

租約要件與程序，難認系爭租約業於催告、通知期限屆滿時即112年9月11日已生終止之效力。系爭租約既未經上訴人合法終止，其復未舉證證明被上訴人有同意提前終止，則被上訴人於系爭租約租期屆滿之113年6月30日始遷讓返還系爭房屋，即無遲誤。從而，上訴人以系爭租約已經提前終止為由，請求被上訴人給付自112年9月12日起至113年6月30日止相當租金額計算之違約金48,333元，應屬無據。

五、綜上所述，上訴人主張依系爭租約第14條約定及113年7月8日內政部台內地字第1130263933號公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第15條第3項規定，請求被上訴人給付48,333元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

民事第四庭　審判長法　官　王怡菁

法　官　林秉暉

法　官　林依蓉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　游語涵