

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第474號

上訴人 洪儀欣

訴訟代理人 洪玉如

被上訴人 陳麗娟

訴訟代理人 林東平

上列當事人間請求確認租賃契約存在事件，上訴人對於中華民國113年6月7日本院臺中簡易庭113年度中簡字第1219號第一審判決，提起上訴，本院於民國114年2月21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

一、上訴人起訴及上訴意旨略以：兩造於民國112年4月27日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被上訴人將其所有臺中市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租賃期間自112年5月1日起至114年4月30日止，上訴人自得請求確認兩造有租賃關係存在，原審駁回上訴人之訴即有違誤，並上訴聲明：原判決廢棄，確認兩造有租賃關係存在。

二、被上訴人則以：被上訴人已合法終止租賃契約，上訴人之上訴無理由。並聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。上訴人主張兩造就系爭房屋之租賃關係未經合法終止，兩造租賃關係存在，為被上訴人所否認，是租賃關係之存否即不明確，又上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是上訴人

01 所提起確認之訴即有確認利益。

02 (二)按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應
03 返還租賃物。」；租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1
04 項第2款、第2項第1款規定：「租賃期間發生下列情形之一
05 者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠
06 償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告
07 仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列
08 規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項
09 第1款至第3款及第5款規定終止者，於終止前30日。」。

10 查，上訴人主張兩造於112年4月27日簽訂系爭租約，由被上
11 訴人將其所有系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自112年5月
12 1日起至114年4月30日止，業據上訴人提出房屋租賃契約書
13 為證。被上訴人主張上訴人自112年7月1日起即未給付租
14 金，經被上訴人於112年10月26日通知上訴人應於文到後30
15 日內清償租金，如逾期仍未給付，則因上訴人已積欠達2個
16 月以上之租金，即以該通知為終止租約之意思表示，而上訴
17 人仍未遵期給付等情，業據被上訴人提出房屋租賃契約書、
18 存證信函等件為證，且上開未繳付租金及經被上訴人以存證
19 信函通知等情，皆未經上訴人所否認，則被上訴人於112年1
20 0月26日以存證信函催告上訴人應繳納租金，逾期未繳納即
21 以該函為終止租約之意思表示時，實已積欠租金達2個月以
22 上之租額，而上訴人仍未繳納，兩造間之租約業已終止。從
23 而，上訴人請求確認兩造租賃關係存在，即無理由。原審就
24 此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不
25 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
27 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
28 敘明。

29 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

01 民事第二庭 審判長 法官 李悌愷
02 法官 鍾宇媽
03 法官 顏銀秋

04 上正本係照原本作成。

05 本件不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

07 書記官 許馨云