

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第21號

上訴人 嘉禾興股份有限公司

法定代理人 張正興

訴訟代理人 李明賢

余翠廬

被上訴人 臺中市政府經濟發展局

法定代理人 張峯源

訴訟代理人 林思達

李婉華律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1170號第一審判決提起上訴，本院於112年9月27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

甲、程序部分：

一、本件關於原審反訴部分，雖經上訴人嘉禾興股份有限公司（下稱嘉禾興公司或上訴人）提起上訴，然嘉禾興公司就反訴部分之上訴，因未繳納反訴第二審裁判費，復未遵期補繳，經本院認嘉禾興公司此部分之上訴為不合法，而駁回嘉禾興公司反訴部分之上訴，嘉禾興公司就此所提抗告，亦經最高法院於民國112年5月10日以112年度台抗字第289號裁定駁回抗告確定，故本件之審理範圍僅為上訴人本訴上訴部分。

01 二、嘉禾興公司於原審所提本訴部分為確認租賃關係存在之訴，
02 屬確認之訴。而被上訴人臺中市政府經濟發展局（下稱被上
03 訴人）所提反訴部分則係屬給付之訴，為訴訟標的之法律關
04 係，本質上不同，並不違反一事不再理之原則，故嘉禾興公
05 司本訴部分之上訴當仍有上訴利益，自無何欠缺權利保護要
06 件之可言（最高法院68年度台抗字第235號、103年度台上字
07 第514號裁判意旨參照）。

08 三、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
09 法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造
10 辯論而為判決。

11 乙、實體部分：

12 一、上訴人主張：兩造於107年11月29日就坐落臺中市○○區○
13 ○段00地號市場用地（下稱系爭土地），基地面積2,463.27
14 平方公尺，地上物為104年完工之地上一層鋼骨造建築物，
15 門牌號碼臺中市○○區○○路00號（下稱系爭建物，與系爭
16 土地，下合稱系爭不動產）訂定「臺中市○○區○○段00地
17 號市場用地（含建築物）現況租賃契約書」（下稱系爭租
18 約），租賃期間5年，自107年12月13日起至112年12月12日
19 止。詎被上訴人於110年1月18日片面主張系爭租約之租賃關
20 係終止，並限期令上訴人遷離，惟上訴人受新冠肺炎疫情衝
21 擊致商家營業狀況不佳，影響上訴人租金之收取，因而遲延
22 給付租金，上訴人事前根本無從預見，實不可歸責於上訴
23 人，依民法第230條規定毋庸負遲延責任，被上訴人以上訴
24 人遲延給付租金逾3個月以上為由，終止系爭租約自非合
25 法，且被上訴人不因系爭租約是否終止而受有損害，然上訴
26 人所受損失甚大，有違誠信原則，構成權利濫用。縱兩造間
27 系爭租約之租賃關係前已終止，被上訴人既繼續請求上訴人
28 履行租約內容，係以默示意思表示同意上訴人繼續占有使用
29 系爭不動產，依民法第451條規定或類推適用該條規定，應
30 認為自110年2月4日起具有不定期租賃關係存在。又依系
31 爭租約第3條第2項、第3項約定，上訴人需繳納之租金應有3

01 個月之繳款期限，故上訴人繳交之109年3月至9月租金之到
02 期日應為109年12月31日，伊已分別在109年10月12日、109
03 年11月11日、109年12月14日繳納3期租金，故到期日應延長
04 為110年3月31日，且上訴人已有於110年3月5日繳納租金新
05 臺幣（下同）55萬4,800元，已於繳款期限內繳交款項，並
06 無被上訴人所稱之有逾期3個月以上未繳租金之情形，於被
07 上訴人110年3月10日發函告知將於110年3月19日辦理終止租
08 約之點交事宜時，上訴人已無積欠租金，被上訴人仍終止系
09 爭租約，實未符合民法第440條規定，並非合法，上訴人有
10 提起本件訴訟確認系爭租約之租賃關係存在之必要等情。並
11 聲明：確認兩造間就臺中市○○區○○段00地號、面積2,46
12 3.27平方公尺市場用地及其上104年完工之地上一層鋼骨造
13 建築物（門牌號碼臺中市○○區○○里○○路00號），範圍1
14 444.12平方公尺部分有租賃關係存在（原審為上訴人敗訴之
15 判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：1. 原判
16 決廢棄。2. 確認兩造間就臺中市○○區○○段00地號、面積
17 2,463.27平方公尺市場用地及其上104年完工之地上一層鋼
18 骨造建築物（門牌號碼臺中市○○區○○里○○路00號），
19 範圍1444.12平方公尺部分有租賃關係存在。

20 二、被上訴人則以：上訴人承租後有兩遮增建違章建築、招租舞
21 蹈運動協會經營視聽歌唱、舞場業及不配合公安或消防檢查
22 等違規情事，且逾期未繳第1期及第2期租金，經上訴人要求
23 展延違規改善期限及租金改採月繳方式，兩造合意租金自第
24 3期（108年6月）起，改以每月繳納7萬6,000元之方式辦
25 理。嗣因新冠肺炎疫情，為因應臺中市政府「紓困九箭」租
26 金減免方案，被上訴人對上訴人第6-2期至7-2期共4期租金
27 打折，然上訴人仍持續逾期未繳租金及逾期違約金，截至11
28 0年1月13日為止，上訴人共計有5-2期至7-3期、9-2期共9期
29 租金及遲延違約金共計67萬2,000元未繳納，且5-2期至7-3
30 期之租金已逾期3個月以上未繳。雖經被上訴人多次發函催
31 繳仍未繳納，故被上訴人於110年1月18日發函表示依民法第

440條及系爭租約第3條第3項約定終止系爭租約，並要求上訴人於110年3月19日騰空搬遷完畢，故系爭租約業已終止，兩造間之租賃關係已不存在。又系爭租約係因上訴人逾期未繳租金而經被上訴人合法終止，並無民法第451條不定期租賃關係之適用或類推適用，至於租約終止後，上訴人於110年3月5日繳納積欠租金55萬4,800元，此為先前積欠之5-2期至7-3期、9-2期租金，而5-2期至7-3期係109年1月至同年8月之租金，上訴人於110年3月5日始繳納上開租金，上訴人主張其於系爭租約終止（即110年1月18日）之前並無積欠租金3個月以上未繳，顯無可採等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）兩造於107年11月29日訂定系爭租約，系爭租約第1條約定租賃標的物為臺中市○○區○○段00地號市場用地，基地面積2,463.27平方公尺，地上物為104年完工之地上一層鋼骨造建築物，門牌號碼為臺中市○○區○○里○○路00號；第2條第1項約定租賃期間為5年，自107年12月13日起至112年12月12日止；第3條第1項約定租賃期間5年，月租金額為7萬6,000元，以每3個月為1期，每1期繳納金額為22萬8,000元，嗣後兩造合意租金自第3期（108年6月）起，改成每月繳納租金7萬6,000元之方式。

（二）上訴人有遲延給付租金。

（三）上訴人在110年3月5日給付所有積欠的租金。

四、本院得心證之理由：

（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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件上訴人起訴主張兩造間就系爭不動產之租賃關係存在，為被上訴人所否認，堪認上訴人主觀上就此法律上地位確有不安之狀態，且

01 得以確認判決除去之，是本件就上訴人當有確認利益甚明。

02 (二)上訴人主張兩造於107年11月29日訂定系爭租約，租賃期間
03 自107年12月13日起至112年12月12日止，月租金額為7萬6,0
04 00元，原以每3個月為1期，每1期繳納金額22萬8,000元，嗣
05 兩造合意自第3期（108年6月）起，租金改成月繳方式，並
06 提出系爭租約、被上訴人110年2月4日中市經市字第0000000
07 000號函為證（見原審卷第21至32頁），並為被上訴人所不
08 爭執，堪信為真實。

09 (三)上訴人主張被上訴人於110年1月18日片面主張租賃關係終
10 止，並不合法，兩造間系爭租約之法律關係仍然存在，則為
11 被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

12 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
13 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
14 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
15 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
16 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
17 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。另系爭租約第3條
18 第3項約定：「廠商應繳納之租金或遲延違約金，逾期3個月
19 以上未繳納時，機關除追繳使用期間租金及遲延違約金外，
20 得終止租約，履約保證金應予沒收。」（見原審卷第22
21 頁）。

22 2. 查上訴人因欠繳各期租金及遲延違約金，經被上訴人數次發
23 函催告限期繳納，並告知如未依限繳清將終止契約等語，有
24 被上訴人提出之烏日光日市場繳費情形控管表、相關函文在
25 卷可稽（見原審卷第85至114頁）。截至110年1月13日止，
26 上訴人仍有5-2期至7-3期（109年1月至8月）、9-2期共9期
27 租金及遲延違約金共計67萬2,000元未繳納，其中就5-2期至
28 7-3期（109年1月至8月）之租金顯然已逾期3個月以上未
29 繳，堪以認定。經被上訴人於110年1月18日發函為終止系爭
30 租約之意思表示，並限期上訴人110年3月19日前騰空搬遷，
31 有被上訴人提出之110年1月18日中市經市字第0000000000號

函在卷可稽（見原審卷第115頁）。綜上，足認被上訴人已定相當期限，催告上訴人於期限內支付租金，上訴人仍未支付，被上訴人因之終止租約，則系爭租約於上訴人收受終止意思表示時起，發生終止之效力。縱上訴人嗣後於110年1月20日發函稱被上訴人終止契約依法不合（見原審卷第117至118頁），上訴人仍未繳納租金，被上訴人亦再於110年1月27日、110年2月8日、110年2月25日發函重申前已終止租約之意（見原審卷第119至124頁），而上訴人實係迨至110年3月5日方繳納所有積欠租金55萬4,800元，縱上訴人主張於被上訴人110年3月10日發函告知將於110年3月19日辦理點交事宜，其已繳納租金屬實，亦不影響系爭租約業已於110年1月18日經被上訴人合法終止之事實。上訴人主張被上訴人於110年1月18日終止租約，於法不合等語，難認有據。

3. 上訴人雖又主張其分別在109年10月12日、109年11月11日、109年12月14日繳納3期租金，故到期日應延長為110年3月31日，且已於110年3月5日繳納所有積欠租金，故並無逾期3個月以上未繳納租金之情形。惟縱然上訴人有於109年10月12日、109年11月11日、109年12月14日按期繳納3期租金，然就5-2期至7-3期（109年1月至8月）、9-2期共9期租金，直至110年1月13日止上訴人仍未繳納，仍屬遲延無誤，不因上訴人繳納後期租金，即認前期租金之到期日應順延，況上訴人係在110年3月5日方繳納所有積欠租金，上訴人確實有遲延給付租金之事實，此亦為上訴人所不爭執，故上訴人稱其並無逾期3個月以上未繳納租金之情形，明顯與卷內客觀證據所顯現之事實不符，上訴人此部分所為主張亦無足採。

（四）上訴人另主張因疫情因素影響租金收取，因而遲延給付租金，是不可歸責於上訴人之事由，且被上訴人終止租約所得利益極少，上訴人所受損失甚大，有違誠信原則，構成權利濫用等語，然為被上訴人所否認。經查：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14

01 8條定有明文。查權利之行使，是否以損害他人為主要目
02 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
03 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
04 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚
05 大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化
06 之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號
07 裁判意旨參照）。

08 2. 查系爭不動產由被上訴人負責管理，上訴人承租後劃分設置
09 攤、鋪位、專櫃招商經營，上訴人固稱因疫情因素承租商家
10 營業狀況不佳，致影響其租金收取，因而遲延給付被上訴人
11 租金，然對照上訴人108年2月27日嘉禾興字(光日)第000000
12 000號函所示內容（見原審卷第79至81頁），於斯時（即108
13 年2月）上訴人承租系爭不動產經營之情況原即不佳，況且
14 新冠肺炎疫情在臺灣係於110年5月份始暴發較嚴重之疫情，
15 在此之前上訴人早已均未依約給付租金；另參酌上訴人招商
16 經營市場，餐飲業或有可能因淡、旺季之別，此因招商所產
17 生之營運風險，即上訴人是否能順利招商及是否能自承租商
18 處收取租金，此應經上訴人於簽約時已進行縝密之規畫及估
19 算，並無法作為不可歸責事由，故上訴人主張其毋庸負遲延
20 責任云云，顯非可採。

21 3. 又兩造原約定月租金額為7萬6,000元，每3個月為1期，每1
22 期繳納金額22萬8,000元，然為減輕上訴人資金壓力，被上
23 訴人已同意自第3期（108年6月）起，改以每月繳納租金7萬
24 6,000元之方式辦理。被上訴人並為因應新冠肺炎疫情及臺
25 中市政府「紓困九箭」租金減免方案，對上訴人第6-2期至7
26 -2期共4期租金打折（6-2期8折，6-3、7-1、7-2期5折），
27 或同意展延繳納期限（延至109年9月30日繳納，見原審卷第
28 119頁），此為上訴人所不爭執，惟上訴人卻仍逾期拒絕給
29 付租金，其影響被上訴人之權益自屬重大，是被上訴人以此
30 為由終止與上訴人間之租賃關係，乃屬權利之正當行使，縱
31 有影響上訴人現實使用系爭不動產利益之情形，此為未履行

01 契約義務之上訴人所應面對之當然結果，難謂被上訴人主張
02 終止租約有何權利濫用情事。被上訴人既屬權利之正當行
03 使，尚未逾越必要之範圍，並無被上訴人行使權利係以損害
04 上訴人為主要目的或違反誠信原則之情形存在，則上訴人主
05 張被上訴人終止系爭租約有違誠信原則，構成濫用權利云
06 云，自屬無據，並無可採。

07 (五)上訴人又主張縱然租賃關係已終止，然被上訴人仍請求上訴
08 人履行系爭租約內容，係以默示意思表示同意上訴人繼續占
09 有使用系爭不動產，故依民法第451條規定或類推適用民法
10 第451條規定，兩造間有不定期租賃關係存在云云，亦為被
11 上訴人所否認。經查：按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃
12 物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不
13 定期限繼續租賃，民法第451條固定有明文，然須符合租賃
14 因期限屆滿而終止要件，始發生不定期租賃關係，倘租賃非
15 因期限屆滿而終止，當無發生不定期限繼續租賃之效力。本
16 件系爭租約租賃期間屆滿前，被上訴人已依法向上訴人為終
17 止租約之意思表示，已如前述，是系爭租約非因期限屆滿而
18 終止，且係租期屆滿前被上訴人依法終止，自無民法第451
19 條規定適用或類推適用之餘地，是上訴人此部分主張，委無
20 足採。

21 (六)此外，上訴人主張被上訴人帳目金額有誤、款項不對無法繳
22 納等云云，然就此上訴人並未具體主張，更遑論進一步舉證
23 以實其說，其此部分主張，亦無從為有利於上訴人之認定。

24 五、綜上所述，系爭租約係因上訴人有逾期3個月以上未繳租金
25 之情事，業經被上訴人合法終止，是兩造間系爭租約之法律
26 關係已向後失效，上訴人訴請確認兩造間於107年11月29日
27 所訂定之系爭不動產租賃關係存在，為無理由，應予駁回。
28 從而原審所為上訴人此部分（即本訴部分）敗訴之判決，並
29 無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
30 為無理由，應駁回其上訴。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴（本訴部分）為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 11 日

民事第三庭 審判長法官 許旭聖

法官 莊嘉蕙

法官 林筱涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王麗英

中 華 民 國 112 年 10 月 11 日