臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第51號

上　訴　人　許慧賢

訴訟代理人　許鴻闈律師

被　上訴人　林芷妤

000000000000000000

上列當事人間請求返還租金事件，上訴人對於中華民國113年11月1日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第181號第一審判決提起上訴，本院於114年11月11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

壹、程序方面：

按關於涉外事件之國際管轄權誰屬，涉外民事法律適用法固未明文規定，惟受訴法院仍得就具體情事，類推適用民事訴訟法之規定，以定其訴訟之管轄（最高法院104年度台抗字第1004號裁定意旨參照）。次按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律。涉外民事法律適用法第20條定有明文。查上訴人為加拿大國籍(見本院卷二第131至132頁)，本件具有涉外因素，又被上訴人之居住所在苗栗縣，類推適用民事訴訟法第1條規定，原法院及本院就本件訴訟即有國際管轄權。次查，兩造於民國104年9月17日簽訂之租賃契約(下稱系爭租約)第7條已約定本租約適用中華民國法律等語(見原審卷第20頁)，並為兩造所不爭執(見本院卷二第131至132頁)，本件即應以我國法律為準據法。

貳、上訴人主張：伊於000年9月17日向被上訴人承租其所有門牌號碼○○縣○○鄉○○村0鄰○○0000號之房屋及所坐落同鄉○○段000-00地號土地(下稱系爭房地），租賃期間自000年0月0日起至000年0月00日止共00年，合計租金新臺幣（下

同）320萬元，並簽訂經公證之系爭租約，伊已給付10年之全部租金完畢。依系爭租約第6條第2項約定，伊有期前終止權；縱認上開約定並未明定伊有期前終止權，惟依被上訴人於原審所提000年0月00日答辯狀第2頁提及「於契約期間內若有任何終止」之語，可見兩造間確已事先口頭約定伊有期前終止權。伊已於000年0月00日向系爭租約所載被上訴人戶籍地址寄發律師函為終止租約之意思表示，經郵務機構因二度投遞未獲會晤而於000年0月00日為招領通知，該終止意思表示已於當日到達被上訴人而生終止租約效力。系爭租約既已終止，伊已預付之自000年0月0日起至000年0月00日止共24個月之租金，經扣除內政部公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第14點(下稱應記載事項第14點)第2項所定1個月租金違約金後，被上訴人所受領上開23個月租金61萬3,341元(計算式：10年之租金320萬元÷10年÷12月＝每月租金2萬6,667元；2萬6,667元×23＝61萬3,341元)，即無法律上原因，爰依民法第179條規定，請求被上訴人返還61萬3,341元租金，併依民法第233條第1項、第203條規定請求給付法定遲延利息；並願供擔保，請准宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人61萬3,341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

參、被上訴人則以：上訴人自000年0月起與伊聯繫洽購系爭房地，嗣自行提出改採租賃方式，伊原提出以租期10年，每月租金3萬元，租金共計360萬元之出租條件，後續磋商議約過程中，上訴人遂以一次付清10年租金、租賃期間若有任何終止皆不須返還預付租金為條件，要求折價40萬元、不定押金，經伊同意後而簽訂經公證之系爭租約。系爭租約係經兩造共同擬定，並非伊單方提出之契約，非屬定型化契約。系爭租約並未約定雙方得任意終止合約，伊亦從未同意上訴人可單方提前終止。上訴人本件請求，並無理由等語，資為抗

辯。並答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、查上訴人主張伊向被上訴人承租系爭房地，兩造於000年0月17日簽訂系爭租約，約定租賃期間自000年4月1日起至000年0月00日止共10年，租金總額為320萬元，未約定押租金，上訴人已將10年租金全數付清等情，業據上訴人提出系爭租約及公證書為憑（見原審卷第15至21頁），並為被上訴人所不爭執，上訴人上開主張，堪以採信。

二、系爭租約第6條第2項約定，並未約定上訴人有期前終止權，上訴人無從依該約定於租期屆滿前任意終止系爭租約：

㈠按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。民法第450條定有明文。又按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，同法第453條亦有明文。是依民法第450條第1、2項規定，僅未定期限之租賃契約，各當事人始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當事人一方不得任意終止契約(最高法院109年度台上字第3225號判決意旨參照)。

㈡查系爭租約第2條約定租賃期限：自000年0月0日起至000年0月00日止，共計10年(見原審卷19頁)，核屬定有期限之租約。上訴人雖主張系爭租約第6條第2項已約明終止租約後之賠償責任，可見上訴人如欲終止系爭租約，僅須支付違約金後即可終止，此條項為兩造間就系爭租約有意定終止權之依據，其自得依該約定提前終止系爭租約云云。惟查，該第6條係約定：「1.乙方（指承租人即上訴人，下同）違反上述

約定方法使用房屋，不待期限屆滿，甲方（指出租人即被上訴人，下同）可終止租約，只需退還50%之餘下預繳租金。2.乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按每月租金2萬6667元雙倍計算之違約金。3.租賃期內，甲方不得無故終止合約，否則甲方須雙倍退還乙方已預繳的租金。」等語（見原審卷第20頁）。足見第6條第1項係約定上訴人如有違約使用房屋之情形，被上訴人得提前終止租約；第2項則係就承租人違約之處罰為約定，亦即係規範上訴人於系爭租約經終止或租賃期滿不交還房屋時，負有支付違約金之處罰約定，並未約定上訴人於期限屆滿前，得任意終止契約。則上訴人主張其得依系爭租約第6條第2項約定行使期前終止權，自不足採。

三、上訴人並未舉證證明兩造成立之系爭租約，另有口頭約定上訴人有期前終止權：

㈠上訴人雖主張縱認系爭租約第6條第2項並未明定伊有期前終止權，惟依被上訴人於000年0月18日答辯狀(下稱系爭答辯狀)第2頁提及「於契約期間內若有任何終止」之語，可見兩造間確有口頭約定伊有期前終止權云云。惟被上訴人予以否認，並主張：系爭答辯狀第2頁第16行至17行所載「於契約期間若有任何終止皆不須返還預付之租金」那句話(下稱系爭文句)，是在簽約之前談的時候，上訴人自己說的話，但兩造簽訂的契約沒有說可以提前終止租約。當初是因為上訴人曾經這樣說，所以後來才會將原來的10年租金，從360萬元減為320萬元，而訂後來的租約，所以依照所簽訂的租約，租期是10年，總租金是320萬元，不能提前終止租約，但如租期屆滿，上訴人有優先承租權等語(見本院卷二第133頁)。

㈡經查，被上訴人上開所陳兩造於簽約前磋商契約內容之過程，核與其所提出經上訴人表示不爭執其形式上真正(見本院卷一第121頁)之被證2即兩造間之000年0月00日、00日、00、0月4日電子郵件(下稱被證2郵件，見原審卷第101至103

頁)之內容大致相符，可知兩造係經一段期間之接洽磋商後始議定租賃條件。又兩造既於同年0月00日簽訂經公證之系爭租約，且系爭租約第7條第2項亦約定：「自甲、乙雙方簽章訂立後，雙方均應遵守本租約規定的各項條款。」。則本件除非得證明兩造成立之租賃契約，於該書面契約條款之外，另尚有其他口頭約定，否則雙方之權利義務自應依系爭租約之書面為準。

㈢被上訴人於系爭答辯狀第2頁第12行起至第19行所載內容略以：上訴人於000年0月0日起與被上訴人聯繫後由本意購買，變成自己提出採長期租約方式承租，為期10年，租金金額本應為360萬元，上訴人言明於契約期間若有任何終止皆不須返還預付之租金之由，原為10年租期360萬元，請求折議價40萬元，不押金，為10年期320萬元，為一次付清10年期之租金才有的議價條件等語(下稱系爭段落內容，見原審卷第71頁)。可知系爭文句，其完整內容應為「上訴人言明於契約期間若有任何終止皆不須返還預付之租金」，被上訴人應係表達上訴人曾說過如有提前終止亦不須返還預付租金等語，且依系爭段落內容之文字前後文意整體觀察，至多能認被上訴人係在表達有關兩造簽訂系爭租約之前磋商租賃條件之情形，尚不足認定被上訴人有自承兩造洽商後所成立之系爭租約亦有口頭約定上訴人有期前終止權，更不能認定被上訴人有口頭同意上訴人如單方任意終止租約後尚得請求返還預付租金。上訴人並未舉證證明兩造最終合意訂立之租約包含上訴人有期前終止權之約定，僅摘取系爭答辯狀系爭文句其中「於契約期間內若有任何終止」之部分內容，片面解讀其意旨，主張可據以證明兩造有口頭約定上訴人得提前終止租約，再進而主張上訴人提前終止租約後，得請求返還已付租金，顯難採信。

㈣況查，上訴人自稱：雙方達成協議，期間內若有任何終止皆不須還預付之租金等語，有上訴人000年00月0日民事總辯論意旨狀第1頁及本院000年00月00日言詞辯論筆錄在卷可憑

（見本院卷二第143、180頁），益見上訴人倘於租期內任意終止，不得請求返還預付租金。

四、上訴人雖主張系爭租約為被上訴人單方提供之契約，依消費者保護法第11條規定，契約中免除出租人責任、限制承租人權利或其他違反不得記載事項之條款，該等條款即屬無效，對伊不生拘束力云云。惟查：

㈠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契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。消費者保護法第2條第7款、第9款、第11條固分別定有明文。惟被上訴人否認其為企業經營者，亦否認系爭租約為定型化契約，並主張伊並非以出租為主副業，且由兩造往來電郵可知係上訴人提供網路租約予伊、要伊研究一下後，再提供自擬之合約初稿予伊、要伊表示修改意見，伊回覆修改一部分、大致都還OK。是以，系爭租約並非如上訴人所稱係伊單方提供等語。

㈡查兩造固不爭執被上訴人另有將其設籍之頭份房屋出租予上訴人作為公司登記地址，並簽訂租約之事實，並有被上訴人所提出之房屋租賃契約書附卷可憑(見本院卷一第107頁)。惟查，該契約書與本件系爭租約之條款與格式，顯然不同。上訴人亦未舉證證明系爭租約之契約條款，屬被上訴人為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。其主張系爭租約有消費者保護法第11條規定之適用，已難採憑。

㈢由兩造往來之電郵可知，上訴人於000年0月7日電郵中表示附上合約初稿，請被上訴人看並提供意見修改等語，被上訴人於同年月11日檢附修改部分後之合約予上訴人，此有被上

訴人提出上訴人不爭執其真正(見本院卷二第132至133頁)之電子郵件及附件之租約初稿等件(見本院卷一第145至155頁）附卷可憑。核對上開合約初稿與系爭租約除部分細節外，大部分相同。又上訴人陳稱其於網路上下載定型化租賃契約範本，再將該租賃範本傳給被上訴人，由被上訴人修改並做最後決定；雙方曾共同草擬租賃契約，而正式契約係由被上訴人完成等語(見本院卷一第187頁、卷二第117、151頁）。則依上訴人所述及兩造往來電郵等件，可知系爭租約並非被上訴人單方提供之契約，而係經兩造共同修改訂定，上訴人主張系爭租約係屬被上訴人單方提供之契約，並主張該租約中限制承租人權利等條款，屬無效云云，尚不足採。

五、上訴人又主張兩造間之租約應受內政部訂定之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第14點之拘束，故上訴人得任意終止契約，其法律效果係賠償違約金不得超過1個月租金云云。惟查，依上訴人所提出系爭應記載事項第14點第1項為：「十四、任意終止租約之約定：本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方□得□不得任意終止租約。」第2項為：「依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」(見原審卷第28頁)。則第1項之應記載內容，就租賃雙方得否任意終止租約，列有選項，並未明定應記載為「得」任意終止租約。至於第2項內容，則係就第1項如雙方係約定得終止租約之情形所為約定。是系爭租約未約定上訴人得任意終止租約，並無違反系爭應記載事項第14點。且系爭應記載事項第14點亦未明定承租人有期前終止權。上訴人主張本件租約應適用上開應記載事項第14點，上訴人得任意終止租約云云，自不可採。

六、綜上，系爭租約既定有租賃期限，且未約定上訴人有期前終止權，上訴人自不得提前任意終止契約，其縱有已單方提前

終止租約之情事，亦不生合法終止之效力。上訴人即無從以系爭租約已經其任意終止為由，依民法第179條規定請求被上訴人返還其預付之租金。

伍、從而，上訴人依民法第179條、第233條第1項、第203條規定，請求被上訴人給付61萬3,341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不能准許。其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　張瑞蘭

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日