

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1797號

原告 曾朧億
被告 陳益祥

上列當事人間請求遷讓房屋事件，於民國113年11月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴與假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張

(一)兩造於民國113年4月12日(日期下以「00.00.00」格式表示)就臺南市○○區○○路00巷00弄00號5樓之19房屋(下稱【系爭房屋】)簽訂租賃契約(下稱【本件租約】，內容係依據109.08.26內政部台內地字第1090264511號公告住宅租賃契約書範本〈下稱【住宅租約範本】，相關條款內容，參見【附錄法條】〉印製，就本件租約下均稱以住宅租約範本)，就租期、租金、押金約定如下，並由原告收取約定押金新臺幣(下同)1萬2000元、113.05.01-113.06.30租金共1萬2000元。

①租期：113.05.01-114.04.30(第2條)。

②租金：每月6000元，每期應繳納1個月租金，並每月支付(第3條，未載每月繳付期限)。

③押金：2個月(1萬2000元)。

(二)被告租賃期間有以下違約之終止租約事由：

01 被告自113.07.01起即未繳租金，經原告於113.09.04以嘉義
02 中山路郵局第286 號存證信函通知積欠7、8月租金，並依民
03 法第440條規定限期5日內給付租金（下稱【系爭存證信
04 函】，未載預告終止租約日期），惟被告仍未給付。

05 (三)爰以起訴狀為終止本件租賃契約之意思表示（起訴狀於113.
06 09.26 繫屬本院，於113.10.09送達被告戶籍地、於113.10.
07 14寄存送達於系爭房屋轄區派出所），依所有權、租賃之法
08 律關係請求被告返還系爭房屋，並聲明：①被告應將系爭房
09 屋騰空遷讓返還與原告。②請准宣告假執行。

10 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
11 述。

12 四、本院之判斷

13 (一)系爭租約查屬租賃住宅市場發展及管理條例（112.02.08 修
14 正公布施行，第34、38-2條自112.09.01 施行）之住宅租賃
15 契約之性質，依同條例第5 條第1 項規定，該租約視為具消
16 費關係，適用消費者保護法相關規定，依消費者保護法第17
17 條規定，就住宅租賃契約書範本所載條款，具有強制效力，
18 合先敘明。

19 (二)就承租人積欠租約之出租人提前終止租約事由，租賃住宅市
20 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
21 付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。」為終止
22 事由，然以：

23 1.就本款規定，本法106 年立法理由與108 年修正理由僅記載
24 「參照民法第440 條規定，當承租人未履行繳納租金和費用
25 義務，賦予出租人有終止租賃契約權利，爰訂定第2 款規
26 定」、「為使催告在本法與民法效果一致，特將相關文字納
27 入本條第1 項第2 款」（參見附錄），並未載明排除土地法
28 第100 條之適用（依實務見解，土地法第100 條第3 款之擔
29 保金，含承租人交付之押租金，最高法院81年度台上字第15
30 20號民事判決案例參照），另依最高法院94年度第3 次民事
31 庭會議決議就土地法第100 條終止租約規定認係不分住宅或

01 營業使用房屋之決議要旨（參見附錄），如認租賃住宅市場
02 發展及管理條例可排除土地法適用，將形成對屬消費關係性
03 質之住宅租賃之保障不及營業用房屋之保障，是於解釋上，
04 應認租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款規定
05 無排除土地法第100條之適用。

06 2.另就本項第2款之以積欠租金提前終止租約之程序，本條第
07 2項第1款明定以應於終止前30日，檢附相關事證，以書面
08 通知承租人。是如出租人未依本項款規定預告終止租約，依
09 本法強制規定性質，自難認發生終止效力。

10 (三)本件駁回理由

11 本件被告繳付相當2個月租金之押金，因未繳付113.07、08
12 之二個月租金，由原告於113.09.04以系爭存證信函催告繳
13 租後，於113.09.26以本件起訴狀終止本件租契約，依前述
14 說明，顯不合於租賃住宅市場發展及管理條例之提前終止租
15 約要件與程序，是原告以本件租賃契約已經終止為由請求被
16 告騰空遷讓返還系爭房屋，為無理由。

17 五、從而，本件原告依租賃之法律關係，請求被告返還房屋，為
18 無理由，應予駁回。又其本件請求既經駁回，其假執行之聲
19 請，自失所附麗，亦應併與駁回。

20 六、訴訟費用負擔

21 本件原告敗訴，爰依民事訴訟法第78條規定，命原告負擔訴
22 訟費用。

23 七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
26 民事第五庭 法官 陳世旻

27 上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

附錄法條：	
民法	
第 439 條	<ul style="list-style-type: none"> · 承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。
第 440 條	<ul style="list-style-type: none"> · 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。 · 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。 · 租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。
第 450 條	<ul style="list-style-type: none"> · 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。
第 453 條	<ul style="list-style-type: none"> · 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，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。
土地法	
第 100 條	<ul style="list-style-type: none"> · 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。 <ul style="list-style-type: none"> 一、出租人收回自住或重新建築時。 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。 五、承租人違反租賃契約時。 六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。 <p>【最高法院 94 年度第 3 次民事庭會議（決議日期：民國 94 年 03 月 15 日）】</p> <ul style="list-style-type: none"> · 決議要旨：採乙說。 · 土地法第一百條之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或供營業使用之房屋租賃，則土地法第一百條所謂之房屋兼指住屋與供營業用之房屋而言（本院51年台上字第370號判例）。
租賃住宅市場發展及管理條例（民國 112 年 02 月 08 日）	
第 3 條	<ul style="list-style-type: none"> · 本條例用詞，定義如下： <ul style="list-style-type: none"> 一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。 二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。 三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。
第 5 條（節錄第1 項）	<ul style="list-style-type: none"> · 租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。
第 10 條	<ul style="list-style-type: none"> · 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： <ul style="list-style-type: none"> 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。 二、<u>承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。</u> 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。 四、出租人為重新建築而必要收回。

	<p>五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。</p> <p>· 出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</p> <p>一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p> <p>【立法理由】</p> <p>【二讀（廣泛討論）會議日期106.11.07／會議記錄第106卷90期4492號267-383頁（審查報告）】</p> <p>〔補充立法說明〕</p> <p>一、租賃期間如有發生承租人惡意違反租約或出租人不可抗力之情事時，以致須提前終止租約時，出租人得免付違約金，以保全其出租人之財產權；另可歸責於出租人之事由造成承租人財產權損失者，仍應予以相當之賠償，說明如下：</p> <p>(一) 承租人未善盡保管租賃物之責任，並不為修繕及相當賠償，為避免出租人財產損失擴大，爰訂定第一款規定。</p> <p>(二) 參照民法第四百四十條規定，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，爰訂定第二款規定。</p> <p>(三) 承租人未經出租人書面同意即為轉租，已違反前條第一款規定之情事，出租人即得依此終止租約，爰訂定第三款規定。</p> <p>(四) 為因應房屋有法定重新建築或須重新建築始能合於居住使用之必要，爰訂定第四款規定。另為避免房屋於等待建築期間即提前終止租約產生住宅閒置之情事，應以明確重新建築期間作為提前終止租約參考準據。</p> <p>(五) 配合其他法律規定出租人得終止租約之事由，爰於第五款訂定之。</p> <p>二、終止租賃契約時出租人應以書面通知，並提出具體事證，確保承租人之權益。並考量得終止租約之情節不同，爰於第二項分別規定其應提出相關事證及書面通知承租人之期限：</p> <p>(一) 第一項之第一款至第三款及第五款之事證明確，爰於第二項第一款規定應於租約終止前三十日為之。</p> <p>(二) 考量重新建築必要收回之事證明確性、建築物重建之必要性，出租人應於租約終止前三個月提出具體事證。例如：辦理都市更新者，應檢具都市更新事業計畫書或權利變換計畫核定資料；一般重新建築案，應檢具拆除執照資料，爰於第二款規定。</p> <p>【民國 112 年 02 月 08 日修正理由】</p> <p>· 按現行民法第兩百五十四條之規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，爰此，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一項第二款。</p>
	<p>消費者保護法（民國 104 年 06 月 17 日）</p> <p>第 17 條（節錄）</p> <p>· 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。</p> <p>· 前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、預付型交易之履約擔保。</p> <p>四、契約之解除權、終止權及其法律效果。</p> <p>五、其他與契約履行有關之事項。</p> <p>· 第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：</p> <p>一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。</p> <p>二、限制或免除企業經營者之義務或責任。</p> <p>三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。</p> <p>四、其他對消費者顯失公平事項。</p> <p>· 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定之。</p> <p>· 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。</p> <p>· 企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。</p>
	<p>住宅租賃契約書範本（中華民國109年8月26日內政部台內地字第1090264511號公告修正）</p> <p>第四條 押金約定及返還</p> <p>· 押金由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。</p> <p>· 前項押金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。</p> <p>第七條 使用租賃住宅之限制</p> <p>· 本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> · 承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。 · 承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。 · 前項出租人同意轉租者，應出具同意書(如附件二)載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。 <p>第十一條 承租人之義務及責任</p> <ul style="list-style-type: none"> · 承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。 · 承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。 · 承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。 · 前項承租人應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。 · 承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。 <p>第十三條 任意終止租約之約定</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本契約於期限屆滿前，除依第十六條及第十七條規定得提前終止租約外，租賃雙方<input type="checkbox"/>得<input type="checkbox"/>不得任意終止租約。 · 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。 · 前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。 · 租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。 <p>第十六條 出租人提前終止租約</p> <ul style="list-style-type: none"> · 租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償： <ol style="list-style-type: none"> (一)出租人為重新建築而必要收回。 (二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。 (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。 (四)承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。 (五)承租人違反第七條第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。 (六)承租人違反第七條第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。 (七)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。 (八)承租人違反第九條第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。 (九)承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。 (十)承租人違反第九條第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。 · 出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知： <ol style="list-style-type: none"> (一)依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。 (二)依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。 <p>第二十條 條款疑義處理</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋。
	<p>住宅租賃契約書範本(中華民國113年7月8日內政部台內地字第11302639334號函修正)</p> <p>【本次修正條文】(上開條文本此次未修正)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.修正租賃期間使用租賃住宅電費由承租人負擔之計收基準規定。(修正第5條) 2.增訂出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊，承租人得逕向台電申辦查詢有關電費資訊規定。(修正第10條) 3.刪除「難以繼續居住」之不必要文字，以保障承租人終止契約之權利。(修正第17條) 4.修正租賃標的現況確認書之內容新增「建物出租型態」，及修正備註說明。(修正附件一)
	<p>民事訴訟法</p> <p>第 78 條 (同民國 57 年 02 月 01 日)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。 <p>第 87 條 (同民國 57 年 02 月 01 日；節錄第1項)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。

第 385 條

- 言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決。
- 前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之。
- 如以前已為辯論或證據調查或未到場人有準備書狀之陳述者，為前項判決時，應斟酌之；未到場人以前聲明證據，其必要者，並應調查之。

第 386 條

- 有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日：
 - 一、不到場之當事人未於相當時期受合法之通知者。
 - 二、當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者。
 - 三、到場之當事人於法院應依職權調查之事項，不能為必要之證明者。
 - 四、到場之當事人所提出之聲明、事實或證據，未於相當時期通知他造者。

第 389 條

- 下列各款之判決，法院應依職權宣告假執行：
 - 一、本於被告認諾所為之判決。
 - 二、(刪除)
 - 三、就第四百二十七條第一項至第四項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決。
 - 四、(刪除)
 - 五、所命給付之金額或價額未逾新臺幣五十萬元之判決。
- 計算前項第五款價額，準用關於計算訴訟標的價額之規定。
- 第一項第五款之金額或價額，準用第四百二十七條第七項之規定。

第 392 條

- 法院得宣告非經原告預供擔保，不得為假執行。
- 法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行。
- 依前項規定預供擔保或提存而免為假執行，應於執行標的物拍定、變賣或物之交付前為之。