臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第16957號

原　　告　王金蓮
訴訟代理人　葉世福
被　　告　臺北市政府都市發展局
000000000000000000
法定代理人　王玉芬
訴訟代理人　鄭文楷
　　許淑慧

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造前於民國108年7月11日簽立臺北市青年公共住宅一期租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號9樓-7房屋（房屋編號：0181）（下稱系爭房屋），租賃期間自108年8月1日至111年7月31日止，租金每月新臺幣（下同）8,100元。又系爭租約第3條3項約定，原告承租系爭房屋之總租期（含系爭租約租期）共計6年，而原告迄今僅承租3年，故原告有權再與被告續租系爭房屋3年。另因109年度全國人民遭受嚴重特殊傳染性肺炎之影響，人民所得受到衝擊，收入減少、不堪負荷、生活疾苦，依據民法第227條之2規定，原告得聲請被告減少房租給付，故原告僅能每月負擔3,400元房租以維生計，因此原告實無租欠租金，爰依法提起本件訴訟。等語。並聲明：請求被告准予續租3年。

二、被告則以：依兩造所簽訂經公證之系爭租約第25條約定，被告對原告所為之書面通知、催告或其他意思表示，均以系爭房屋之地址為聯絡處所，並以郵寄為之，如拒收或無人收受

而退回者，以郵局第1次投遞日為送達日。又被告前因原告積欠達2個月租金，已於110年2月25日寄發北市都服字第1103022732號函（下稱系爭A函文）催告原告於函到15日內清償租金，而系爭A函文已於110年3月3日為第1次投遞，嗣被告復於110年3月18日以北市都服字第1103027129號函（下稱系爭B函文）通知原告終止系爭租約，而系爭B函文亦已於110年3月23日為第1次投遞，故系爭租約已於110年3月23日合法終止，是原告繼續占有系爭房屋，自屬無權占有。又系爭房屋每月租金為8,100元，扣除補助款4,700元後，每月應付租金為3,400元，故原告尚積欠109年9月至110年3月23日，共7個月之租金計2萬2,923元，且被告亦得自109年9月21日開始，依系爭租約第5條第1項約定，請求原告給付違約金4,585元。另因原告於租賃關係消滅後未依約遷離，依系爭租約第22條約定，應自110年3月24日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被告依租金與管理維護費總額之1.3倍計算之使用費，計1萬0,530元（計算式：8,100元×1.3倍＝1萬0,530元）。另原告雖曾於110年11月26日將7萬8,200元提存至鈞院提存所，且被告已於110年12月24日至提存所領取7萬8,142元（扣手續費60元＋利息2元＝7萬8,142元），而被告實際受償之金額應為7萬8,202元（如附件1，見本院卷第163頁），並經抵扣109年9月及110年8月之欠款後，原告自110年8月計算至112年3月31日止，仍尚積欠如附件2所示之19萬9,303元（見本院卷第165頁），而被告領取前開提存款係基於不當得利返還請求權，並非同意與原告繼續系爭租約或另訂契約之意思，且被告前已向鈞院起訴請求原告返還系爭房屋及租金，業經鈞院以110年度北簡字第15990號判決原告應返還系爭房屋及給付租金確定在案（下稱另案確定判決），是原告提起本件訴訟，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回等語。

三、經查，兩造前於108年7月11日簽立系爭租約，約定原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自108年8月1日起至111年7月31

日止，租金每月8,100元，此有系爭租約在卷可稽（見本院卷第11至19頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）依系爭租約3條第1項約定：「乙方（即原告）於租期屆滿後如欲申請續約，須符合甲方（即被告）所定資格，於租賃期間屆滿前1個月申請之，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方管理房屋或社區停車場之配合程度、或其他情事，列為准否同意續租之審核要件，乙方申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。」、第2項約定：「乙方對前項甲方所為不同續租之決定，不得聲明異議。」、第3項約定：「乙方承租房屋總租期含本契約共計6年（以原住民戶、特殊身分申請並符合資格者得延長至12年），總租期屆滿不得再申請續約。含本契約租期，乙方承租期間已累計3年　月。」（見本院卷第15頁）。準此可知，原告須於系爭租約租賃期間屆滿後，始生續租與否之問題，且原告除仍須具備被告所定資格之條件，且須於租賃期間屆滿前1個月即提出申請外，被告對於是否同意原告續租亦有審核之權限，並非一經原告提出申請，即生續租之效力，先予敘明。

（二）按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，除理由之判斷具備於同一當事人間、非顯然違背法令及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院

為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號號判決意旨參照）。是法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。

（三）原告主張系爭租約之租賃期間為108年8月1日至111年7月31日，因系爭租約已於111年7月31日屆滿，依據系爭租約第3條第3項約定，被告應再與原告續租3年。又原告前雖積欠租金，然因原告前已將積欠之租金提存於本院之提存所，且因疫情關係，被告本應依民法第227條之2規定減少租金為每月3,500元，故原告應無租欠租金之情事云云。然為被告所否認，辯稱因原告自109年9月起即積欠租金，被告已於110年3月23日提前合法終止系爭租約，原告即應將系爭房屋遷讓返還予被告，故原告無權再申請續租等語。故有關兩造間之系爭租約是否已合法提前終止（其中包含原告於本院所提存之金額是否發生清償租金之效力、原告依據民法第227條之2請求減少租金是否有據？）乃為本件之前提事實及重要爭點。而參諸被告前業以原告積欠租金，其已合法終止系爭租之同一事由，向本院提起110年度北簡字第15990號遷讓返還房屋等民事訴訟，而參諸另案確定判決，就有關上述前提事實及爭點，同為另案確定判決之前提事實及重要爭點，且經另案確定判決審酌兩造提出之事證及全辯論意旨，就上開前提事實及爭點認定

略以：「…… ㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項前段、第455條前段分別定有明文。系爭租約第11條第1項第2款約定：乙方（即上訴人）（即原告）積欠租金達2個月，經催告仍不清償者，甲方（即被上訴人）（即被告）得隨時終止租約（原審卷第23頁）。查被上訴人以110年2月25日函文催告上訴人應繳清積欠逾5個月租金，並以110年3月18日函文通知因上訴人積欠租金及違約金經催告仍不清償，依規定終止租約收回系爭房屋，該終止租約函文於110年3月23日送達系爭房屋等情，有110年2月25日、110年3月18日函文及中華郵政掛號郵件收件回執…為憑，堪認被上訴人已依系爭租約第11條第1項第2款合法終止系爭租約，揆諸前揭規定，系爭租約於110年3月23日經終止後，上訴人即無權繼續占有使用系爭房屋，是被上訴人請求上訴人返還系爭房屋，洵屬有據。……㈢上訴人另主張已於110年11月26日向法院提存7萬8,200元而請求再予續租系爭房屋云云。惟按契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方，因他方之契約不履行而行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思表示…。終止權屬形成權之一種，形成權於權利人行使時，即發生形成之效力，不必得他方之同意…。又按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。查上訴人係於系爭租約經被上訴人合法終止後，方於110年11月26日向本院提存所聲請提存7萬8,200元，業據上訴人供認屬實…，並有提存通知書、領取提存物聲請書…可參，而系爭租約前於110年3月23日經被上訴人合法終止業如前述，揆諸前揭說明，系爭租約自110年3月23日起即向將來消滅，且被上訴人既無受領遲延，是系爭租約經終止後向將來消滅之效力，殊不因上訴人嗣後提存而回復系爭租約效力，是上訴人前揭主張，亦無可採。㈣至上訴人主

張原審判決抵觸民法第227條之2規定無效云云。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項固有明文。惟按民法第227條之2第1項規定，所謂因情事變更，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，係以法律行為成立後，因不可歸責於當事人之事由，致情事變更非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平為要件。如當事人間於締約時，已明訂契約成立後，因可歸責於當事人一方之事由，致他方受有損害者之處理方式，僅生依約履行債務之問題，非屬該條所稱之情事變更，自無該條規定之適用…。查上訴人自109年9月起積欠租金，經被上訴人催告繳納共逾5個月租金及違約金均未獲置理，被上訴人於110年3月23日合法終止系爭租約，已如前述，應堪認係因可歸責於上訴人致系爭租約經終止，揆諸前揭說明，自非民法第227條之2規定之情事變更而無該條規定之適用，上訴人此部分主張難認有據。」（見本院卷第119至123頁），是綜觀上開判決理由，可知兩造於另案確定判決已就被告是否已合法提前終止系爭租約之重要爭點各自提出攻擊防禦及證據方法，且經另案確定判決認定系爭租約已於110年3月23日合法提前終止，且不因原告嗣後提存而回復系爭租約之效力，亦無民法第227條之2規定之適用。又另案確定判決之當事人既與本訴當事人相同，揆之前揭爭點效之最高法院判決意旨，因另案確定判決就重要爭點判斷非顯然違背法令，且當事人未提出新訴訟資料不足以推翻原判斷，即應肯認此部分爭點於兩造間已生爭點效之效力。

（四）基上，系爭租約既已於110年3月23日提前合法終止，則依前揭說明，因系爭租約並無租賃期限屆滿之情形，則原告申請續租約3年，即與系爭租約第3條第3項約定之要件不符。從而，原告請求被告准予續租3年，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告准予續租3年，為無理由，應予駁

回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　5　　日

書記官　蘇炫綺