臺灣高等法院民事判決

115年度上字第324號

上　訴　人　徐元圭

訴訟代理人　林曉筠律師

被　上訴人　蔡敦任

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年7月30日臺灣新北地方法院114年度重訴字第279號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○弄○號一樓房屋騰空遷讓返還上訴人，並給付上訴人新臺幣柒拾柒萬陸仟陸佰肆拾伍元。

被上訴人應自民國一一五年七月八日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣肆萬捌仟元。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九十九，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣參佰肆拾玖萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟零肆拾肆萬貳仟參佰壹拾壹元預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，於上訴人按月以新臺幣壹萬陸仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如按月以新臺幣肆萬捌仟元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造於民國113年10月5日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被上訴人向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年10月5日起至114年10月4日止，每月租金新臺幣（下同）48,000元，如租期屆滿未即時返還系爭房屋，被上訴人應按月給付租金5倍之違約金。詎被上訴人於支付第1期租金後，即未再付租，且經上訴人於113年12月9日以板橋埔墘郵局000400號存證信函及自同年月19日起數次以通訊軟體LINE催告，均未給付，上訴人乃先後於113年12月30日以通訊軟體LINE及於114年9月9日以本件民事上訴理由狀，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，是系爭租約應已合法終止。爰依民法第455條前段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及依系爭租約第3條、第6條約定，請求被上訴人自114年1月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人48,000元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原審就上訴人前揭請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還上訴人，並自114年1月5日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付上訴人48,000元。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人未提出答辯聲明。

四、上訴人主張兩造於113年10月5日簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，租期自113年10月5日起至114年10月4日止，每月租金48,000元，然被上訴人迄今僅支付第1期租金，自113年11月5日起，均未再付租；又上訴人曾於113年12月9日以板橋埔墘郵局000400號存證信函及自同年月19日起以通訊軟體LINE催告被上訴人給付租金，並於113年12月30日以通訊軟體LINE及於114年9月9日以本件民事上訴理

由狀，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示等情，業據其提出系爭租約、板橋埔墘郵局000400號存證信函、通訊軟體LINE對話紀錄、民事上訴理由狀等件為證（見原審卷第13-27、111-155頁、本院卷第15-19頁），且被上訴人未予爭執，自堪信為真實。

五、本院之判斷

㈠按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又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2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2個月時，始得終止契約，則為民法第440條第1、2項所明定。另按出租人非因承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。經查，被上訴人就系爭租約僅支付第1期租金，自113年11月5日起，即未再付租金，上訴人曾於113年12月9日以板橋埔墘郵局000400號存證信函及另以通訊軟體LINE向被上訴人多次催告，被上訴人仍未付租金等情，業如前述；且上訴人自承被上訴人已支付押租金96,000元（見原審卷第160頁、本院卷第18頁），復有系爭租約在卷可參（見原審卷第13頁），則被上訴人欠租之金額，經以前述押租金抵償後，應自114年3月5日起，始超過2個月以上之租金數額，是上訴人在114年3月5日前，縱曾以通訊軟體LINE向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，亦與前揭規定不符，尚難認已生終止之效力。又上訴人雖再以114年9月9日民事上訴理由狀，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，然該書狀係由本院於115年6月30日以公示送達方式向被上訴人為送達，於翌日即同年7月1日發生送達效力，此有本院公示送達公告、公示送達證書等存卷可憑（見本院卷第73-77頁），而依系爭租約第2條約定，該租約之租賃期間僅至114年10月4日為止

（見原審卷第15頁），自應認兩造間之租賃關係，於114年10月4日即因租期屆滿而終止，至上訴人以114年9月9日民事上訴理由狀終止系爭租約，無論合法與否，對於系爭租約業於114年10月4日因租期屆滿而終止之認定，均無影響，併此說明。從而，上訴人依民法第455條前段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據，應可准許。

㈡又上訴人依系爭租約第3條約定，主張被上訴人應給付自114年1月5日起至114年10月4日止，每月48,000元之租金，固非無據。惟按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號判決意旨參照）。準此，兩造間之租賃關係消滅後，被上訴人既有欠租之情事，即應以其前所交付之押租金96,000元先行抵償，是上訴人得請求被上訴人給付之租金數額應為336,000元（48000×9－96000＝336000）。另查，系爭租約第6條約定：乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，此有系爭租約在卷可憑（見原審卷第17頁），是上訴人依此約定，請求被上訴人自系爭租約終止後之114年10月5日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金48,000元之違約金，亦屬有據。從而，上訴人得請求被上訴人給付之違約金數額，計算至本件言詞辯論終結日即115年7月7日止，應為436,645元（48000×9又3/31＝436645，元以下四捨五入），並得請求被上訴人自115年7月8日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付違約金48,000元。

六、綜上所述，上訴人依民法第455條前段規定、系爭租約第3條、第6條約定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及給付上訴人租金、違約金共計772,645元（336000＋436645

＝772439），並自115年7月8日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付上訴人48,000元，核屬有據，應予准許；逾此部分之請求，則有未合，無從准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示；至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人就其勝訴部分，陳明願供擔保請求宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被上訴人於供擔保後得免為假執行之宣告。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　莊佩穎

法　官　馬傲霜

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　年　　7　　月　　21　　日

書記官　林孟和