最高法院民事判決

111年度台簡上字第44號

上　訴　人　陳美秀

訴訟代理人　朱日銓律師

　　汪懿玥律師

被 上訴 人　朱玉鈴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月29日臺灣臺北地方法院第二審判決（109年度簡上字第504號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：兩造於民國106年12月30日簽訂新版房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被上訴人向伊承租門牌臺北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自107年1月1日起至113年6月30日止，被上訴人應按月於每月1日前給付租金新臺幣（下同）2萬9000元。惟被上訴人自107年5月起即有拒繳或短繳租金之情形，至108年11月1日止積欠之租金共計19萬元，已逾2個月之租額，經伊先於同年月5日以簡訊催告被上訴人於同年月7日繳納租金，如未於期限內給付，將終止系爭租約，又於同年月11日再次以簡訊通知其終止系爭租約，其既未於期限內給付積欠之租金，系爭租約應於同年月11日終止。縱非如此，伊亦以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示，故於同年12月30日起訴狀繕本送達被上訴人時即生終止之效力，其已無權占有系爭房屋，伊自得請求其騰空返還系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利等情。爰求為命被上訴人騰空返還系爭房屋及給付2萬5660元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：兩造於107年4月4日以口頭約定由上訴人按月至系爭房屋向伊收取租金，經伊多次催請，然上訴人故意爽約，以達違法終止租約之目的，有違誠信原則。上訴人雖主張曾以簡訊催告並終止租約，然自108年3月23日起，伊即明確以簡訊告知上訴人伊已將其手機及手機簡訊封鎖，無從收悉其簡訊，其自應證明伊有收到該等簡訊。縱上訴人提起本件訴訟時，其未收取之租金為7萬4000元，經以伊於簽約時所交付之擔保金（押金）5萬8000元（下稱系爭擔保金）抵償及扣除其積欠伊之多筆修繕費用，伊並無積欠租金達2個月，上訴人以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示，不生終止之效力。又上訴人於系爭租約期限尚未屆滿前主張終止租約，既未經伊同意，依系爭租約第12條約定，其終止為無效等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：兩造於106年12月30日簽訂系爭租約，約定由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，租期自107年1月1日起至113年6月30日止（租期原訂自107年1月1日起至111年12月31日止，於107年4月4日再約定延長至113年6月30日止），被上訴人應按月於每月1日前給付租金2萬9000元，並於簽約時已給付系爭擔保金，為兩造所不爭。按土地法為民法之特別法，就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，應依土地法第100條第3款所定以經扣抵擔保金後所積欠之租金額為要件。且關於擔保抵償，該條款規定雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用。本件起訴狀繕本送達被上訴人時，固生催告之效力，然依原判決附表所示，其於斯時遲付租金累計金額為10萬3000元，經扣抵系爭擔保金後，僅積欠租金4萬5000元，尚未達欠租2個月以上，上訴人自無從依民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款規定終止系爭租約。縱被上訴人於收受本件起訴狀繕本後，未於所定相當期限付清積欠之租金，仍難遽認系爭租約業於催告期限屆滿時生終止之效力。又土地法第100條第3款規定，係法律上為保護經濟上

之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定，當事人不得以特約排除。則系爭租約第15條第1項約定：「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：㈠遲付租金之總額達2個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。……」，就遲付租金總額是否達2個月金額之認定，自仍應參酌土地法第100條第3款規定，以經扣抵擔保金後所積欠之租金額為據。再依系爭租約所附房屋租賃標的現況確認書，被上訴人向上訴人承租之系爭房屋為店面，非僅供被上訴人單純居住使用，尚難逕予適用106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例。系爭租約既未經上訴人合法終止，其復未舉證證明被上訴人有同意終止租約，則系爭租約租期尚未屆滿而仍存續，被上訴人基於系爭租約占用系爭房屋即有正當權源，非屬無權占有，亦非無法律上之原因，上訴人自不得請求被上訴人騰空返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利。從而，上訴人請求被上訴人騰空返還系爭房屋及給付2萬5660元，為無理由，不應准許，為其心證所由得。並說明兩造其餘攻擊防禦方法暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而就上述聲明廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴。經核於法並無違背。上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，暨原審贅述及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決關此部分適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之2第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　7　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　石　有　為

法官　許　秀　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　沛　侯

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　17　　日