臺灣桃園地方法院民事判決

115年度小上字第15號

上　訴　人　吳弘麒

被　上訴人　林祐安

000000000000000000

林根弘

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國114年12月9日本院113年度桃小字第2151號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣2,250元由上訴人負擔。

事實及理由

一、對於小額程序之第一審裁判上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：一原判決所違背之法令及其具體內容，二依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又依同法第436條之32第2項準用第468條及第469條第1款至第5款規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令，其中判決有同法第469條第1款至第5款情形之一者，為當然違背法令。是當事人於小額訴訟程序提起上訴，如依民事訴訟法第468條規定，以第一審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院解釋等，則應揭示該判解之字號或其內容。如以民事訴訟法第469條第1款至第5款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條款之事實。又所謂判決違背法令，係指原判決有不適用法規或適用不當之情形，若僅係取捨證據、認定事實等屬於原審法院職權行使之事項，除有認定違法之情形外，應不生違背法令之問題。

二、上訴意旨略以：上訴人於民國113年5月11日與被上訴人就門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂之租賃契約（下稱系爭租約），約定承租期間押金不得抵扣租金、水、電、瓦斯等費用，而均由被上訴人自行負擔。然原審捨棄適用106年制定並於107年施行之租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第10條第1項第2款規定，有違中央法規標準法第16條之特別法優於普通法原則，租賃條例為特別法且為後法，自應優先於土地法適用。況兩造間已有特約排除押金不得抵扣租金。是原審未依租賃條例第10條第1項第2款規定判命被上訴人給付新臺幣（下同）51,428元，反而以被上訴人類推適用土地法第100條第3款規定遲付之金額扣抵押金後，達2個月之租金額，上訴人始得終止租約，有違土地法第99條、租賃條例第10條等規定，故原審之認定應有判決違背法令之情等語，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間系爭租約之租賃關係於114年2月5日起至114年4月6日止不存在。㈢被上訴人應連帶給付上訴人51,428元。

三、本院得心證之理由：

㈠本件上訴人對於原判決提起上訴，認為原判決以系爭租約為有定期限之租賃契約，類推適用土地法第100條第3款之強制規定，未考量租賃條例為特別法且為後法應優先於土地法，有違中央法規標準法第16條之特別法優於普通法原則、租賃條例第3條、第7條、第10條、土地法第99條等規定為上訴理由提起上訴，形式上已具體指摘或揭示原審判決有何違背法令之處，應認上訴人之上訴為合法。

㈡按土地法第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。查系爭租約第4條約定：「押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為50,000元。承租人應於簽訂系爭租約之同時給付出租人，租期內

承租人不得以保證金抵扣租金。」，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。

㈢經查，原審認定系爭租約固為定期租約，惟依前揭說明，土地法為強制規定，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，上訴人自不得主張因兩造間租賃關係於114年2月5日起至114年4月6日止不存在而請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。

㈣上訴人固主張本件應依租賃條例第10條之規定終止租約，排除土地法第100條第3款之適用等語，惟參照最高法院94年度第3次民事庭會議決議：「土地法第100條之規定，既未區分供住宅使用之房屋租賃或或供營業使用之房屋租賃，則土地法第100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）」之意旨，可見土地法第100條第3款對於所有租賃房屋均有適用，故上訴人主張本件係依租賃條例第10條之規定終止租約，排除土地法第100條第3款之適用等語，自屬無據。

㈤從而，上訴人請求確認兩造間系爭租約之租賃關係於114年2月5日起至114年4月6日止不存在，及請求被上訴人給付相當於租金之不當得利51,428元，均為無理由，不應准許。是核原審判決所為之上揭判斷並無違背立法意旨或法規就法律事實所為價值判斷之法則，未見原判決理由有何違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則之處，上訴人執此指摘原判決違背法令，尚屬無稽。

四、綜上所述，原審判決並無上訴人所指違背法令之情事，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，依上訴意旨足認其上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之29第2

款規定，不經言詞辯論，逕以判決駁回。

五、末按於小額訴訟之上訴程序，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19第1項、第436條之32第1項定有明文。茲確定本件第二審訴訟費用為2,250元，應由上訴人負擔，併為裁定如主文第2項所示。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　20　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃漢權

法　官　魏于傑

法　官　李思緯

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　林慧安