

臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第229號

上訴人 日翔租賃興業股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

杜欣鴻

被上訴人 謝子齊

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國110年4月20日本院三重簡易庭110年度重簡字第24號第一審判決提起上訴，經本院於110年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號十四樓之十房屋騰空遷讓交付上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：被上訴人於民國108年10月9日向上訴人承租新北市○○區○○○路○○○號14樓之10房屋（下稱系爭房屋），約定租期自108年10月16日起至110年10月15日止，每月1日前支付租金（含管理費）新臺幣（下同）12,000元，押金24,000元，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），詎被上訴人積欠109年7月至110年5月租金未付，上訴人先於109年8月21日以三重正義郵局存證號碼1312號存證信函（下稱1312信函）催告被上訴人應於109年8月31日前支付欠租，逾期不支付，系爭租約則於函達日之次月末日終止，被上訴人收受1312信函後，逾期不支付欠租，系爭租約已於

109 年 9 月 30 日終止，縱認上訴人以¹³¹²信函終止系爭租約不合法，然被上訴人積欠¹⁰⁹ 年 7 月至¹¹⁰ 年 4 月租金，經以押金^{24,000}元抵償後，欠租金額已逾二個月之租額，並已遲延給付逾二個月，上訴人再於¹¹⁰ 年 4 月 27 日以三重正義郵局存證號碼⁶⁹⁸ 號存證信函（下稱⁶⁹⁸ 信函）催告被上訴人應於函到⁵ 日內支付欠租，逾期不支付，系爭租約則於函達日之次月末日終止，被上訴人收受⁶⁹⁸ 信函後，逾期不支付欠租，系爭租約已於¹¹⁰ 年 5 月 31 日終止，爰依系爭租約第¹²條第¹ 項、民法第⁴⁵⁵ 條前段規定，請求被上訴人騰空遷讓交付系爭房屋等語。

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、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並聲明： 原判決廢棄。 被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓交付上訴人。

四、本院之判斷：

上訴人主張被上訴人於¹⁰⁸ 年¹⁰月⁹ 日向上訴人承租系爭房屋，約定租期自¹⁰⁸ 年¹⁰月¹⁶日起至¹¹⁰ 年¹⁰月¹⁵日止，每月¹ 日前支付租金（含管理費）^{12,000}元，押金^{24,000}元，並簽立系爭租約，被上訴人積欠¹⁰⁹ 年 7 月至¹¹⁰ 年 5 月租金未付，上訴人於¹⁰⁹ 年 8 月 21 日、¹¹⁰ 年 4 月 27 日以¹³¹²、⁶⁹⁸ 信函定期催告被上訴人支付欠租，被上訴人於¹⁰⁹ 年 8 月 24 日、¹¹⁰ 年 4 月 28 日收受¹³¹²、⁶⁹⁸ 信函後，仍未支付欠租等事實，業據提出與其所述相符經公證之系爭租約、¹³¹²、⁶⁹⁸ 信函與郵件收件回執、扣款交易明細等為證（見原審卷第²¹頁至第⁶¹頁、本院卷第⁴⁷頁至第⁶⁰頁），而被上訴人對於上訴人主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於原審及本院言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第²⁸⁰ 條第³ 項前段準用第¹ 項前段之規定，視同自認，堪信上訴人主張為真實。

系爭租約應類推適用土地法第¹⁰⁰ 條第³ 款規定：

按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋，土地法第¹⁰⁰

條第³款定有明文。而上訴人所舉司法院院解字第³⁴⁸⁹號解釋雖稱定期租賃契約無土地法第¹⁰⁰條之適用，及最高法院³⁷年上字第⁷⁷²⁹號裁判固謂土地法第¹⁰⁰條規定應解為不包含定有期限之租賃契約在內，惟土地法第¹⁰⁰條第³款關於擔保抵償租金之規定，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，業經最高法院著有⁴⁴年台上字第⁵¹⁶號裁判可循，亦為現在最高法院所持見解，此迭經最高法院¹⁰²年台上字第⁸³³號判決、⁹⁵年度台上字第²⁰⁶號、⁹¹年度台簡上字第³⁴號、⁹¹年度台簡上字第¹⁶號裁定闡述甚明。是系爭租約固為定有期限之租賃契約，依上說明，仍應類推適用土地法第¹⁰⁰條第³款規定，上訴人主張系爭租約無土地法第¹⁰⁰條第³款之類推適用，殊非可採。

系爭租約第⁴條第¹項「承租人於租賃期間不得主張以擔保金（押金）抵付租金」之約定違反土地法第¹⁰⁰條第³款之強制規定而無效：

按土地法第¹⁰⁰條第³款擔保金抵償租金之規定，為民法租賃條款之特別法，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。又上開規定之旨趣在保護承租人權益，避免其因一時資力不足即遭出租人終止租約，故不得以特約排除法律所設之限制，為強制規定，如有違反，應屬無效（最高法院¹⁰²年度台上第⁸³³號判決參照）。查系爭租約固為定有期限之租賃契約，但應類推適用土地法第¹⁰⁰條第³款規定，且該規定為強制規定，不得以特約排除，而系爭契約第⁴條第¹項「承租人於租賃期間不得主張以擔保金（押金）抵付租金」之約定，違反土地法第¹⁰⁰條第³款之強制規定，應屬無效。

上訴人以¹³¹²信函終止系爭租約不合法，不生終止系爭租約之效力：

按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，出租人得收回房屋。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，土地法第¹⁰⁰條第³款、民法第⁴⁴⁰條第¹項、第²項分別定有明文。查上訴人雖於¹⁰⁹年⁸月²¹日以¹³¹²信函催告被上訴人應於¹⁰⁹年⁸月³¹日前支付欠租，逾期不支付，系爭租約則於函達日之次月末日終止，經被上訴人於¹⁰⁹年⁸月²⁴日收受¹³¹²信函，惟上訴人定期催告同時為終止系爭租約之意思表示時，被上訴人僅欠¹⁰⁹年⁷、⁸月租金^{24,000}元及違約金⁴⁸⁰元未付，有¹³¹²信函所附未繳款明細表可稽（見原審卷第⁵⁸頁），經以押金^{24,000}元抵償後，欠租金額未達二個月以上之租額，遲延給付亦未逾二個月，則上訴人以¹³¹²信函終止系爭租約自不合法，不生終止系爭租約之效力，上訴人主張系爭租約已於¹⁰⁹年⁹月³⁰日終止，不足為採。

ē 系爭租約業於¹¹⁰年⁵月³¹日終止：
被上訴人積欠¹⁰⁹年⁷月至¹¹⁰年⁴月租金，經以押金^{24,000}元抵償後，欠租金額已逾二個月之租額，並已遲延給付逾二個月，經上訴人於¹¹⁰年⁴月²⁷日以⁶⁹⁸信函催告被上訴人應於函達⁵日內支付欠租，逾期不支付，系爭租約則於函達日之次月末日終止，被上訴人於¹¹⁰年⁴月²⁸日收受⁶⁹⁸信函後，逾期仍未支付欠租，系爭租約業經上訴人合法終止，而於¹¹⁰年⁵月³¹日終止。

上訴人請求被告騰空遷讓交付系爭房屋為有理由：
按系爭租約第¹²條第¹項約定「租期期滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記」。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第⁴⁵⁵條前段亦有明文。兩造間系爭租約既業於¹¹⁰年⁵月³¹日終止，上訴人依系爭租約第¹²條第¹項、民法第⁴⁵⁵條前段規定，請求被上訴人騰空遷讓交付系爭房屋，洵屬有據，應予准

許。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約第¹²條第¹項、民法第⁴⁵⁵條前段，請求被上訴人騰空遷讓交付系爭房屋，為有理由，應予准許。原審未及審酌系爭租約業於¹¹⁰年⁵月³¹日終止，而為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第⁴³⁶條之¹第³項、第⁴⁵⁰條、第³⁸⁵條第¹項前段、第⁷⁸條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日

民事第六庭	審判長	法官	許瑞東
		法官	黃信滿
		法官	陳佳君

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日

書記官 李淑烽