臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第114號

上　訴　人　蔡瑞豐

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鍾明諭律師

被　上訴人　蔡淑圓

000000000000000000

訴訟代理人　蔡得謙律師

　　蔡奕平律師

上列當事人間請求返還租金及支票等事件，上訴人對於民國111年1月4日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1723號第一審判決提起上訴，並為訴之追加、減縮，本院於民國111年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣165萬2,877元，及自民國111年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔72%，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55萬959元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣165萬2,877元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文，依民事訴訟法第463條規定，於第二審程序準用之。上訴人於本院審理時，撤回對張新燈之訴（本院卷第75頁），

且經張新燈同意（本院卷第75頁），即生撤回效力，已非本院審理範圍。

二、次按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定即明。上訴人於原審以契約解除為由依民法第259條第1款、第2款、第179條規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）230萬元本息。嗣本院審理時，追加先位之訴，以契約終止為由依民法第179條規定，請求被上訴人給付183萬3,333元本息（本院卷第95、102、155至157頁），將原訴改列為備位之訴，且減縮為依民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人給付230萬元及自民國110年7月21日起之利息（本院卷第77、95至97、102、155至157頁）。上訴人追加先位之訴，與原訴均本於兩造間租賃關係消滅之同一基礎事實，而變更備位聲明遲延利息起算日，則屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定，均無不合，應予准許。又上訴人就備位之訴，於本院陳明係依民法第259條第1款、第2款規定為請求，僅補充租賃契約係依民法第254條規定解除（本院卷第77、102頁），此屬事實上及法律上之更正及補充陳述，依民事訴訟法第256條規定，非屬訴之變更或追加，被上訴人辯稱上訴人此部分所為係不合法訴之變更、追加等語，尚有誤會，併此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人於本院先位之訴主張：上訴人向被上訴人承租其所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），雙方口頭約定租賃期間自110年4月1日起至120年3月31日止，租金每年160萬元、押租金50萬元，惟兩造就系爭租賃契約簽立書面契約。上訴人先後於110年2月8日、同年4月8日將押租金50萬元、存貨補貼款20萬元匯款給被上訴人，另於110年3月15日簽發並交付票面金額同為80萬元、發票日各為110年4月1日、同年10月1日之支票2紙（下稱系爭支票）

予被上訴人，用以支付第1年租金，亦非民法第422條所稱字據，系爭租賃契約即屬不定期限之租賃。嗣經上訴人以起訴狀繕本向被上訴人為終止契約之意思表示，系爭租賃契約已於110年6月1日終止，被上訴人受領租賃契約終止後之租金133萬3,333元及押租金50萬元，即無法律上之原因。備位之訴則以：倘認上訴人不得提前終止系爭租賃契約，惟被上訴人未依約於110年4月1日將系爭房屋交付予上訴人，經上訴人催告仍未履行，上訴人另以110年7月19日民事準備狀向被上訴人為解除契約之意思表示，系爭租賃契約亦於110年7月21日解除，被上訴人自應返還押租金50萬元、租金160萬元、存貨補貼款20萬元，共計230萬元。爰先位聲明依民法第179條不當得利之規定，求為命被上訴人應給付上訴人183萬3,333元本息之判決；備位聲明依民法第259條第1款、第2款解除契約回復原狀之規定，求為命被上訴人應給付上訴人230萬元本息之判決等語（原審就備位之訴為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；先位之訴為上訴人於本院追加）。並上訴及追加聲明：㈠先位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人183萬3,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人230萬元，及自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造於110年3月15日就原證一房屋租賃契約書（下稱系爭契約書）內容達成意思表示合致，約定租賃標的物為系爭房屋1樓，不包含2樓會議室，且上訴人於收受被上訴人已簽章之系爭契約書後，簽發並交付系爭支票予被上訴人，系爭支票即屬民法第422條所定之字據，上訴人自不得任意終止系爭租賃契約。又被上訴人已於110年4月1日前，將系爭房屋鑰匙交付予上訴人，惟因上訴人違反原由上訴人收購存貨之約定，經兩造重新約定改由被上訴人自行處理存貨，始致被上訴人未能於110年4月1日清空並交付系爭

房屋予上訴人，被上訴人自不負給付遲延或給付不能之責任，被上訴人亦不得解除系爭租賃契約等語。並答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第125、126、195頁；並依判決格式修正文字）：

㈠上訴人於110年2、3月間欲向被上訴人承租系爭房屋。

㈡張新燈為被上訴人之代理人，代為洽談系爭租賃契約及收取租金等相關事宜。

㈢兩造業已達成租賃契約之意思表示合致。

㈣兩造約定系爭租賃契約之租賃期限自110年4月1日起至120年3月31日止，合計10年。

㈤上訴人於110年2月9日匯款50萬元至張新燈郵局帳戶，於110年3月15日簽發系爭支票交付予張新燈收執，並約定於110年4月1日點交租賃標的物。

㈥上訴人於110年2月9日匯款至張新燈郵局帳戶之50萬元，係支付給被上訴人之系爭房屋押租金。

㈦上訴人於110年3月15日簽發並交付給張新燈之系爭支票，係支付給被上訴人之系爭房屋第1年租金，且該2紙支票業經被上訴人提示兌現。

㈧上訴人與張新燈原約定，被上訴人應於110年4月1日交屋前，將店內存貨清點完畢，現貨由上訴人收購。惟於110年4月8日前，上訴人與張新燈另達成協議，由上訴人補貼20萬元，存貨由張新燈自行處理，上訴人於110年4月8日匯款20萬元至被上訴人之帳戶。

㈨張新燈同意將販賣西藥及菸酒之執照交予上訴人使用，目前該西藥執照及菸酒執照均仍保留未註銷。

㈩上訴人於110年4月中旬將系爭房屋鑰匙交給張以文，張以文於同月月底將該鑰匙交還張新燈。

□上訴人於民事起訴狀第3頁第3段載明「原告特以本件訴狀繕本之送達為終止合約之意思表示」，該書狀繕本於110年6

月1日送達被上訴人。

□上訴人於110年7月2日寄發臺中法院郵局存證號碼001528號存證信函催告被上訴人履行租賃契約，被上訴人於110年7月21日寄發臺中民權路郵局存證號碼001169號存證信函回復上訴人。

□上訴人110年7月19日民事準備狀第2頁第3段倒數第4行以下載明「原告以民事準備狀繕本送達為解除契約」，該書狀繕本於110年7月21日送達被上訴人。

四、本院之判斷：

㈠系爭租賃契約為不定期限之租賃：

按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第422條定有明文。其立法理由係以：「存續期間，逾1年之不動產租賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭論。」蓋租賃契約在法律上並無必須訂立字據之規定，則出租人縱於締約過程先出具書面，仍須承租人願受其內容拘束而簽章確認，若未依此為之，則應視為不定期限之租賃。經查，被上訴人雖已在系爭契約書上簽名及蓋章並交付予上訴人，然上訴人並未在該契約書上簽名或蓋章，此有系爭契約書（原審卷第17至27頁）為證，且為被上訴人所不爭執（本院卷第194頁），則系爭契約書即非本條所稱之字據。又上訴人於收受系爭契約書後，固曾簽發並交付系爭支票予被上訴人，用以支付系爭房屋第1年租金，惟系爭支票僅係支付工具，尚非作為記載租賃契約之用，且系爭支票上並未記載與租賃系爭房屋相關之文字，此為被上訴人所不爭執（本院卷第194、203至205頁），自難認為系爭支票係上訴人所出具得以表彰系爭租賃契約之字據。被上訴人雖辯稱：其將系爭契約書交付上訴人審閱後，上訴人於同日簽發並交付系爭支票予被上訴人，足認兩造已成立該書面契約等語。惟被上訴人在系爭契約書以手寫方式增列第9、10條（原審卷第25頁）：「○○○超市樓上為會議室乙方（指上

訴人）可用須保持原狀，但以不損害甲方（指被上訴人）借給他人使用權為原則。」「會議室外景觀區長約60尺、寬10尺、約16坪，專供乙方使用。」之內容，與上訴人認為租賃標的物範圍包括系爭房屋1、2樓全部，確有歧異，而被上訴人將其已簽章之系爭契約書交付予上訴人後，亦未要求上訴人在系爭契約書上簽章及交還，足徵上訴人係因兩造就上開約款尚待協商，始未在系爭契約書上簽章，不能逕以上訴人於收受系爭契約書後，簽發並交付系爭支票予被上訴人，即謂上訴人已同意書面契約之內容。至於上訴人在系爭支票之支票存根備註欄載有「和平莊園」等字，固有支票存根（原審卷第31、33頁）可佐，然該等文字僅為單純名稱，並未表明租賃系爭房屋之意旨，且該支票存根僅係上訴人自行留存，作為備忘之用，未曾交付予被上訴人，自非上訴人所出具得以表彰系爭租賃契約之字據，亦不容藉由此一支票以外之記載而推論系爭支票為系爭租賃契約之字據，否則即有違民法第422條藉由訂立字據防止日後發生爭論之立法意旨。因此，被上訴人辯稱系爭支票為兩造就系爭租賃契約所訂立之字據等語，即不可採。兩造就系爭租賃契約既未訂立書面契約或其他字據，而僅以口頭約定租賃期限自110年4月1日起至120年3月31日止，合計10年，屬租賃期限逾1年之租賃契約，則依民法第422條規定，系爭租賃契約即應視為不定期限之租賃。

㈡系爭租賃契約已於110年7月11日終止：

按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。民法第450條第2項、第3項定有明文。次按民法第450條第3項所定之出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知，係列舉

規定，非謂不動產之租金以一年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定。否則，各不動產之租金係以一年或半年定其支付之期限者，出租人終止租約，應於一年或半年前通知承租人，將有違民法第450條第2項所定，各當事人得隨時終止租約之立法精神。又按法律規定須預行通知，其目的在使相對人得從容準備出租與他人，或另行租用替代之租賃物，以免受不測之損害，故終止契約之通知如未附期間，應解為經過上開第450條第3項所定之相當期間後，即發生終止之效果（最高法院95年度台上字第1466號判決意旨參照）。經查，上訴人於110年3月15日簽發並交付之系爭支票，係用以支付系爭房屋之第1年租金，固堪認系爭房屋之租金，係以1年定其支付之期限，然依民法第450條第2項之立法意旨，不應認為上訴人應於終止租賃契約1年前通知被上訴人，而係於終止租賃契約前之相當期間通知即可。又上訴人於民事起訴狀第3頁第3段載明「原告特以本件訴狀繕本之送達為終止合約之意思表示」，且起訴狀繕本已於110年6月1日寄存送達被上訴人，此有送達證書（原審卷第43頁）為證，依民事訴訟法第138條第2項規定，應於110年6月11日發生送達之效力。上訴人以民事起訴狀繕本之送達向被上訴人表示終止系爭租賃契約，雖未預行通知，然依前揭說明，應認為經過民法第450條第3項所定之相當期間後，即發生終止之效力。上訴人主張系爭租賃契約於110年6月1日即生終止之效力等語，固不可採。惟系爭租賃契約係以1年定其支付之期限，則該相當期間應以民法第450條第3項所定最長之期間1個月為當，即於110年7月11日發生契約終止之效力。

㈢上訴人得請求被上訴人返還租金及押租金合計165萬2,877元：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責，如租賃

關係既已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，自得請求出租人返還押租金。經查，上訴人以系爭支票支付自110年4月1日起至111年3月31日止之第1年租金合計160萬元，且系爭支票業經被上訴人提示兌現，則系爭租賃契約於110年7月11日終止後，被上訴人受領自110年7月12日起至111年3月31日止之租金合計115萬2,877元（計算式：1,600,000元×263日/365日＝1,152,877元；元以下四捨五入），其法律上原因已不存在。又上訴人已於110年4月中旬將系爭房屋鑰匙交給張以文，而張以文亦於同月月底將該鑰匙交還被上訴人之代理人張新燈，且被上訴人未主張並舉證證明上訴人有何積欠租金或其他債務不履行之情事，則系爭租賃契約終止後，被上訴人受領押租金50萬元之法律上原因亦已不存在。因此，上訴人依民法第179條不當得利之規定，得請求被上訴人返還自110年7月12日起至111年3月31日止之租金及押租金合計165萬2,877元（計算式：1,152,877元＋500,000元＝1,652,877元）。至於上訴人逾此部分之請求，則屬無據。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。上訴人對被上訴人之不當得利返還債權，核屬無確定期限之給付，而系爭租賃契約係於110年7月11日發生終止效力，固如前述，惟上訴人係於本院始以111年3月22日民事上訴理由狀追加先位之訴之請求，並於同日將該書狀送達被上訴人（本院卷第53頁），則被上訴人應自111年3月23日起，始負遲延責任。是上訴人得請求被上訴人自111年3月23日起，至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。至於

上訴人逾此部分之遲延利息請求，則屬無據。

五、綜上所述，上訴人追加先位之訴，依民法第179條不當得利之規定，請求被上訴人應給付上訴人165萬2,877元，及自111年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。本件上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求准予宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，均准許之。至於上訴人敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

六、按所謂客觀訴之合併中之預備合併，係指原告在同一訴訟程序合併起訴，並就各訴之聲明定有先後順序，預慮其先位之訴無理由時請求就備位之訴為判決，如先位之訴有理由，則不請求就備位之訴為判決。是原告於第二審始追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴，第二審法院如認先位之訴為有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成原告先位之勝訴及預備之敗、勝訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。本院既依上訴人先位主張，認定系爭租賃契約經其於111年7月11日依民法第450條第2項前段規定終止為合法，即無庸再審酌上訴人備位主張其以110年7月19日民事準備狀之送達所為解除系爭租賃契約是否有據，其得否依民法第259條第1款、第2款規定請求返還押租金50萬元、租金160萬元、存貨補貼款20萬元。據此，上訴人先位之訴固未獲全部勝訴之判決，本院亦無庸審酌備位之訴部分。惟原審就備位之訴既為上訴人敗訴之判決，依照前開說明，即無可維持，自應予以廢棄，且無庸在主文就備位之訴另為准駁之諭知，並依民事訴訟法第79條規定，為訴訟費用負擔之判決。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人追加先位之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

民事第四庭　　審判長法　官 林慧貞

法　官 王怡菁

法　官 鄭舜元

正本係照原本作成。

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)。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 賴淵瀛

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日