

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第244號

上訴人 游美環

被上訴人 劉邱正桂

訴訟代理人 陳佳函律師

徐立晟律師

上列當事人間請求確認房屋租賃契約書無效事件，上訴人對於民國112年10月31日本院臺北簡易庭111年度北簡字第9062號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國108年1月6日簽立一式兩份之房屋租賃契約（下稱系爭租約，以下稱上訴人持有之租約為系爭A租約、被上訴人持有之租約為系爭B租約），約定由伊向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋），然系爭A租約係由被上訴人先行塗改並蓋章後，始交予伊簽章，且因兩造已事先約定租賃期間由1年改為8年，但系爭A租約卻未修改此部分，故兩造於簽約後又重新就伊所持有之系爭A租約中之租賃日期修改為至117年，並將系爭A租約末頁以手寫記載之特約事項第4點即「屋主如要處理房子，房客無條件搬出」刪除，然被上訴人卻未將其持有之系爭B租約一同修改。又被上訴人因系爭B租約所載租期屆滿後，要求伊返還系爭房屋未果，遂持未經修改之系爭B租約對伊提起返還房屋之民事訴訟，經法院判決伊應將系爭房屋遷讓返還，然因伊當時搬家之故，未於期間內提起上訴故而確定，故系爭房屋經被上訴人聲請強制執行後，伊已提起債務人異議之訴在案，爰訴請確認兩造間之系爭租約租期權利義務關係之租期為8年等語。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；

01 (二)確認兩造間租賃契約租期權利義務關係（租賃標的：系爭
02 房屋），租期為8年。

03 二、被上訴人則以：伊並未於兩造簽立系爭租約後，再次塗改系
04 爭租約，有關租期部分僅係因伊於簽約時有誤繕，故更正蓋
05 章確認從108年2月6日至109年2月5日，而系爭租約末頁甲方
06 欄位原本為劉有義，但因劉有義已去世，故伊始更正甲方欄
07 位之名字，而有關年份寫法部分，原本寫法應為「一」，係
08 上訴人變造系爭A租約，始造成寫法不同。又伊自出租系爭
09 房屋予上訴人起，歷年均會與上訴人簽立租賃期限為1年之
10 定期租賃契約，並於期滿後另行訂立租賃期限為1年之新
11 約，故上訴人稱兩造間租約為連續契約，顯與事實不符，且
12 兩造自始並未合意變更租賃期限為8年，故上訴人之主張，
13 顯不可信。另伊前曾因系爭租約之租賃期間屆滿後，遭上訴
14 人拒絕返還系爭房屋，而向上訴人提起返還房屋之訴，並經
15 本院以109年度訴字第2499號（下稱前案）民事判決上訴人
16 敗訴確定（下稱前案確定判決），上訴人於前案中提出其變
17 造之系爭A租約，抗辯租賃期間應為8年，業經前案確定判決
18 認為不可採信，而系爭租約之年限為1年或8年，為前案爭
19 點，業經兩造於前案訴訟中為充分舉證及適當完全之辯論，
20 則前案確定判決就該爭點之判斷於兩造已生爭點效之效力，
21 上訴人不得再為相反之主張；又上訴人係於前案訴訟進行
22 中，為求勝訴而出於偽造、變造之犯意，塗改系爭租約並盜
23 刻伊之印文蓋於其上，上訴人前開行為，業經臺灣臺北地方
24 檢察署檢察官提起公訴，並經本院以110年度訴字第979號刑
25 事判決上訴人犯行使變造私文書罪，上訴人提起上訴後，亦
26 經臺灣高等法院以112年度上訴字第3714號、最高法院以113
27 年度台上字第1269號刑事判決（下合稱另案刑事判決）駁回
28 上訴人之上訴確定，足認系爭租約之期限為1年。再者，系
29 爭租約已於109年2月5日因租賃期限屆滿而消滅，故上訴人
30 起訴請求確認之標的並非現在之法律關係，亦無過去之法律
31 關係遞延或持續至現在尚存續之情形，是上訴人提起本件確

01 認之訴，並無確認利益等語置辯，聲明：上訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
04 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
05 訴訟法第454條第2項前段定有明文。查上訴人提起本件確認
06 之訴有確認利益；本件重要爭點「系爭租約之租期為1年或8
07 年」，即為前案爭點，業經前案確定判決本於兩造當事人完
08 足舉證及辯論之結果，而為實質之判斷，應生爭點效，系爭
09 租約之租期應為1年等情，業經原判決論述甚詳，本院意見
10 與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不再贅述。

11 (二)本院另補充如下：上訴人固聲請傳被上訴人劉邱正桂為證
12 人，並對其測謊，以證明上訴人並未偽造系爭A租約。惟上
13 訴人將系爭租約之租賃期間，由「自中華民國108年2月6日
14 至中華民國109年2月5日」變造為「自中華民國108年2月6日
15 至中華民國117年2月5日」之犯罪行為，業經另案刑事判決
16 認定明確且歷經三審定讞，上訴人上開證據調查聲請無足影
17 響本件裁判之結果，無調查必要。

18 四、綜上所述，上訴人訴請確認兩造間租賃契約（即系爭租約）
19 租期權利義務關係（租賃標的：系爭房屋），租期為8年，
20 為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴
21 人指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，其上訴應予
22 駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

27 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

28 法官 黃鈺純

29 法官 陳筠媛

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
02 書記官 王曉雁