

最高法院民事判決

112年度台上字第1008號

上訴人 蔡淑圓
訴訟代理人 蔡得謙律師
蔡奕平律師

被上訴人 蔡瑞豐

上列當事人間請求返還租金及支票等事件，上訴人對於中華民國112年1月11日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度上字第114號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣一百六十五萬二千八百七十七元本息暨該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第二審追加先位之訴駁回。

原判決關於廢棄第一審判決及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

關於改判部分歷審訴訟費用由被上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人主張：

(一)伊向上訴人承租臺中市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），口頭約定租賃期間自民國110年4月1日起至120年3月31日止，租金每年新臺幣（下同）160萬元、押租金50萬元（下稱系爭租約）。伊先後於110年2月8日、同年4月8日匯付押租金50萬元、存貨補貼款20萬元；另於同年3月15日簽發交付面額均為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（下合稱支票），以支付第1年租金，系爭租約屬不定期限之租賃。嗣伊以起訴狀繕本送達，為終止之意思表示，系爭租約已於110年6月1日終止，上訴人受領終止後之租金及押租金，即無法律上之原因。

(二)倘認伊不得提前終止系爭租約，惟上訴人未依約於110年4月1日交付系爭房屋，經催告仍未履行，伊另以同年7月19日民

01 事準備狀為解除契約之意思表示，系爭租約亦於同年月21日
02 解除，上訴人應返還押租金、租金、存貨補貼款。

03 (三)先位之訴依民法第179條規定，求為命上訴人給付165萬2,87
04 7元，及自111年3月23日起算法定遲延利息之判決（下稱先
05 位之訴）；備位之訴依民法第259條第1款、第2款規定，求
06 為命上訴人給付230萬元，及自110年7月21日起算法定遲延
07 利息之判決（下稱備位之訴。先位之訴係於原審所追加，其
08 餘未繫屬本院部分，不予贅載）。

09 二、上訴人辯以：

10 (一)兩造於110年3月15日就原證一之房屋租賃契約書（下稱租賃
11 契約）內容，達成意思表示合致，約定租賃標的物為系爭房
12 屋1樓，不包含2樓會議室，且被上訴人收受伊簽章之租賃契
13 約後，即簽發並交付支票，均屬字據，不得任意終止系爭租
14 約。

15 (二)伊業於110年4月1日前，交付系爭房屋之鑰匙，惟因被上訴
16 人違反原由其收購存貨之約定，兩造重新約定改由伊自行處
17 理存貨，致未能於同日清空、交付系爭房屋，伊非給付遲延
18 或給付不能，被上訴人不得解除系爭租約。

19 三、原審廢棄第一審所為除確定部分外之判決，改依先位之訴，
20 判命上訴人給付165萬2,877元本息，理由如下：

21 (一)兩造達成租賃契約之意思表示合致，約定系爭租約之租賃期
22 限，自110年4月1日起至120年3月31日止合計10年，固為兩
23 造所不爭執。惟按租賃契約無須訂立字據，出租人縱於締約
24 過程先出具書面，仍待承租人願受其內容拘束而簽章確認。
25 若未依此為之，應視為不定期限之租賃。上訴人雖在租賃契
26 約簽名、蓋章，並交付予被上訴人，然被上訴人未於該契約
27 簽名或蓋章，即非民法第422條所稱之字據。

28 (二)被上訴人於收受租賃契約後，固曾簽發、交付支票，用以支
29 付第1年租金，惟支票係支付工具，非表彰系爭租約之字
30 據。據此，兩造就系爭租約既未訂立書面或其他字據，應視
31 為不定期限之不動產租賃契約。

01 (三)被上訴人簽發支票，固係支付系爭房屋之第1年租金，然依
02 民法第450條第2項之立法意旨，其於110年6月11日向上訴人
03 表示終止系爭租約，雖未預行通知，然經過相當期間，即於
04 同年7月11日發生終止系爭租約之效力。

05 (四)支票係支付自110年4月1日起至111年3月31日止之租金合計1
06 60萬元，業經上訴人提示兌現，則系爭租約終止後，上訴人
07 受領110年7月12日起至111年3月31日止之租金合計115萬2,8
08 77元，其法律上原因已不存在。而被上訴人於110年4月中旬
09 將系爭房屋鑰匙交給訴外人張以文，張以文於同月月底將該
10 鑰匙交還上訴人之代理人張新燈，且被上訴人未有積欠租金
11 或其他債務不履行之情事，則上訴人受領押租金50萬元之法
12 律上原因，亦不存在。因此，被上訴人得請求返還上開租金
13 及押租金。

14 (五)從而，被上訴人追加先位之訴，依民法第179條規定，請求
15 上訴人給付165萬2,877元本息，為有理由，應予准許。又既
16 依被上訴人先位之訴主張為認定，自無庸審酌備位之訴部
17 分，惟第一審就備位之訴為被上訴人敗訴之判決部分，應予
18 廢棄，以避免先位、備位之判決併存。

19 四、本院判斷：

20 (一)廢棄並自為判決（即原判決命上訴人給付165萬2,877元本息
21 ）部分：

22 1.稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
23 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。倘當事人
24 雙方就租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示之
25 合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。至
26 期限逾一年之不動產租賃契約，依民法第422條前段規定，
27 固應以字據訂立之。惟觀其立法理由，乃因此類租賃契約，
28 於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭
29 論。基此而論，該所稱「字據」，係指表彰期限逾一年之不
30 動產租賃契約之證明文件而言。故出租人出具書面，載明與
31 承租人意思表示合致之出租不動產、租金及租期等租賃契約

01 必要之點，並交付承租人收受，承租人進而據以主張權利，
02 即不失為字據，非謂期限逾一年之不動產租賃契約應以書面
03 為之。

04 2.兩造達成租賃契約之意思表示合致，約定系爭租約之每年租
05 金為160萬元，租賃期限自110年4月1日起至120年3月31日止
06 合計10年等租約必要之點，為兩造所不爭執。且上訴人在租
07 賃契約簽名、蓋章，並交付予被上訴人等情，復為原審所確
08 定（併見一審卷17頁），被上訴人亦曾以郵局存證信函，表
09 明相同租約內容寄送予上訴人（見同上卷71至75頁），則依
10 上開規定及說明意旨，該租賃契約自屬民法第422條前段規
11 定之字據。關此部分，乃上訴人於事實審之主張，並經兩造
12 充分攻防（分見原審卷82、162至163、178至179、189至19
13 0、194、203至205、221至222、229至231頁），為原審言詞
14 辯論筆錄記載之事實。基此，系爭租約屬以字據訂立之期限
15 逾1年以上之不動產租賃契約，而非視為不定期限之租賃，
16 被上訴人不得隨時終止。從而，被上訴人以：系爭租約業經
17 其終止，上訴人受領終止後之租金及押租金，為無法律上之
18 原因，而依民法第179條規定，請求上訴人給付165萬2,877
19 元本息，為無理由，不應准許。

20 3.上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，爰由本院本於原
21 審上開確定之事實及依法得斟酌之卷內事實，自為判決，將
22 上訴人此部分敗訴之判決廢棄，改判駁回被上訴人該部分在
23 原審追加之先位之訴，以臻適法。

24 (二)廢棄發回（即被上訴人於原審之備位之訴）部分：

25 原審廢棄第一審就備位之訴之判決部分，以避免先位、備位
26 之判決併存，固非無見。然原判決先位之訴部分因違背法
27 令，既經本院廢棄且自為判決駁回，則被上訴人之備位之訴
28 之審判停止條件成就，故原判決關此部分，應併予廢棄，發
29 回原審審理。

30 五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
31 478條第1項第1款、第2項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
02 最高法院民事第三庭
03 審判長法官 沈 方 維
04 法官 陳 麗 芬
05 法官 方 彬 彬
06 法官 蔡 和 憲
07 法官 鍾 任 賜
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 鄭 涵 文
10 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日