臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第427號

上　訴　人　日南紡織股份有限公司
法定代理人　林銘崇
訴訟代理人　林益輝律師
被上訴人　　陳奕心
訴訟代理人　朱逸群律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國109年6月15日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2496號第一審判決提起上訴，本院於109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、被上訴人於原審起訴主張依兩造間系爭租賃契約（詳見下述），請求上訴人給付系爭押租保證金（詳見下述）新臺幣（下同）100萬元，及積欠之租金9萬元本息（下稱本訴部分）。上訴人則反訴以兩造間系爭租賃契約業經其合法終止為由，依不當得利法律關係，請求被上訴人返還系爭押租保證金100萬元本息（下稱反訴部分）。原審就本訴部分，判決上訴人應給付被上訴人積欠之租金9萬元本息，駁回被上訴人其餘請求；就反訴部分，判決駁回上訴人之反訴。上訴人僅對原審判決駁回其反訴部分提起本件上訴，兩造對本訴敗訴部分，均未聲明不服，是原審本訴部分之判決業已確定，不在本件審理範圍，不予贅述。

貳、按在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，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定自明。而所稱請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程

度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力。第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判決意旨參照）。查上訴人在原審反訴依不當得利法律關係，請求被上訴人返還系爭押租保證金100萬元本息，嗣於本院審理中，變更改依系爭租賃契約第5條約定（不再主張不當得利法律關係，見本院卷第62頁）為同一聲明之請求。雖被上訴人不同意上訴人為上開變更，惟核上訴人變更前後所主張者均係就其終止系爭租賃契約後，請求被上訴人返還系爭押租保證金，其基礎事實應屬同一，與上開規定無違，自應予准許，並由本院逕予更正兩造聲明。再本院既認上訴人變更之訴合法，揆之前開說明，即應專就變更後之新訴裁判，無庸再就變更前上訴人之原訴有無理由加以審理論斷，先予敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人（即原審反訴原告）主張：

兩造於民國104年3月1日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定上訴人向被上訴人承租登記於上訴人名下之坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），租金每月1萬5,000元，每半年一付（於每年3月1日及9月1日交付），租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止，上訴人並應支付100萬元之支票作為押租保證金（下稱系爭押租保證金）。惟系爭土地名義上雖登記為被上訴人所有，實際上乃訴外人○○○出資向訴外人○○○購買，因上訴人需土地作為倉庫使用，且因上訴人（為公開發行公司）當時法定代理人林進湖與○○○為父女，為避免受證券交易法及公司法有關關係人交易限制，○○○遂商請借用被上訴人名義與○○○簽立買賣契約，將系爭土地借名登記在被上訴人

名下（下稱系爭借名登記契約），並由○○○借用被上訴人名義與上訴人簽訂系爭租賃契約，○○○並同意由被上訴人收取租金，以作為系爭土地借名登記在其名下之對價。另上訴人在簽立系爭租賃契約時為顧及形式合法，已簽發票面金額100萬元之支票（票號：0000000000，下稱系爭支票）予被上訴人收受，用以交付系爭押租保證金，並於104年3月3日兌現。茲因○○○曾於108年3月間，寄發大甲幼獅郵局第11號存證信函（下稱第11號存證信函）予被上訴人，表示終止雙方間系爭借名登記契約；上訴人並已於109年6月10日以大甲幼獅郵局第51號存證信函（下稱第51號存證信函）對被上訴人表示終止系爭租賃契約，經被上訴人於109年6月11日收受。是系爭租賃契約業經上訴人以第51號存證信函於109年6月11日合法終止，上訴人自得請求被上訴人返還系爭押租保證金。為此，爰依系爭租賃契約第5條約定，請求被上訴人返還系爭押租保證金等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人100萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

貳、被上訴人（即原審反訴被告）則以：

上訴人並未能舉證證明系爭土地確係○○○借名登記於被上訴人名下，及系爭租賃契約實際出租人為○○○；又縱系爭土地係借名登記於被上訴人名下，然租賃契約係債之契約，出租人本不以所有權人為必要，是○○○與被上訴人間不論為何種法律關係，均不影響系爭租賃契約之效力。又被上訴人否認有收受系爭押租保證金；且系爭租賃契約為定期契約，租期至114年2月28日止，上訴人並無提前終止權，上訴人主張以第51號存證信函為終止，並不合法，縱為合法，上訴人亦未依約先返還系爭土地予被上訴人，是上訴人請求被上訴人返還系爭押租保證金100萬元，並無理由等語，資為抗辯。

參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之變更。兩造聲明如下：

一、上訴人變更聲明：被上訴人應給付上訴人100萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人答辯聲明：變更之訴駁回。

肆、本件經會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（見本院卷第66頁、第94頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

㈠、兩造確有簽立系爭租賃契約。

㈡、上訴人簽發面額100萬元之系爭支票為押租保證金，系爭支票指名受款人為被上訴人，支票背面亦蓋有被上訴人之印文，該印文為真正，系爭支票並兌現存入○○○所開立之存款帳號0000000000000號帳戶。

㈢、上訴人自104年3月1日至108年2月28日止均有依約給付租金予被上訴人。

二、兩造爭執事項：

㈠、上訴人主張兩造間系爭租約業經上訴人合法終止，是否有理由？

㈡、上訴人前項主張如有理由，上訴人依兩造間系爭租賃契約第5條約定，請求被上訴人返還系爭押租金保證金100萬元，是否有理由？被上訴人抗辯並未收受系爭押租金保證金100萬元之系爭支票，是否有理由？

伍、本院得心證之理由：

一、上訴人主張兩造於104年3月1日簽訂系爭租賃契約，約定上訴人向被上訴人承租登記於被上訴人名下之系爭土地，租金每月1萬5,000元，租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止，上訴人並應支付100萬元之支票作為系爭押租保證金。又上訴人簽發面額100萬元之系爭支票為系爭押租保證金，系爭支票指名受款人為被上訴人，支票背面亦蓋有被上訴人之印文，該印文為真正，系爭支票並兌現存入○○○所開立之存款帳號0000000000000號帳戶等情，為兩造所不爭執，且有兩造簽立之系爭租賃契約、系爭支票正反面影本在卷

可稽（見原審卷第19-23頁、第159頁），當堪信屬實。

二、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條前段定有明文。且租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件。查兩造確有簽立系爭租賃契約，已據前述，上訴人雖主張系爭土地實際為○○○所有，僅係借名登記於被上訴人名下，然對此被上訴人已否認之，惟不論該借名登記是否屬實，依上開說明，仍無礙系爭租賃契約之效力，即系爭租賃契約應係存在於兩造之間。

三、上訴人主張其已於109年6月10日以第51號存證信函對被上訴人表示終止系爭租賃契約，是系爭租賃契約業經其合法終止等語。被上訴人則否認之，辯稱系爭租賃契約為定期契約，租期至114年2月28日止，上訴人並無提前終止權，上訴人上開終止並不合法等語。經查，系爭租賃契約第5條約定「乙方（按即上訴人，下同）應於訂約時，交付甲方（按即被上訴人，下同）新台幣壹佰萬元之支票作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」、第7條併約定「契約期間乙方若擬遷移他處時，乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該土地照原狀交還甲方（本約甲方同意之工程除外），乙方不得異議」（見原審卷第20、21頁）。則上開條文既明文約定承租人即上訴人得於「契約期間內」遷移他處、「如不繼續承租」等語，如仍解釋為上訴人不得於「契約期間內」終止租約，上開約定，豈非形同具文，是就上開二條約定對照以觀，自應肯認上訴人主張其得於契約期間內終止系爭租賃契約，始符兩造立約真意，被上訴人辯稱上訴人不得提前終止系爭租賃契約云云，並無可採。又上訴人主張其已於109年6月10日以第51號存證信函對被上訴人表示終止系爭租賃契約，經被上訴人於109年6月11日收受乙節，為被上訴人所不爭執（見本院卷第64頁），且有上開存證信

函回執在卷可稽（見本院卷第57頁），則上訴人主張系爭租賃契約，業經其以第51號存證信函於109年6月11日合法終止，當屬有據。

四、原審認定被上訴人已收受上訴人交付之系爭押租保證金100萬元，而駁回被上訴人在原審本訴部分就該部分之請求，未據被上訴人聲明不服而告確定，則被上訴人於本院再予爭執未收受系爭押租保證金100萬元，即不可採。系爭租賃契約，固經本院認定業經上訴人於109年6月11日合法終止，惟按押租保證金之性質，目的乃在擔保承租人依約返還承租標的物，且無積欠租金或其他賠償責任等，此觀系爭租賃契約第5條後段約定「乙方如不繼續承租，甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」自明。亦即，上訴人於租約終止後，欲請求被上訴人退還系爭押租保證金，至少仍須以其業已交還系爭土地為前提。查上訴人雖主張其已交還系爭土地云云，然對此被上訴人已否認之，是上訴人自應就其業已依約交還系爭土地，負舉證之責。本院酌以上訴人乃以其業已騰空系爭土地為空地，且以其109年9月1日民事準備書狀繕本送達被上訴人為表示拋棄占有系爭土地之意思，據以主張其業已交還系爭土地予上訴人，並提出系爭土地為空地之照片4張為證（見本院卷第77頁）。惟經本院詢以：上訴人有無定期通知被上訴人實行點交程序？上訴人陳稱：其只是依上開109年9月1日的書狀告知已經騰空，事實上之前就沒有在用等語（見本院卷第95頁），足認上訴人並無定期通知被上訴人點交系爭土地。參之上訴人乃主張系爭土地為○○○所有，僅係借名登記於被上訴人名下，且系爭租賃契約之實際出租人應為○○○等語，顯然上訴人主觀上仍認其並無返還系爭土地予被上訴人之義務，自難以上訴人騰空系爭土地為空地，並對被上訴人表示拋棄占有系爭土地之意思，即認上訴人業已將系爭土地依約交還被上訴人。是上訴人既未能證明其確已依約將系爭土地交還被上訴人，而合乎系爭租賃契約第5條約定得請求被上訴人退還系爭押租保證金之要件，

則上訴人依該條約定，請求被上訴人退還系爭押租保證金100萬元，尚屬無據。

五、綜上所述，本件上訴人有關其得請求被上訴人返還系爭押租保證金之主張，尚無可採。從而，上訴人依系爭租賃契約第5條約定，請求被上訴人給付上訴人100萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，其變更之訴自應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴人變更之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　1　　日

民事第四庭　　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　林孟和

法　官　洪堯讚

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　賴玉芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　1　　日