臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第521號

原　　告
即反訴被告　顏志賢
訴訟代理人　劉家榮律師
　　陳映璇律師
被　　告
即反訴原告　啟貞建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　郭啓貞
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　馮俊融

上列當事人間請求返還保證金等事件，本院於民國112年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣100萬元，及自民國111年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：原告於民國111年5月3日與被告簽訂如原證1所示租賃契約（下稱系爭契約），向被告承租高雄市○○區○○段0000地號土地及坐落於其上之鐵皮屋（下合稱系爭房地），租賃期間自111年5月5日起至111年8月4日止。另兩造

約定原告至遲須於契約終止日即111年8月4日當日將廠房全數清空，原告並依約開立如原證2所示新臺幣（下同）100萬元之支票（票據號碼:EH358942，下稱系爭支票）作為履約保證金，若原告於111年8月4日前任1日將鐵皮屋清空，被告即應於遷畢日無條件返還原告該100萬元保證金。經查，原告業於111年7月28日即將鐵皮屋內物品清空，並多次聯繫被告前來確認鐵皮屋狀況，以會同交還系爭房地及保證金，然被告皆置之不理，且原告寄發如原證3、4所示之存證信函亦因未受回應悉數遭到退回。因兩造間租賃關係已終止，原告亦於111年7月28日即將所承租之鐵皮屋內物品搬遷完畢，回復成承租前之樣貌，爰依系爭契約約定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告100萬元，及自111年7月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告為高雄知名老牌建設公司，業務繁多，人員常因監工、舍房管理等工作外出不在公司，且被告址設高雄市○○區○○路00巷00弄000○0號，雖原告主張於111年7月28日及同年8月1日分別以存證信函（郵寄地址：高雄市○○區○○路00巷00弄000號）通知被告廠房已搬遷完畢，要求前往點交並歸還保證金等情，然原告因郵寄地址錯誤，致存證信函無法合法送達被告，是被告毫無所悉，而原告即以此指摘被告置之不理，顯屬無稽，實不足採。又被告前與原告簽訂系爭契約，契約內載明以100萬元作為履約保證金（經被告收妥），於租賃期限屆滿前原告遷讓鐵皮屋，經被告點交無誤後即歸還保證金，然原告因存證信函無法合法送達被告，造成未於契約所載明之租賃期限屆滿日即111年8月4日前通知被告點交返還承租之鐵皮屋，亦未交還鎖鑰，此屬可歸責原告之因素，故被告認為無須返還保證金予原告。綜上所述，原告之主張為無理由等語置辯，並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

㈠原告於111年5月3日與被告在高雄市○○區○○路00巷00弄000號簽訂系爭契約，向被告承租系爭房地，租賃期間自111年5月5日起至111年8月4日止，每月租金17,000元，原告並開立系爭支票作為履約保證金，系爭支票已兌現。

㈡兩造約定若原告於111年8月4日前任何一天搬遷完竣，被告即於遷畢日無條件返還原告100萬元保證金，若原告在111年8月4日前未搬離完竣，被告可沒收原告提供之100萬元保證金。

㈢原告於111年7月28日已將系爭房地清空搬遷完畢，原告於111年7月28日、8月1日寄發如原證3、4所示之存證信函至高雄市○○區○○路00巷00弄000號，欲通知被告完成系爭房地之點交，惟因招領逾期遭到退回。原告並於111年8月4日前至高雄市○○區○○路00巷00弄000號張貼上開存證信函。

㈣被告目前尚未返還上開100萬元保證金予原告。

四、本院之判斷

㈠按解釋契約，應斟酌當事人立約當時之情形，及一切證據資料以為斷定之標準，庶不失契約之真意，如契約文字業已表示當事人真意無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。次按，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號判決參照）。實務運作上得以承租人是否返還該租賃物之鑰匙予出租人及是否清空現場為判斷依據，然若當事人就如何返還租賃物有特別約定，則應斟酌契約文字及當時之情形作出適當之契約解釋。

㈡又非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。而所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態即為已足，並非須使相對人取得占有

，故非對話意思表示之通知（如郵件）已送達於相對人之居住所或營業所者，或相對人已受郵局通知往取郵件，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要，亦不問相對人閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力，縱令相對人無正當理由而拒絕接收，仍應認為已達到而發生效力（最高法院54年台上字第952號及58年台上字第715號判決、96年度台上字第2792號及95年度台上字第2611號判決、109年度台上大字第908號裁定參照）。

㈢經查，依兩造系爭契約所載，原告於111年8月4日前任何一天搬遷完竣，被告即於遷畢日無條件返還原告100萬元保證金，而原告於111年7月28日已將系爭房地清空搬遷完畢，並寄發存證信函至高雄市○○區○○路00巷00弄000號，欲通知被告完成系爭房地之點交等情，為兩造所不爭執，被告雖因招領逾期，致上開存證信函退回郵局，然兩造係在高雄市○○區○○路00巷00弄000號地址簽約，且上開121號地址為被告法定代理人之住所，被告之民事委任狀及訴訟代理人地址均記載上開121號地址，而法院送達文書至上開121號地址亦係由被告收受乙節，有民事委任狀及送達證書附卷可參（訴字卷第37頁、第55頁），足見上址屬被告可支配之範圍，堪認上開存證信函，經郵局為招領後，已置於被告可隨時領取郵件、了解其內容之客觀狀態，被告既未證明其客觀上有何不能領取之正當事由，依上說明，足認原告通知已搬遷完畢之意思表示已到達被告，縱認未經被告到場點交且返還鎖鑰予原告，亦非可歸責於原告之事由，則原告既於111年7月28日已將系爭房地清空搬遷完畢，被告依約即應於111年7月28日返還100萬元，堪以認定。

㈣末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告返還保證金，為以支付金錢為標的，其清償期限為原告遷畢日即111年7月28日，則被告自111年7月29日起始負遲延責任，又未約定利率，故原告得請求自111年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付100萬元，及自111年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

貳、反訴部分

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，本件反訴被告主張向反訴原告承租系爭房地，依兩造租賃契約其已於租賃期間屆滿前搬遷完畢，反訴被告依約應返還保證金，而反訴原告則主張反訴被告尚未完成點交且未返還系爭房地鑰匙，仍受有相當於租金之不當得利，提起反訴請求返還不當得利等。經核本反訴之請求，均本於兩造間就系爭房地之租賃關係而發生，其訴訟標的及防禦方法相牽連，且無民事訴訟法第260條所定其他不得提起反訴之情形，則反訴原告於

本件言詞辯論終結前提起反訴，核與前開規定相符，應予准許。

二、反訴原告主張：反訴被告於111年5月3日向反訴原告承租系爭房地，租期自111年5月5日起至111年8月4日止，每月租金17,000元，詎料，租賃期滿後，反訴被告未返還系爭房地鎖鑰亦未完成點交，因反訴被告自111年8月5日起即未給付任何租金，受有相當於租金之不當得利，自111年8月5日至112年8月4日共12個月租金204,000元，爰依不當得利規定提起本訴等語，並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告204,000元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡反訴被告應自112 年8 月5 日起至返還系爭房地鎖鑰之日止，按月給付反訴原告17,000元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、經查，反訴被告已於111年7月28日將系爭房地清空搬遷完畢，且反訴被告通知已搬遷完畢之意思表示已到達反訴原告等節，已如前述，堪認反訴被告已返還租賃物即系爭房地，又點交及返還鑰匙之行為須反訴原告配合，則反訴被告通知反訴原告後，反訴原告並未出面共同點交，反訴被告自無從交付鑰匙，此非可歸責於反訴被告之事由，自不因反訴被告未點交及未交還鑰匙予反訴原告，即認反訴被告仍受有相當於租金之不當得利。從而，反訴被告自111年7月28日即已清空搬遷完畢，並未對系爭房地有何占有支配之實際行為，反訴原告主張反訴被告自111年8月5日後仍占有系爭房地，受有相當於租金之不當得利，並請求返還等節，自屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，反訴原告依不當得利之法律關係，請求反訴被告應給付反訴原告204,000元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自112年8月5日起至返還系爭房地鎖鑰之日止，按月給付反訴原告17,000元，均無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件反訴原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　3　　日

民事第二庭　法　官　翁熒雪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　方柔尹