

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第71號

原告 李雅琪
涂呈祥
張秋娥
張惠淳
吳加發
黃碧琴
張秋萍
羅文惠
沈峻緯
鄭棋維即義興醬園

夢幻蜜拉餐飲國際有限公司

法定代理人 黃怡甄

共同

訴訟代理人 侯志翔律師

被告 緻圓股份有限公司

法定代理人 陳興

訴訟代理人 張文慶

吳文楨

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國111年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表二所示之金額，暨均自民國110年7月2日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 原告分別以附表三所示之金額為被告供擔保後，得假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：本件被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
05 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
06 辯論而為判決。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：

09 (一)、被告於民國106年5月9日經由訴外人嘉義縣文化觀光局公開
10 招標得標經營「嘉義縣東石漁人碼頭擴整建暨營運移轉案」
11 (下稱系爭營運契約)，被告於經營期間將東石漁人碼頭商店
12 攤位分租予原告，兩造簽立緻圓股份有限公司東石漁人碼頭
13 廠商租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，其租賃契約期限如附
14 表一所示。並依據系爭租賃契約第3條約定，除每月租金
15 外，原告應繳納二個月租金額之履約保證金予原告，原告向
16 被告承租之攤位月租金額及履約保證金數額如附表一所示。

17 (二)、被告於109年12月1日起既經嘉義縣文化觀光局終止系爭營運
18 契約，被告自斯時起喪失出租攤位之權利，被告並已於109
19 年12月1日返還東石漁人碼頭財物鑰匙及移交經營權予嘉義
20 縣文化觀光局，原告亦獲告知終止與被告之系爭租賃契約，
21 改與嘉義縣文化觀光局另訂租約，故兩造間之系爭租賃契約
22 已因不可歸責於原告之事由於109年12月1日而提前終止，被
23 告自應返還押租金予原告。

24 (三)、又被告聲稱與嘉義縣政府正進行協調，嘉義縣文化觀光局應
25 返還伊履約保證金及開發權利金云云，惟此均屬被告與嘉義
26 縣文化觀光局間之履約爭議，嘉義縣文化觀光局既已終止系
27 爭營運契約，被告也已接受並退場，點交歸還設備予嘉義縣
28 文化觀光局，被告與嘉義縣文化觀光局終止系爭營運契約後
29 之爭議，與原告無關。次按系爭營運契約第11.1規定：「本
30 契約屆滿或提前終止，除本契約或法令另有規定外，乙方
31 (即被告)應無償移轉與返還所有營運資產。」以及被告於1

01 10年11月23日緻總字第1101123001號函請求與嘉義縣文化觀
02 光局之協調事項，均為彼等間終止契約後之爭議事項等情，
03 可知被告顯承認已經終止系爭營運契約。

04 (四)、原告於系爭租賃契約期間均按時繳納租金，並妥善使用、維
05 護租賃物並無債務不履行致被告受有損害或攤位財物毀損，
06 致被告遭嘉義縣文化觀光局違約扣款情事。如前述，系爭租
07 賃契約已終止，系爭租賃契約之履約保證金擔保目的已不存
08 在，被告受領原告繳納之履約保證金即無法律上之原因。原
09 告等人請求被告返還之履約保證金數額計算如附表二。又原
10 告曾於110年6月30日以存證信函請被告返還履約保證金，惟
11 被告迄今仍未返還，原告爰依系爭租賃契約第3條第2點反面
12 解釋、民法423、435、436條、最高法院83年台上字第2108
13 號判決先例意旨或民法第179條不當得利規定，請求被告返
14 還如附表二所示之履約保證金予原告。

15 (五)、並聲明：被告應給付原告如附表二所示之金額，暨均自110
16 年7月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；訴訟費
17 用由被告負擔；願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告主張：被告迄今並未與嘉義縣文化觀光局終止合約，又
19 被告願意還錢，僅資金尚有困難，請求償還三分之二之履約
20 保證金並分期返還等語。

21 三、得心證之理由：

22 (一)、按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
23 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
24 態；租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃
25 物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
26 前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終
27 止契約；前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，
28 致不能為約定之使用、收益者準用之。民法第423條、第435
29 條及第436條分別定有明文。

30 (二)、被告於106年5月9與嘉義縣文化觀光局簽立系爭營運契約，
31 被告於經營期間將東石漁人碼頭商店攤位分租予原告，兩造

01 簽立系爭租賃契約，嗣嘉義縣文化觀光局於109年12月1日發
02 函被告表示終止系爭營運契約，被告並於109年12月1日返還
03 東石漁人碼頭財物鑰匙、點交歸還設備及移交經營權予嘉義
04 縣文化觀光局等情，業據原告提出系爭營運契約及系爭租賃
05 契約為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。是原告簽立
06 系爭租賃契約，乃為承租位於東石漁人碼頭之商店攤位，被
07 告於租賃關係存續中，既因其與嘉義縣文化觀光局之爭議，
08 而返還東石漁人碼頭財物鑰匙、點交歸還設備及移交經營權
09 予嘉義縣文化觀光局，而無法再提供合於系爭租賃契約所約
10 定使用、收益狀態之租賃物與原告，原告按諸上開民法第42
11 3條、第435條及第436條之規定，主張終止系爭租賃契約，
12 自屬有據。至於被告辯稱其與嘉義縣文化觀光局之系爭營運
13 契約尚未終止等語，姑不論其所述是否為真，因被告無法再
14 提供合於系爭租賃契約所約定使用、收益狀態之租賃物與原
15 告一節，已認定如前，自不影響原告終止系爭租賃契約之權
16 利，原告按諸上開民法423條、第435條及第436條之規定，
17 提前終止系爭租賃契約，自屬有據。

18 (三)、另按押租金契約乃獨立於租賃契約之別一契約，為要物契
19 約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自亦
20 須交付金錢，始生效力；又押租金在擔保承租人租金之給付
21 及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之
22 責；再按押租金(即履約保證金)係為擔保承租人租賃債務之
23 履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履
24 行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還。最高
25 法院65年台上字第156號、83年台上字第2108號、81年度台
26 上字第1630號分別著有判決可資參照。查原告於系爭租賃契
27 約成立時，均業已支付如附表一履約保證金欄所示之履約保
28 證金予被告，為被告所不爭執，而兩造所訂系爭租賃契約業
29 於109年12月1日終止，亦如前述，則兩造間系爭租賃契約既
30 因原告行使終止權而消滅，揆諸前引最高法院判決意旨，原
31 告請求被告返還其受領之如附表二所示之金額，即屬有據，

應予准許。至於被告抗辯因其資金尚有困難，請求分期返還等語，此乃將來強制執行之問題，尚難據為拒絕返還履約保證金之理由，附此敘明。

四、綜上所述，原告依據民法第436條之終止租賃契約規定、及不當得利等法律關係，起訴請求被告應給付原告如附表二所示之金額，暨均自110年7月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。本判決原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之金額與以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，不予一一論述，併予敘明。

六、據上論結，本件原告之訴，為有理由，依民事訴訟法第78條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
民事第三庭法 官 陳婉玉

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（須按對造人數提繕本）。

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 111 年 5 月 27 日
書記官 蘇春榕

附表一

編號	承租人	攤位	租賃期限	月租金 (新台幣)	履約保證金 (新台幣)
1	李雅琪	常鑫廊道A1	108年1月1日至110年12月31日	81,000元	162,000元
2	涂呈祥	常鑫廊道A2	109年1月1日至109年12月31日	39,500元	79,000元
3	張秋娥	常鑫廊道A3	109年1月1日至109年12月31日	39,500元	79,000元
4	張惠淳	常鑫廊道A4	108年1月1日至110年12月31日	102,750元	205,500元

(續上頁)

01

5	吳加發	常蠡廊道B1	108年1月1日至110年12月31日	102,750元	205,500元
6	黃碧琴	常蠡廊道B2	109年4月1日至111年3月31日	39,500元	79,000元
7	張秋萍	常蠡廊道B3	108年1月1日至110年12月31日	39,500元	79,000元
8	黃碧琴	常蠡廊道B4	108年1月1日至110年12月31日	81,000元	162,000元
9	夢幻蜜拉餐飲國際有限公司 (負責人：黃怡甄)	蚵殼屋1-1	107年2月1日至111年12月31日	按營業額抽成(40萬以下12%、40萬以上15%)	80,000元
10	義興醬園 (負責人：鄭棋維)	蚵殼屋1-2	107年2月1日至109年12月31日	按營業額抽成(30萬以下10%、30萬以上12%)	66,000元
11	羅文惠	蚵殼屋1-5	107年2月1日至109年12月31日	按營業額抽成(12%)	80,000元
12	沈峻緯	蚵殼屋1-7	107年4月1日至111年12月31日	17,000元	66,000元

02

附表二		
編號	姓名	應返還金額 (新台幣)
1	李雅琪	162,000元
2	涂呈祥	79,000元
3	張秋娥	79,000元
4	張惠淳	205,500元
5	吳加發	101,750元 【計算式：205,500元-102,750元-1,000元=101,750元】
6	黃碧琴	241,000元

(續上頁)

01

		【計算式：79,000元(常鑫廊道B2)+162,000元(常鑫廊道B4)=241,000元】
7	張秋萍	79,000元
8	夢幻蜜拉餐飲國際有限公司 (負責人：黃怡甄)	80,000元
9	義興醬園 (負責人：鄭棋維)	66,000元
10	羅文惠	80,000元
11	沈峻緯	33,000元【計算式：66,000元-33,000元=33,000元】

02

附表三		
編號	姓名	擔保金 (新台幣)
1	李雅琪	原告李雅琪以54,000元為被告供擔保後，得假執行。
2	涂呈祥	原告涂呈祥以26,333元為被告供擔保後，得假執行。
3	張秋娥	原告張秋娥以26,333元為被告供擔保後，得假執行。
4	張惠淳	原告張惠淳以68,500元為被告供擔保後，得假執行。
5	吳加發	原告吳加發以33,916元為被告供擔保後，得假執行。
6	黃碧琴	原告黃碧琴以80,333元為被告供擔保後，得假執行。
7	張秋萍	原告張秋萍以26,333元為被告供擔保後，得假執行。
8	夢幻蜜拉餐飲國際有限公司 (負責人：黃怡甄)	原告夢幻蜜拉餐飲國際有限公司以26,666元為被告供擔保後，得假執行。
9	義興醬園 (負責人：鄭棋維)	原告鄭棋維即義興醬園以22,000元為被告供擔保後，得假執行。
10	羅文惠	原告羅文惠以26,666元為被告供擔保後，得假執行。

(續上頁)

01

11	沈峻緯	原告沈峻緯以26,666元為被告供擔保後，得假執行。
----	-----	----------------------------