

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第755號

原告 雲起國際有限公司

法定代理人 謝玉玲

訴訟代理人 呂秋遠律師

複代理人 張子特律師

被告 栢鴻科技有限公司

法定代理人 黃俊琳

訴訟代理人 黃宏杰

上列當事人間請求返還保證金等事件，於民國111年9月1日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500,000元，及自民國111年3月16日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應返還如附表所示支票予原告。

訴訟費用新臺幣16,048元由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告向被告承租新竹縣○○市○○○路00號401室（下稱系
爭店鋪），兩造並於民國109年5月21日簽訂房屋租賃契約
書，約定租期至110年4月30日（下稱系爭租約）。因被告係
向訴外人福松建設股份有限公司（下稱福松建設公司）承租
系爭店鋪再轉租予原告，而福松建設公司就其是否有權占有
使用系爭店鋪復與訴外人新竹縣政府另有訟爭，故兩造特別
於系爭租約第8條約定：「倘福松建設基於其與新竹縣政府

01 間之上述合約之權利有具體喪失危險時，甲方應於合理且相
02 當之時間儘速以書面通知乙方，以利乙方因應，屆時甲乙雙
03 方均得主張終止本契約」。

04 (二)福松建設公司與新竹縣政府之請求遷讓房屋訴訟（下稱另案
05 訴訟），業經最高法院以108年度台上字第981號裁定駁回福
06 松建設公司之上訴而確定；福松建設公司雖聲請再審，然仍
07 經最高法院於109年11月4日以109年度台聲字第1919號裁定
08 駁回，堪認福松建設公司已無權利繼續使用系爭店舖，且有
09 具體喪失危險之情形存在。又系爭店舖業於109年12月1日起
10 即由新竹縣政府管理並使用收益，被告亦因福松建設公司敗
11 訴而無法繼續出租系爭店舖予原告，原告遂於109年11月18
12 日函知被告於109年12月1日起終止系爭租約。

13 (三)系爭租約既於109年12月1日起終止，被告收取原告所交付之
14 系爭租約擔保金新臺幣（下同）500,000元以及預付109年12
15 月至110年3月之租金支票（如附表所示，下合稱系爭租金支
16 票），均已無法律上原因，爰依民法第179條不當得利之規
17 定，請求被告返還之。

18 (四)聲明：如主文第1、2項所示。

19 二、被告抗辯：

20 (一)被告係向福松建設公司承租系爭店舖，租賃期間自105年1月
21 1日起至114年12月31日止（下稱福松建設租約）。因福松建
22 設公司與新竹縣政府就「新竹縣○○市○○○路00號（含系
23 爭店舖）」建物所有權歸屬有所爭執，故兩造特於系爭租約
24 第8條約定，如因福松建設公司與新竹縣政府間之爭議致被
25 告無法繼續提供系爭店舖予原告時，兩造均得終止系爭租
26 約。

27 (二)法院雖判決由新竹縣政府取得上開建物（含系爭店舖）之所
28 有權，然新竹縣政府亦同時繼受福松建設租約之出租人地
29 位，至此，被告依法應確定不會因福松建設公司與新竹縣政
30 府間之爭議，導致被告無法繼續出租系爭店舖予原告，系爭
31 租約自應存續至約定之租賃期限即110年4月30日屆滿之日

01 止。

02 (三)新竹縣政府雖於110年10月8日函知被告，主張其依福松建設
03 租約第2條第4款：「倘甲方基於其與新竹縣政府之之上述合
04 約之權利有具體喪失危險時，甲方應於合理且相當之時間儘
05 速以書面通知乙方，以利乙方因應，屆時甲乙雙方均得主張
06 終止本契約」之約定，終止該租約，然上開約定係保障福松
07 建設公司與被告不受上開爭議不確定風險之影響，乃給福松
08 建設公司及被告於具體風險發生時終止租約之權利，且依雙
09 方訂約時之真意，終止權僅限於福松建設公司及被告，非新
10 竹縣政府所得繼受，是新竹縣政府終止福松建設租約應不合
11 法，被告仍有轉租系爭店舖予原告之權利。

12 (四)新竹縣政府繼受福松建設租約後，竟於109年11月2日召集包
13 括原告在內之商場店舖承租人，要求其等於109年11月30日
14 終止與被告間之租賃契約，再另向新竹縣政府訂定租賃契
15 約，原告懾於新竹縣政府為系爭店舖之所有人及主管機關地
16 位，始與新竹縣政府就系爭店舖另訂租賃契約，再反謂系爭
17 租約已於109年12月1日起終止，自無可採。

18 (五)系爭租約既存續至110年4月30日，然原告遲未給付109年12
19 月至110年4月之租金共計1,273,125元，則被告依系爭租約
20 第3條第2、3款之約定，自得於擔保金中扣除；另系爭租金
21 支票係用以兌現原告之109年12月至110年3月租金，被告雖
22 尚未兌領，但仍得依系爭租約而保有之。

23 (六)聲明：原告之訴駁回。

24 三、經查，被告前於105年1月間向福松建設公司承租新竹縣○○
25 市○○○路00號部分建物（含系爭店舖），租期至114年12
26 月31日止，雙方訂有福松建設租約為憑；而後被告再將系爭
27 店舖轉租予原告，約定租期至110年4月30日、每月租金242,
28 500元、擔保金500,000元，兩造亦訂有系爭租約為據。嗣新
29 竹縣政府訴請福松建設公司返還新竹縣竹北市縣○段000地
30 號土地及移轉坐落其上之同段1021建號建物（即門牌號碼新
31 竹縣○○市○○○路00號建物，含系爭店舖）所有權，經法

01 院判准確定，新竹縣政府業於109年7月16日辦理建物移轉登
02 記完竣等情，有福松建設租約、系爭租約、新竹縣政府109
03 年7月17日府交通字第1095312239號函在卷可稽（見本院卷
04 第25至45、103至118頁），並經本院調取另案訴訟全卷核閱
05 屬實，復為兩造所不爭執，應堪認定。

06 四、原告主張其已依系爭租約第8條第2款約定行使終止權，系爭
07 租約於109年12月1日起即失其效力，被告受領其給付之擔保
08 金500,000元及系爭租金支票，均已無法律上原因，應予返
09 還等節，則為被告以前揭情詞置辯。茲就本院之判斷，悉述
10 如下：

11 (一)原告行使終止權合於系爭租約第8條第2款約定，系爭租約已
12 於109年12月1日起失其效力：

13 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
14 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
15 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
16 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
17 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
18 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
19 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

20 2.觀諸系爭租約第8條本文約定：「鑑於新竹縣政府與福松
21 建設間之投資合約目前產生若干爭議，以致關於『甲方
22 （即本件被告，下同）得否於本賃租期間完全履行出租人
23 義務』之課題存有潛在風險。為因應此等風險，雙方特別
24 約定如下：…」（見本院卷第35頁），已載明該條款係因
25 應福松建設公司與新竹縣政府之另案訴訟而設，且認另案
26 訴訟結果（即新竹縣政府得否請求福松建設公司遷讓房屋
27 並移轉所有權登記）及後續可能發展，將影響被告得否完
28 全履行出租人義務。

29 3.本院審酌租賃契約固為債權契約，不以出租人就租賃物有
30 處分權為必要，且民法第425條亦明定：「出租人於租賃
31 物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其

租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，然仍非屬典型不具專屬性之法律關係（民法第443條、第452條規定參照）；再考量租賃物所有權屬變動，因契約當事人更易，欠缺互信基礎而滋生紛爭之情，亦非少見；併參以前述兩造訂立系爭租約第8條之緣由、目的及當事人認知，認於解釋系爭租約第8條第2款「倘福松建設基於其與新竹縣政府間之上述合約之權利有具體喪失危險」之終止事由時，不應侷限在被告得否基於福松建設租約繼續承租系爭店舖，而應著重於任一方是否有因系爭店舖所有權屬變動而受有逾越社會常情容許範圍之不利益，較符合當事人之真意。

4.經查，門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號建物（含系爭店舖）業經另案訴訟法院判命福松建設公司應移轉予新竹縣政府，新竹縣政府亦依另案訴訟確定判決於109年7月16日辦理建物移轉登記完竣，前已敘明。而新竹縣政府復於109年10月8日函知被告，其繼受福松建設租約之出租人地位，並行使福松建設租約第2條第4項之終止權（見本院卷第119至120頁）；再於109年11月2日召開「新竹縣○○市○○○路00號店家協調會」要求各商場店舖承租人終止各該租約：「請各店家依與昶鴻公司訂定之契約內容特別約定事項，以『雙掛號存證信函』方式寄送予昶鴻公司，並主張自109年11月30日起與該公司『終止契約』，前述相關主張之內容文字」、「本府將於契約條件不變（含租金、租賃範圍及相關費用…等）之前提下與各店家另訂新約，…」（見本院卷第126至127頁），否認被告之次出租人、轉租人地位，要求商場店舖承租人與之重新訂定租賃契約，使商場店舖承租人之一之原告面臨可否合法承租、繼續使用系爭店舖之風險，因難苛求不具法律專業之原告精準解讀、適用法律規定而判斷被告有無轉租系爭店舖權限，應可認原告已因系爭店舖所有權屬變動，而受有逾越社會常情容許範圍之不利益。是以，原告於109年11月18日以109年1118號函行使終止權（見本院卷第211頁），合

於系爭租約第8條第2款約定，系爭租約已於109年12月1日起失其效力，應堪認定。

5.被告雖辯稱新竹縣政府終止福松建設租約不合法，其仍可繼續出租系爭店鋪予原告，且已向新竹縣政府提起損害賠償訴訟（繫屬於臺灣新竹地方法院以110年度重訴字第235號審理中）等語，惟本院既認系爭租約第8條第2款之終止事由，非限於被告得否基於福松建設租約繼續承租系爭店鋪乙節，是被告前開抗辯縱認屬實，亦無礙原告行使系爭租約第8條第2款之終止權。

(二)被告受領系爭租約擔保金500,000元及系爭租金支票之法律上原因，事後不存在，原告得依民法第179條規定請求被告返還之：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.被告受領原告給付之系爭租約擔保金500,000元以及系爭租金支票時，固有系爭租約之法律原因，然系爭租約嗣經原告合法終止而於109年12月1日起失其效力，亦經本院認定如前；而被告復未證明原告有何積欠租金、違約金或其他因原告使用系爭店鋪而所必須繳納費用（系爭租約第3條第2項、第3項約定參照），得逕自擔保金內扣除。從而，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告如數返還擔保金500,000元及系爭租金支票，應屬有據。

五、綜上所述，原告主張被告受領系爭租約擔保金500,000元及系爭租金支票，均已無法律上之原因，應為可採。從而，原告依民法第179條之規定，請求被告應給付500,000元及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月16日（見本院卷第77頁）起，按週年利率5%計算之遲延利息，並應返還系爭租金支票，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 9 月 15 日

民事第二庭 法官 楊雅萍

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 111 年 9 月 16 日

書記官 蘇 冷

附表

編號	發票人	發票日	票面金額	票據號碼
01	雲起國際有限公司	109年12月1日	254,625元	SLA0000000
02	雲起國際有限公司	110年1月1日	254,625元	SLA0000000
03	雲起國際有限公司	110年2月1日	254,625元	SLA0000000
04	雲起國際有限公司	110年3月1日	254,625元	SLA0000000