

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第513號

原告 魏煥全即合泰婦產小兒聯合診所

訴訟代理人 溫令行律師

被告 板橋中興醫院

法定代理人 黃灼輝

被告 劉炳中

共同

訴訟代理人 周念暉律師

共同

複代理人 陳暉寰律師

被告 謝忠憲即憲安診所

訴訟代理人 李如龍律師

上列當事人間請求返還押金等事件，經本院於民國114年6月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告板橋中興醫院及劉炳中應連帶給付原告新臺幣700萬
元，及自民國113年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之
利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告板橋中興醫院及劉炳中連帶負擔8分之7，餘
由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣243萬元為被告板橋中興醫院
及劉炳中供擔保後，得假執行。但被告板橋中興醫院及劉炳
中以新臺幣700萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國88年8月9日與興博投資股份有限公司（下稱興博公司）簽訂如原證1所示之租賃契約，承租新北市○○區○○路00號房屋全棟（下稱19號房屋），租期自88年9月1日起租，到期續租；鄰棟為新北市○○區○○路00號房屋（下稱17號房屋）由被告板橋中興醫院（下稱中興醫院）自中順實業股份有限公司承租。

(二)19號房屋為中興醫院擴展空間而興建，結構相連，無中隔牆，為明確劃分使用空間，原告向興博公司承租系爭房屋前，於88年8月7日與中興醫院及實質負責人即被告劉炳中（下逕稱其名）簽署原證2協議書（下稱系爭協議書）約定由原告使用1至3、8樓（實為7樓），中興醫院使用5至7樓（實際樓層為4至6樓），地下1、2樓則為原告與中興醫院共同使用。另於系爭協議書約定17號房屋1至3樓部分係中興醫院轉租予原告，由原告支付中興醫院700萬元押租金，租約到期中興醫院無息返還予原告，並由劉炳中擔任系爭協議書之連帶保證人。

(三)原告與興博公司簽立之租約於94年8月31日屆滿後，原告雖有與興博公司續租，但系爭協議書並未再繼續簽立新的協議書，原告遂於107年9月13日發函通知中興醫院原租約到期，請求其退還700萬元押租金，並重新訂定空間使用協議，未獲中興醫院置理。嗣後興博公司將19號房屋出售並移轉登記予名軒開發股份有限公司（下稱名軒公司），原告於112年9月1日與名軒公司簽立原證4、補原證4所示之租賃契約（下稱系爭租約），並給付名軒公司100萬元押租金，繼續承租系爭房屋。

(四)原告考量年事已長、現今醫療環境變遷，幾經思量後決定結束營業，並依系爭租約提前4個月通知名軒公司，雙方定於113年4月30日終止系爭租約，原告並口頭通知中興醫院如需使用系爭房屋應儘速與名軒公司洽談租賃事宜卻未獲置理，

原告遂分別於113年1月16日、113年2月26日正式行文中興醫院、劉炳中，催告中興醫院應於113年4月30日前清空遷離系爭房屋，並於113年4月30日返還押租金700萬元與原告。

(五)依系爭租約約定，原告如未能依約將系爭房屋清空返還予名軒公司，除無法取回100萬元押租金外，尚須按月給付租金5倍之違約金至遷讓返還系爭房屋之日止予名軒公司，原告於113年5月20日委請律師分別發函予中興醫院、憲安診所（即被告謝忠憲即憲安診所，下稱憲安診所）清空返還19號5至7樓房屋，並催告中興醫院、劉炳中返還押租金700萬元，原告均僅收到回函搪塞。原告復於113年6月21日再次委請律師發函催告，將19號房屋、17號房屋原告所使用空間全數清空，並通知中興醫院收回，於113年6月25日將系爭房屋大門深鎖、鐵門拉下、進行電梯管控、另於各處張貼禁止進入公告，但中興醫院、憲安診所仍無理由持續占用系爭19號房屋5、6、7樓。

(六)原告與中興醫院間就17號房屋1至3樓之租約，已於113年4月30日終止而消滅，且原告已清空遷離，中興醫院自應依系爭協議書第2條第3項約定，返還700萬元押租金予原告；又劉炳中為中興醫院實質負責人，並為系爭協議書之連帶保證人，亦應與中興醫院連帶給付700萬元押租金。

(七)原告與中興醫院就19號房屋5至7樓之租約，亦於113年4月30日終止而消滅，原告委請律師發函中興醫院騰空遷讓返還19號房屋，惟中興醫院、憲安診所無法律上原因持續占用系爭房屋，故意以違法占用方式加損害於原告，致原告遭名軒公司沒收100萬元押租金，中興醫院、憲安診所自應依民法184條第1項後段、第2項、第185條規定，連帶賠償原告100萬元。

(八)爰依系爭協議書第2條第3項約定、民法184條第1項後段、第2項、第185條規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.中興醫院及劉炳中應連帶給付700萬元，及自113年7月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。2.中興醫院及憲安診所應連

01 帶給付100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止
02 按年息百分之5計算之利息。3.如獲勝訴判決，願供擔保請
03 准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)中興醫院、劉炳中：

06 1.原告以原證2系爭協議書臆測其有匯款700萬元予中興醫院，
07 依證人王耀德證述，700萬元押租金係其先匯款100萬元予原
08 告診所合夥人翁昇旭醫師，翁昇旭俟收齊700萬元後才匯款
09 予劉炳中，惟翁昇旭是否實際匯款，是否如實匯款予中興醫
10 院，均非證人王耀德所得知悉，且原告未提出實際匯款單
11 據，原告自應就匯款700萬元款項之紀錄負舉證之責；再
12 者，系爭協議書為不定期租賃契約，原告未依土地法第100
13 條各款規定合法終止租約，自無由請求中興醫院及劉炳中連
14 帶給付700萬元押租金。

15 2.原告稱因中興醫院未返還17號房屋使用部分致其違反系爭租
16 約而損失100萬元債權，亦與民法第184條第1項後段、第2項
17 之要件不符；再者，中興醫院與憲安診所各基於各自之租約
18 為使用空間，無可能有共同侵權行為等語，資為抗辯，並聲
19 明：(1)原告之訴與假執行聲請均駁回。(2)如受不利益之判
20 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 (二)憲安診所：依系爭租約第4條約定倘系爭房屋返還予名軒公
22 司後，名軒公司自應將押租金100萬元返還予原告，原告僅
23 係因與名軒公司間之約定條件尚未成就而暫時未能取回該筆
24 押租金，並非名軒公司已確定拒絕返還押租金，致原告受有
25 終局之損害，原告自無從請求被告賠償100萬元；又19號房
26 屋7樓實際上係由訴外人香港商佳特透析服務股份有限公司
27 臺灣分公司（下稱佳特公司）向中興醫院承租19號房屋7樓
28 後，再轉租予憲安診所，是憲安診所占有使用19號房屋7樓
29 係基於中興醫院與佳特公司間、佳特公司與被告間之租賃關
30 係而來，顯屬合法占有，具有占有權源，被告無故意以背於
31 善良風俗之方法，加損害於原告，亦未違反保護他人之法

01 律，致生損害於原告等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴
02 與假執行聲請均駁回。2.如受不利益之判決，被告願供擔
03 保，請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)原告於88年8月9日與興博公司簽署原證1房屋租賃契約，承
06 租19號房屋全棟，租金每月50萬元，押租金100萬元，並自8
07 8年9月1日起租，到期續租。興博公司於112年間將系爭19號
08 房屋所有權移轉予名軒公司，原告與名軒公司續租並簽立系
09 爭租約（即原證四、補原證四不動產租賃契約書），租賃期
10 間為112年9月1日至114年8月31日。

11 (二)17號房屋為中順公司所有，中興醫院於系爭協議書簽立前即
12 已向中順公司承租並使用。

13 (三)原告與中興醫院、劉炳中於88年8月7日簽署系爭協議書，劉
14 炳中為中興醫院之連帶保證人，約定內容略以：1.原告與中
15 興醫院共同使用17號、19號房屋，1至3樓均由原告使用，
16 5、6、7樓均由中興醫院使用。2.原告應於系爭協議書簽約
17 之日起，於88年8月25日前交付中興醫院押租金700萬元，租
18 約期限到期由中興醫院無息退還。

19 (四)19號房屋5至6樓由中興醫院占有使用中，19號房屋7樓則由
20 憲安診所占有使用中。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告依系爭協議書第2條第3項約定請求中興醫院及劉炳中應
23 連帶給付700萬元，及自113年7月2日起至清償日止按年息百
24 分之5計算之利息，為有理由：

25 1.按使用他人之物，如為無償，即係借貸；如為有償，則屬租
26 賃，此乃二者區別之所在。互相交換土地使用契約，係一方
27 以土地交付他方使用為對價，而使用向他方換來之土地，既
28 屬有償，性質上即與租賃無殊（最高法院110年度台上字第2
29 376號判決意旨參照）。查原告與中興醫院約定略以：原告
30 與中興醫院共同使用17號、19號房屋，1至3樓均由原告使
31 用，5、6、7樓均由中興醫院使用，19號房屋B1、B2及電

01 梯、樓梯間由雙方共同使用，且未約定交換使用期限，此有
02 系爭協議書在卷可參（見本院卷第31至32頁），足見中興醫
03 院出租17號房屋1至3樓予原告，原告以19號5至7樓房屋交付
04 予中興醫院使用為對價而租用17號房屋1至3樓；原告出租19
05 號房屋5至7樓予中興醫院，中興醫院以17號1至3樓房屋交付
06 予原告使用為對價而租用19號房屋5至7樓。揆諸前開說明，
07 原告使用17號房屋1至3樓，中興醫院使用19號5至7樓，此約
08 定互換使用之對價性質，均屬不定期租賃關係。原告辯稱中
09 興醫院並未給付租金而使用19號房屋5至7樓之關係為使用借
10 貸云云，委無足採。

11 2.原告主張已依系爭協議書交付押租金700萬元予中興醫院，
12 並提出系爭協議書為據，惟為被告否認。經查：

13 (1)系爭協議書第2條第3項載明「乙方（即原告）應於本協議書
14 簽約之日起，乙方應於88年8月25日前交付甲方（即中興醫
15 院）押租金新臺幣柒佰萬元整，租約期限到期由甲方無息退
16 還。」等語明確（見本院卷第31頁），復經證人王耀德於本
17 院審理中證稱：「合泰診所由7位醫師合夥組成，我們執業
18 25年，去年113年結束營業，我最後的職務是診所的副院
19 長。（提示原證二，本院卷第31頁，證人是否看過此協議
20 書？如是，是否了解簽署此協議書之原由？）有看過，板橋
21 國泰醫院在30年前是數一數二的婦幼醫院，老闆是蔡醫師，
22 其中一位婦產科醫師就是原告，擔任板橋國泰醫院的院長，
23 我是86年年中大約7、8月到國泰醫院任職，到了88年年
24 初，蔡醫師資金出現問題..，因此原告決定另去別的地方執
25 業，才開了合泰醫院，發現中興醫院有空的19號房屋，並詢
26 問承租的事宜，中興醫院的條件是押金700萬，另外有些樓
27 層要交換給中興醫院使用，應該是跟院長劉炳中協商的，合
28 泰用19號的1～3樓，原告就回來跟醫生討論包含我，當時
29 我們有7位股東要設立合泰診所，也答應了劉炳中的條件，
30 原告找了包含我的7位醫師直接到中興醫院找劉炳中談，條
31 件確定為押金700萬、樓層交互使用、合泰用19號房屋的1

01 ~3 樓，隔幾天之後魏醫生（即原告）才去找劉炳中簽約，
02 魏醫師沒有拿原證2 的租約給我們看，但我們同意劉炳中的
03 條件，魏醫師叫我們包含他7 位股東，一人出資100 萬匯到
04 魏醫師提供的帳號，700 萬匯齊後委由翁醫師將錢轉給中興
05 醫院，中興醫院收到款項後同意合泰使用19號1~3樓的空
06 間。（是否知道原證二協議書由被告劉炳中擔任連帶保證人
07 之原因？）因為劉炳中為中興醫院的實際負責人。（原告為
08 何要給被告中興醫院700萬元押金？）因為時間很急，19號
09 房屋離我們原來的診所又近，顧及病人及員工的安全，就同
10 意了劉炳中700萬押金的要求。（交換使用為何未請求對方
11 也給押租金？）因為劉炳中比較強勢，是因為我們急著要醫
12 療的空間，所以就沒有要求他給我們押金。（700萬元押金
13 是如何給付給中興醫院？何時給付？）魏醫師提供一個帳
14 號，由每個股東出資100 萬匯入該帳號，匯齊後，由翁醫師
15 轉錢給劉炳中。（當時中興醫院願意將19號房屋釋出給你們
16 的條件？）押金700萬、交換使用17號及19號房屋的空間。
17 （如何得知700萬匯給劉炳中？）翁醫師有跟我們講，中興
18 醫院也有跟我們說收到錢。（前述700萬押金，醫院有無匯
19 款記錄或收據？）超過25年了，資料已經不見了。銀行資料
20 都沒有了，錢是翁昇旭醫師去匯的。」等語在卷（見本院卷
21 第280至283頁）。互核證人王耀德之證詞與系爭協議書所載
22 原告與中興醫院約定交換使用之範圍、原告應交付予中興醫
23 院之押租金700萬元等情相符，且證人王耀德就原告與中興
24 醫院約定交換使用17、19號房屋之始末、原告交付予中興醫
25 院押租金700萬元從何而來、如何交付、如何得知原告已交
26 付700萬元予中興醫院等節均證述綦詳，證人與原告、中興
27 醫院亦無仇恨怨隙，自無甘冒偽證罪責之風險而為虛偽陳述
28 之理；再者，依系爭協議書約定，原告應於88年8月25日前
29 交付中興醫院押租金700萬元，原告如未交付押租金700萬
30 元，中興醫院自得拒絕原告使用17號房屋1至3樓，惟據中興
31 醫院就原告與中興醫院自系爭協議書簽立之88年底已依系爭

協議書內容分區使用乙節，不予爭執（見本院卷第318頁），足見證人王耀德證稱原告確有依系爭協議書交付700萬元押租金予中興醫院乙節，堪以採信。

(2)證人即原告兒子魏汗青於本院審理中亦證稱：「中興醫院是板橋劉家，我從小就知道是由劉家的劉炳中經營的。去年底開始我協助我父親處理診所終止契約的事宜，協調中就有聽到對方說要請示劉總院長，劉總院長是指劉炳中。當初約定合泰使用1、2、3樓，中興用5、6、7樓，因為電梯上沒有4樓，後來中興再轉租7樓給憲安診所，轉租契約上有註明押租金700萬元是合泰給中興，但中興沒有給合泰押租金，當初有特殊的背景，當年我父親急著從國泰醫院轉址到中興醫院旁邊的租賃物，所以當時有同意以超乎市場的租押金成立契約。我們從去年底開始就多次發函（醫院函、律師函）通知中興醫院要終止租約也終止交換使用的約定並要求返還租押金。今年4月合泰院長有跟劉炳中見面要求終止契約，今年6月我、我同事、劉炳中、劉炳中之兒子四人見面談終止契約之事宜。我113年6月24日早上參與請中興醫院還700萬的事宜，我們再次表達我們要搬離，所以要結束交換使用的關係，並返還700萬的租押金，這過程中劉炳中一直繞來繞去，最後劉炳中回答我就是沒有錢還，我才說只好走法律程序，之後劉炳中就離席了，劉炳中的兒子說他會再協助解決這件事情，大約當天5點左右劉炳中的兒子致電說他會會說服劉炳中給付用300萬分期解決這件事，但因為跟我們要求的差太多，所以我就沒有答應。（你與劉炳中協談還700萬元押租金時，劉炳中是否有表示過中興醫院沒有收到這700萬押租金？）他從來都沒有表達他沒有收到700萬元，只是一直繞圈圈，最後才說沒有那麼多現金，我有提出這麼多年你們也佔了很多便宜了，但劉炳中表示當年本來就是你們很急所以條件不平等。」等語（見本院卷第224至226頁）在卷，核諸證人魏汗青與證人王耀德均對原告、中興醫院間就17號、19號房屋交換使用之始末證述一致，且中興醫

01 院發文予原告之原證11函文亦表示：「一、依據雙方約定新
02 北市○○區○○路00號房屋除由合泰婦產小兒聯合診所即魏
03 煥全即台端使用1、2、3樓外，其餘樓層皆由本院使用，自8
04 8年迄今皆然，請台端信守約定，以免訟累。二、上開約定
05 迄今仍無合法終止之事由，約定仍為有效，本院尚無庸返還
06 700萬元。」等語（見本院卷第69頁），即中興醫院自稱系
07 爭協議書無合法終止事由，交換使用之約定仍有效，故毋庸
08 返還押租金700萬元，而未逕予表示其不曾收受系爭協議書
09 所載押租金700萬元，亦與證人魏汗青上開證稱：劉炳中從
10 來都沒有表達沒有收到700萬等語相符，益徵證人王耀德證
11 稱原告確已交付押租金700萬元予中興醫院乙節，堪信屬
12 實。

13 (3)從而，原告主張已依系爭協議書交付押租金700萬元予中興
14 醫院之事實，堪以採信。

15 3.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
16 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
17 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
18 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出
19 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，
20 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第450
21 條定有明文。經查：依系爭協議書，原告與中興醫院間就17
22 號1至3樓房屋、19號5至7樓，均為不定期租賃關係，原告為
23 系爭17號1至3樓房屋之承租人、19號5至7樓房屋之出租人，
24 原告並陸續於113年1月16日、113年2月26日、113年5月20
25 日、113年6月21日發函及律師函書面通知中興醫院、劉炳中
26 於113年4月30日終止系爭協議書，原告已將17號房屋1至3樓
27 使用空間全部清空，中興醫院、劉炳中應於113年7月1日返
28 還押租金700萬元予原告，上開函文亦經中興醫院、劉炳中
29 收受，此有上開函文及律師函、信函回執聯在卷可稽（見本
30 院卷第43至53頁、第61至64頁、第73至77頁），揆諸上開規
31 定，原告已合法終止17號1至3樓房屋、19號5至7樓之不定期

租賃契約，並以承租人身分合法催告中興醫院、劉炳中返還押租金700萬元。

4. 中興醫院、劉炳中雖辯稱原告未依土地法第100條各款規定合法終止租約，自無由請求中興醫院及劉炳中連帶給付700萬元押租金云云，惟土地法第100條係就出租人收回房屋之規定，而非就承租人終止租約之規定。再按人民之生存權、財產權應受保障，為憲法第15條所明定，所有權人之不動產出租收益權為財產權之一種，其租金及擔保金之多寡，自應本諸契約自由之原則，受憲法第15條之保障，除有憲法第23條及國民經濟等基本國策之需要外，不應以立法限制。但人民之生存權亦同受憲法之保障，而居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵。財產權及生存權兩種憲法基本人權衝突時，自應衡量生存權屬於生命法益，應優於財產法益，而保障財產權之目的，乃在維持生存，生存權優先於財產權之保障，故供居住使用之房屋租賃，基於貫徹憲法保障生存權之意旨，自得以立法加以管制。至營業用房屋，承租人係用以營業獲取利潤，並非供居住安身，與人民安居之基本需求即生存權之保障無涉，自無立法限制之必要。土地法第97條限制房屋租金最高額及同法第99條擔保金之規定，旨在保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題。此觀之土地法第97條、第99條之立法意旨自明。承租人有能力承租房屋營業以獲取利潤，多非經濟上之弱者，所承租之房屋，亦非供居住安身之用，即與生存權之保障無涉，土地法第97條之規定，不包括供營業用使用之房屋，為本院現持之見解，土地法第99條擔保金之規定，亦應為相同之解釋。尤以供營業使用房屋租賃之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，其擔保金之多寡，常因租賃房屋之價值及承租人營業之風險而有不同，更應回歸契約自由之原則，不應以特別法加以限制，故土地法第99條就擔保金之規定，亦應解為不包括供營業使用之房屋租賃，以兼顧租賃雙方之利益（最高法院94年度台簡上字第8號判決意旨參照）。揆

01 諸前開判決意旨，土地法第100條亦應為相同之解釋，即該
02 條不包括供營業用之房屋，而系爭不定期租賃之標的物為17
03 號、19號房屋，均屬營業用之房屋，自無土地法第100條之
04 適用，中興醫院、劉炳中此部分之辯稱，即無足採。至其等
05 又辯稱原告與名軒公司簽立之系爭租約第4條約定「原告不
06 得單獨退租，應隨同新北市○○區○○路00號全棟租賃契約
07 同時進退、依約支付租金...」，故原告未徵得中興醫院
08 同意而向名軒退租應屬無效，可證系爭協議書不得恣意終止
09 云云，惟此部分核係原告與名軒公司就19號房屋租賃之約
10 定，與原告得否對中興醫院主張終止系爭協議書，核屬二
11 事，中興醫院、劉炳中此部分之辯稱，亦不足採。

12 5. 綜上，原告於88年8月7日與中興醫院間就17號1至3樓房屋成
13 立不定期租賃契約，約定由中興醫院使用原告向他人承租之
14 19號房屋5至7樓為對價，原告並於88年底交付700萬元押租
15 金予中興醫院；嗣經原告於113年4月30日寄發書面通知中興
16 醫院、劉炳中而合法終止上開租約，原告自得依系爭協議書
17 第2條第3項約定，請求中興醫院及劉炳中應連帶返還押租金
18 700萬元。

19 6. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
23 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
24 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
25 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
26 段、第203條分別定有明文。經查，原告對中興醫院、劉炳
27 中之押租金返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，
28 又係以支付金錢為標的，且原告業已催告中興醫院、劉炳中
29 應於113年7月1日返還押租金700萬元，揆諸前述規定，原告
30 自得請求被告給付自113年7月2日起算之法定遲延利息。

31 (二)原告依民法第184條第1項後段、第2項、第185條等規定請求

01 被告連帶給付100萬元，無理由：

- 02 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
04 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
05 證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之
06 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
07 同，民法第184條、第185條第1項分別定有明文。次按共同
08 侵權行為，於行為人相互之間固不以意思聯絡為必要，但行
09 為人仍須有侵權之行為，且其行為與損害之間須有相當因果
10 關係，始應同負侵權行為損害賠償責任（最高法院84年度台
11 上字第798號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之
12 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
13 亦有明定。準此，侵權行為損害賠償事件，原則上應由主張
14 有侵權行為事實存在之權利人，就侵權行為構成要件事實負
15 舉證責任。原告主張被告應依民法第184條第1項後段、第2
16 項規定就其遭名軒公司沒收100萬元押租金之損害，連帶負
17 侵權行為責任，自應就其請求之要件事實，即被告故意以背
18 於善良風俗之方法，加損害於原告及被告違反保護他人之法
19 律，致生損害於原告等節，負舉證責任。
- 20 2.原告主張迭經原告委請律師發函中興醫院、憲安診所騰空遷
21 讓返還19號房屋5、6、8樓，惟中興醫院、憲安診所無法律
22 上原因持續占用系爭房屋，故意以違法占用方式加損害於原
23 告，致原告遭名軒公司沒收100萬元押租金云云，並提出系
24 爭協議書、系爭租約、名軒公司之發函、原告及被告之發
25 函、原告所發存證信函（見本院卷第31、32頁、第35至38
26 頁、第55至60頁、第259至262頁、第43至76頁）為據。
- 27 3.依系爭租約第4條約定：「...雙方同意以乙方（即原告）先
28 前租賃契約已繳交甲方（即名軒公司）之押租保證金繼續移
29 為本契約之押租保證金；乙方如不繼續承租甲方應於乙方遷
30 空後，經點交房屋後無息退還新臺幣壹佰萬元之押租保證
31 金。」、「...雙方同意以乙方先前租賃契約已繳交甲方之

01 押租保證金繼續移為本契約之押租保證金；乙方不得單獨退
02 租，應隨同新北市○○區○○路00號全棟租賃契約同時進
03 退、依約支付租金，退還押租金亦同步進行。」等語（見本
04 院卷第36頁、第260頁）可知，原告就系爭19號房屋騰空返
05 還予名軒公司後，名軒公司依該約定即應返還押租金100萬
06 元予原告。然觀諸名軒公司寄發予憲安診所、中興醫院之存
07 證信函中僅表示：已訂113年7月1日於19號房屋進行房產點
08 交，請憲安診所、中興醫院將其所占用之部分回復原狀、清
09 空設備後交還之，如不履行，將對憲安診所、中興醫院提起
10 訴訟（見本院卷第55至58頁），名軒公司寄發予原告之存證
11 信函亦僅表示：訂113年7月1日於19號房屋進行房產點交，
12 如原告未能妥善處理與中興醫院間協議書事宜，造成名軒公
13 司無法收回出租房屋收損時，名軒公司將追究原告之法律責
14 任，原告先前交付之押租金亦無從退還（見本院卷第59、60
15 頁），上開信函內容均難認名軒公司已確定拒絕返還押租金
16 予原告而造成原告受有損害，則原告主張其受有損害，自難
17 遽信。

18 4.原告復未就被告故意以背於善良風俗之方法加損害於原告、
19 被告違反保護他人之法律，致生損害於原告等事實舉證以實
20 其說，是自難僅因中興醫院、憲安診所仍使用19號房屋5、
21 6、7樓房屋而應對原告負連帶賠償責任。從而，原告主張中
22 興醫院、憲安診所應就100萬元押租金遭沒收之損害，連帶
23 負侵權行為損害賠償責任云云，即屬無據。

24 五、綜上所述，原告依系爭協議書第2條第3項約定請求中興醫院
25 及劉炳中應連帶給付700萬元，及自113年7月2日起至清償日
26 止按年息百分之5計算之利息；逾此範圍之請求，即屬無
27 據，應予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保，聲請假執行及免為假執行之宣告，於
29 原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。
30 至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，
31 應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
02 決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

05 民事第一庭 法 官 傅紫玲

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

10 書記官 羅婉燕