

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第627號

原告 巨揚汽車材料有限公司

法定代理人 張裕棋

被告 朱志煌

訴訟代理人 王彩又律師

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國114年2月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）105,000元，及自民國112年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以105,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前向被告承租新竹市○道○路0段00○0號（新竹市○○段000地號）之部分370坪土地（下稱系爭土地），簽有租約（下稱系爭租約），租賃期間自民國108年1月8日起至110年11月7日止，租金每月新臺幣（下同）70,000元，訂約時原告並交付被告140,000元之押租金（下稱系爭押租金）。然於系爭租約到期屆滿後，原告已將系爭土地返還被告，但被告拒絕返還系爭押租金予原告，爰依系爭租約第5條約定，請求被告返還系爭押租金，並聲明：（一）被告應給付原告140,000元，及自起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。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約是由被告擔任負責人之恆隆物流有限公

01 司（下稱恆隆公司）與原告所簽訂，原告向被告提起本件訴  
02 訟，顯屬無據。復系爭租約之其他約定事項記載「本租約雙  
03 方同意因公私政府民間主辦、重劃等事項，無條件解約，就  
04 現況點交無償返還出租人」等語，嗣前開約定事項發生，恆  
05 隆公司即寄送存證信函（下稱系爭存證信函）予原告，表示  
06 自110年7月17日起終止租約。惟原告於租約終止後仍占有系  
07 爭土地，顯然受有相當於租金之不當得利，恆隆公司自得請  
08 求原告返還所受利益，並據此主張抵銷。而若系爭租約係於  
09 期滿到期，然原告自110年7月起即未支付租金，至110年11  
10 月17日原約定租賃期限屆滿時，原告亦積欠4個月租金，恆  
11 隆公司亦以此主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之  
12 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准  
13 宣告免為假執行。

### 14 三、本院之判斷：

15 (一)系爭租約之當事人為原告與被告，出租人並非恆隆公司：

16 1. 查本件兩造所提出之系爭租約，在出租人欄位之記載並不  
17 一致。觀之原告提出之系爭租約，出租人欄位僅有被告之簽名  
18 （見本院卷第17頁、第20頁），全無恆隆公司之任何記載，  
19 而雖被告提出之系爭租約上，出租人欄位有恆隆公司之記  
20 載，惟在「出租人」欄位下所緊鄰記載的卻是被告朱志煌  
21 （見本院卷第50頁、第53頁），恆隆公司係以偏寫之方式加  
22 計上去，自整體形式觀之，明顯被告租約上之恆隆公司是於  
23 朱志煌簽名後，事後才在旁邊加註，且在原告保有之系爭租  
24 約上亦未有恆隆公司名義之任何簽名或用印，如兩造對出租  
25 人為恆隆公司乙節有所認識，斷無可能在原告租約上不為修  
26 改。據此判斷，於簽約時兩造之真意就是以被告為出租人，  
27 尤有甚者，被告個人亦曾免除原告於110年7月後繳付租金之  
28 義務（見本院卷第40頁），更可認出租人為被告，而非恆隆  
29 公司。

30 2. 縱恆隆公司有開立租金之發票予原告（見本院卷第153  
31 頁），然此係原告有申報營業成本所需，被告應原告要求所

01 開立，並不能憑此即認系爭土地之出租人為恆隆公司，系爭  
02 租約之當事人為何人仍必須依據系爭租約之記載判斷。故本  
03 件系爭租約簽立之當事人，即為兩造，如原告之請求有理  
04 由，被告當有返還系爭押租金之義務。

05 (二)系爭租約已於110年8月3日終止，且被告有免除原告於110年  
06 7月至110年9月30日間之租金債務：

07 1. 觀之系爭租約，在其他約定事項中記載「本租約雙方同意因  
08 公私政府民間主辦、重劃等事項，無條件解約，就現況點交  
09 無償返還被告」等語（見本院卷第20頁），是可認雖系爭租  
10 約約定之租賃期間係108年11月18日至110年11月17日（見本  
11 院卷第15頁），然因上開其他約定，如有重劃情事發生時，  
12 被告即得期前解約（應為終止之意），原告應返還系爭土地  
13 予被告。

14 2. 而觀之系爭存證信函，被告雖表示於110年7月17日根據系爭  
15 租約約定事項，終止系爭租約等語（見本院卷第55頁），惟  
16 原告係於110年8月3日才收到該存證信函（見本院卷第82  
17 頁），被告既以該存證信函為終止系爭租約之意思表示，依  
18 民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其  
19 意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」，自以原告收  
20 受該存證信函時發生終止系爭租約之效力，即應認系爭租約  
21 係於110年8月3日終止（被告於113年5月20日言詞辯論時亦  
22 主張系爭租約於110年8月3日終止，見本院卷第100頁）。

23 3. 另原告主張：110年7月中旬時，施工單位已經把大門進出口  
24 封掉，沒辦法做生意，被告就有答應其從7月開始不收租金  
25 了，其並於110年8月3日收到被告寄的存證信函（其上記載  
26 原告要於110年9月30日前完成搬遷，見本院卷第55頁）；因  
27 為沒辦法做生意，再繳租金也不對等語（見本院卷第39頁至  
28 第40頁、第82頁），被告經本院訊問當時有無同意原告從7  
29 月開始不收租金時，被告亦自認「有同意」等語（見本院卷  
30 第40頁），則依原告主張及被告之自認，佐以系爭存證信函  
31 之記載，堪認係因兩造在系爭租約上之其他約定事項情事發

01 生，故被告行使期前終止系爭租約之權利，又為兼顧原告之  
02 利益，故兩造並同意於110年9月30日原告完成搬遷之前，停  
03 止收取租金，如此方合乎公平。

- 04 4. 至於被告嗣後又否認說有答應自110年7月開始不收租金一  
05 事，然並未證明其前之自認與事實不符，不合於民事訴訟法  
06 第279條第3項撤銷自認之法律要件，自不足採。

07 (三)被告得主張抵銷之數額為35,000元，故原告之訴於105,000  
08 元之範圍內有理由：

- 09 1. 查被告雖有免除原告於110年9月30日前繳付租金之義務，惟  
10 依系爭存證信函，被告予原告之搬遷期限係110年9月30日之  
11 前（見本院卷第55頁），原告卻遲於110年10月15日方完成  
12 搬遷，為原告自陳在卷（見本院卷第126頁），並有原告寄  
13 出之存證信函附卷可參（其上記載原告已於110年10月搬遷  
14 完畢等語，見本院卷第95頁）。則自110年10月1日起至110  
15 年10月15日止半個月之期間，原告於系爭租約已經終止後仍  
16 無權占有系爭土地，自受有相當於租金之不當得利，並應返  
17 還所受利益予被告。
- 18 2. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
20 179條定有明文。查兩造約定租金為每月70,000元（見本院  
21 卷第17頁），是被告受有相當於租金之不當得利即為35,000  
22 元【計算式： $70,000 \times 0.5 = 35,000$ 】。
- 23 3. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
24 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
25 項前段定有明文。查系爭租約第5條約定租賃關係消滅時被  
26 告應返還系爭押租金（見本院卷第17頁），而系爭租約已於  
27 110年8月3日終止，被告並免除原告於110年9月30日前繳付  
28 租金之義務，業經審認如前。惟原告本件請求被告返還系爭  
29 押租金，因原告亦受有相當於租金之不當得利35,000元應予  
30 返還，被告主張抵銷，亦屬有據，故於抵銷後，原告得請求

01 之金額即為105,000元【計算式：140,000-35,000=105,00  
02 0】，原告逾此範圍之請求，則無理由。

03 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
04 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
07 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
08 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
09 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高  
10 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，  
11 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1  
12 項、第203條定有明文。是本件原告請求被告自起訴狀繕本  
13 送達被告之翌日即112年9月20日起（見本院卷第33頁至第35  
14 頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬可  
15 採。

16 (五)另被告主張原告有違法轉租，違反系爭租約第8條之約定等  
17 語，惟系爭租約第8條，係市面上發售租約範本之制式條  
18 文，且客體限於「房屋」，本件租賃之標的則為「土地」，  
19 自不適用於兩造之情形，原告縱使有轉租，亦與該條文無  
20 涉，附此敘明。

21 四、綜上所述，原告依系爭租約第5條約定請求被告返還押租金1  
22 05,000元，及自112年9月20日起至清償日止，按週年利率百  
23 分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍外之請  
24 求，則屬無據，應予駁回，併駁回此部分假執行之聲請。

25 五、就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，  
26 應依職權宣告假執行，並由本院依民事訴訟法第392條第2項  
27 之規定，依聲請宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

28 六、兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後認為均  
29 不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此  
30 敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

02 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

07 書記官 范欣蘋