

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1476號

原告 和典系統科技有限公司

法定代理人 林書磊

訴訟代理人 林書逸

林敬倫律師

被告 台灣大市實業有限公司

法定代理人 鐘卉庭

訴訟代理人 彭敬元律師

上列當事人間請求返還支票等事件，本院於民國112年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明第2項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,804,000元，及自民國109年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於111年1月25日言詞辯論期日當庭變更上開利息起算日為109年8月9日（見本院卷1第134頁、第422頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，尚無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於000年0月間簽訂「玉成新創中心場地使用契約」（下稱系爭租賃契約），約定由原告向被告承租臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地（現已整併為同小段563地號土地，下合稱系爭土地）中如本院卷1第254頁附件1所示藍色斜線範圍之土地（下稱系爭承租土地），承租期間自109年5月10日至同年11月30日止，每月稅後租金為924,000元（計算式：租金880,000元＋稅金44,000元＝924,000元）。原告已於簽約日交付被告保證金880,000元，及簽發

票面金額合計5,544,000元之支票共12紙（即按月開立880,000元之租金支票及44,000元之稅金支票各6紙，發票日分別為109年6月至11月之10日）予被告。惟因原告承租初期，被告當時之法定代理人蘇泫彰多次要求提供系爭承租土地供附近寺廟舉辦宗教活動，給予他人免費或優惠之停車名額，甚至屢有人聲稱依蘇泫彰指示，要求無償使用系爭承租土地，致原告不堪其擾，原告遂依系爭租賃契約第12條約定：「甲方（被告）應於乙方（原告）之使用期間，確保乙方得以正常完整使用土地。若因土地糾紛或其他問題造成乙方無法正常營業者，甲方同意乙方隨時無條件退租，並退還乙方保證金」，於109年7月8日與蘇泫彰口頭合意終止系爭租賃契約，蘇泫彰並同意返還保證金與未兌領之租金及稅金支票，且為恐不及返還上開未兌領支票，由被告簽發支票號碼JA000000號、票面金額924,000元之支票1紙（下稱系爭支票A）予原告，以擔保發票日為109年7月10日之租金及稅金支票共2紙（下合稱系爭支票B）如經被告兌領之原告損失。嗣系爭支票B仍為被告提示兌領，原告提示系爭支票A竟因存款不足遭退票。系爭租賃契約既經提前終止，被告已無法律上原因仍保有如附表所示未兌領之租金及稅金支票共8紙（下合稱系爭支票C）、保證金880,000元及經被告提示兌領系爭支票B金額924,000元。依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭支票C返還原告；（二）被告應給付原告1,804,000元，及自109年8月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告所承租系爭租賃土地並非系爭土地全部範圍，被告仍得使用系爭土地其他部分，系爭土地上臺北聖興天后宮（下稱聖興天后宮）前亦有停車位可供被告停放車輛，被告僅係為通過非原告承租範圍之中間服務道路上由原告所設置控管之電子閘門，始提供車牌號碼請原告設定以利通行，並無造成原告無法正常營業，不符合系爭租賃契約第

12條約定情形，兩造亦未於109年7月8日合意終止系爭租賃契約，原告既非合法提前終止系爭租賃契約，被告保有系爭支票C、保證金880,000元及提示兌領系爭支票B金額924,000元，均非無法律上原因等語，資為抗辯，並聲明：（一）如主文第1項所示；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷1第303-304頁）：

（一）兩造於000年0月間簽訂系爭租賃契約，約定由原告向被告承租系爭租賃土地，承租期間自109年5月10日至同年11月30日止，每月稅後租金為924,000元（計算式：租金880,000元＋稅金44,000元＝924,000元）。

（二）原告已於簽約日交付被告保證金880,000元，及簽發票面金額合計5,544,000元之支票共12紙（即按月開立880,000元之租金支票及44,000元之稅金支票各6紙，發票日分別為109年6月至11月之10日），被告已兌領109年6、7月租金及稅金支票，尚執有系爭支票C。

（三）被告曾交付原告系爭支票A，經原告提示後，於109年7月16日因存款不足遭退票。

五、本院之判斷

（一）查原告向被告承租系爭租賃土地，承租範圍並非系爭土地全部，業如兩造不爭執事項（一）所示，原告亦於本院審理時自陳承租範圍不包含中間服務道路，控管車輛進出之電子閘門設於中間服務道路上（見本院卷1第135頁、第301頁），堪認被告辯稱為通行電子閘門始提供車牌號碼請原告設定，以利使用非原告承租範圍土地，尚非子虛，且此屬兩造締約時已存在情形，亦未見於系爭租賃契約中特別排除之，難認原告事後主張就此造成其無法正常營業可採，遑論證人即原告員工張舒媛證述設定給予優惠停車名單係由老闆林書磊決定（見本院卷1第587頁），原告對於系爭租賃土地如何營業之最終自主決定權限似未受影響，核與系爭租賃契約第12條約定情形不符。又原告雖提出照片（見本院卷1第264頁），

01 指稱聖興天后宮於109年7月7日舉辦活動，惟衡以聖興天后
02 宮前仍有非原告承租範圍土地可供使用，且僅為1日活動，
03 尚難遽認已達造成原告無法正常營業程度，至於原告另指聖
04 興天后宮於109年7月22日、8月8日、9月1日舉辦活動部分，
05 均係原告主張於109年7月8日與被告合意終止系爭租賃契約
06 後所舉辦，顯然無從造成原告於109年7月8日前無法正常營
07 業，自不得憑為有利原告主張之認定。況林書磊曾於109年7
08 月9日向蘇泮彰表示：「生意的經營不影響友宜（誼），單
09 純考量投報率，請見諒」，有通訊軟體LINE對話紀錄翻拍畫
10 面為憑（見本院卷1第561頁、第579頁），原告似僅係基於
11 投資報酬率考量而不願繼續履行系爭租賃契約，益難認符合
12 系爭租賃契約第12條約定「造成原告無法正常營業」情形，
13 原告憑以主張終止系爭租賃契約，尚無可採。

14 （二）原告雖主張於109年7月8日與蘇泮彰口頭合意終止系爭租賃
15 契約，惟證人蘇泮彰已明確證稱：林書磊於109年7月8日表
16 示經營不善，提出終止系爭租賃契約，其並未同意終止等語
17 （見本院卷1第529頁），參以林書磊於另案刑事偵查中陳
18 稱：000年0月間還沒確認解約，沒有確認解約細節，所以於
19 109年7月10日仍有讓原告簽發支票兌現，當時正在進行解
20 約，被告有說會去協調原告所稱土地使用糾紛等語（見本院
21 卷1第169-170頁），足見原告雖曾提出終止系爭租賃契約，
22 然至少於109年7月10日被告提示兌領系爭支票B前，尚無兩
23 造合意終止系爭租賃契約可言，否則有何再讓被告協調土地
24 使用糾紛必要，原告主張應無可採。又被告固曾交付原告系
25 爭支票A，且票面金額924,000元與系爭租賃土地之每月稅後
26 租金相符，業如兩造不爭執事項（一）、（三）所示，但按
27 原告所陳係因被告恐不及返還當時未兌領之租金及稅金支票
28 而交付原告系爭支票A作為擔保，如當時確已合意終止系爭
29 租賃契約，則被告所交付支票金額應為尚未兌領之租金及稅
30 金支票金額合計4,620,000元，即後續5個月稅後租金總額，
31 始屬足額擔保，應無僅限於1個月稅後租金之理，原告徒憑

01 被告交付系爭支票A，推論兩造已於109年7月8日合意終止系
02 爭租賃契約，舉證尚有不足，仍無從採為有利原告主張之判
03 斷。

04 (三)證人即向原告承租系爭租賃土地上車位之車主聯絡人林姮均
05 (原名林淳萱)雖證稱：大概停車停到109年8月初，原告有
06 退還押金，收到押金後就沒在系爭租賃土地上停車；當時有
07 位蔡小姐說沒有繼續與原告合作，如果還要租車位另外電話
08 連絡，再過2週左右有警察夾單子在車輛擋風玻璃上，載明
09 該地為私人土地，要求盡快遷出，因此與原告電話聯絡，原
10 告說與地主有爭議，會先退還押金，終止車位租賃契約，於
11 109年12月前原告並未告知不能再停車於系爭租賃土地等語
12 (見本院卷1第185-189頁)，且對於原告內勤人員接電話紀
13 錄內容(見本院卷1第112頁)，亦經張舒媛證稱：經公司內
14 勤人員轉交上開紀錄內容，並說明係車位承租人來電提及蔡
15 小姐稱已經解約，要求原告退錢等語(見本院卷1第586-587
16 頁)，惟依原告所提其員工與林姮均通訊軟體LINE對話記錄
17 內容可知，原告最終於109年12月14日始退還押金(見本院
18 卷1第108頁，本院卷2第28-32頁)，已為系爭租賃契約於10
19 9年11月30日租賃期間屆至後，且由林姮均上開證述內容，
20 至少在系爭租賃土地上停車停到109年8月初，顯與原告主張
21 兩造於109年7月8日合意終止系爭租賃契約有相當差距，況
22 如兩造確已提前合意終止系爭租賃契約，原告卻未即時告知
23 向其承租車位者，並積極處理彼此間車位租賃契約關係，實
24 難謂與常情相符，自無從遽予採認原告主張提前終止系爭契
25 約之詞。至於所謂蔡小姐稱已經解約，核與上述後續發展不
26 相符合，尤其原告並未於109年12月前告知不能再停車於系
27 爭租賃土地，僅於接獲林姮均電話聯絡時提及有發生爭議，
28 會先退還押金，甚至於109年11月30日租賃期間屆至後始退
29 還押金，尚難僅憑片面之詞而無視關於系爭租賃土地之後續
30 整體發展，逕為有利原告主張之認定，原告舉證不足以證明
31 兩造已於109年7月8日合意終止系爭租賃契約。

六、綜上所述，原告舉證不足以證明符合系爭租賃契約第12條約定「造成原告無法正常營業」情形，及兩造已於109年7月8日合意終止系爭租賃契約，並無原告所稱提前合法終止系爭租賃契約可言，且系爭租賃契約雖於109年11月30日租賃期間屆至，但因兩造發生本件爭議尚未結算相互間權利義務關係，亦無被告逕應返還保證金之理，被告自仍得依系爭租賃契約保有系爭支票C、保證金880,000元及提示兌領系爭支票B金額924,000元，並非無法律上原因而受利益，不構成不當得利。從而，原告依民法第179條規定，請求（一）被告應將系爭支票C返還原告；（二）被告應給付原告1,804,000元，及自109年8月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 15 日
民事第三庭 法 官 黃柏仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 9 月 18 日
書記官 洪忠改

附表：

編號	發票日 (民國)	票面金額 (新臺幣)	支票號碼
1	109年8月10日	880,000元	AB0000000
2	109年8月10日	44,000元	AB0000000

(續上頁)

01

3	109年9月10日	880,000元	AB00000000
4	109年9月10日	44,000元	AB00000000
5	109年10月10日	880,000元	AB00000000
6	109年10月10日	44,000元	AB00000000
7	109年11月10日	880,000元	AB00000000
8	109年11月10日	44,000元	AB00000000