

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第34號

原告

即反訴被告 唐采企業股份有限公司

法定代理人 黃朝銘

訴訟代理人 陳彥彰律師

被告

即反訴原告 塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台灣分公司

法定代理人 陳秋霞

被告 聖捷達國際股份有限公司

法定代理人 童文薰

共同

訴訟代理人 許杏宜律師

上列當事人間給付不當得利等事件，本院於民國111年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台灣分公司應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國一一〇年四月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

反訴被告應將如附表所示之支票返還反訴原告。

訴訟費用由被告塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台灣分公司負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元供擔保後，得假執行；但被告塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台灣分公司如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回；反訴原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 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
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。原告起訴請求：先位聲明第一項被
05 告應連帶給付原告新臺幣(下同)291萬3,330元及自起訴狀繕
06 本送達翌日起按年息5%計算之利息。備位聲明第一項被告聖
07 捷達國際股份有限公司(下稱被告聖捷達公司)應給付原告29
08 1萬3,330元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利
09 息。嗣於審理中減縮為：先位聲明第一項被告應連帶給付原
10 告80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。
11 備位聲明第一項被告聖捷達公司應給付原告80萬元及自起訴
12 狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息，原告減縮聲明核與
13 上開規定相符，應予准許。

14 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
15 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
16 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
17 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
18 有明文。被告塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台
19 灣分公司(下稱被告阿波羅公司)主張如附表所示之支票係伊
20 為將來履行給付租金之用，預先開立與原告收執者，兩造間
21 租約既已終止，原告自應返還支票等語。經核本件訴訟與被
22 告阿波羅公司上開主張，均與原告與被告阿波羅公司間之租
23 賃關係相關，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認
24 被告阿波羅公司所提反訴為合法，應予准許。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)本訴部分先位之訴：

28 1.被告阿波羅公司曾向伊承租伊所有之門牌號碼臺北市○○區
29 ○○路000巷0號1樓及2-1號1樓(下合稱系爭房屋)，及地下
30 二層編號第238~241號、第191號停車位共5個，雙方於民國1
31 04年4月30日簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，約定租期為1

04年5月1日至109年6月30日，租期前兩年之租金為每月41萬5,000元，其餘租期之租金則為每月43萬5,750元。依系爭租約第4條第2項、第8條第2項約定，被告阿波羅公司於租約終止時應將系爭房屋拆除裝潢淨空、清除廢棄物，會同伊點交無誤後交還伊，並付清租金、違約金、損害賠償金及一切費用。嗣被告阿波羅公司於107年8月27日要求於同年9月30日提前終止租約，伊與被告阿波羅公司最終達成合意於同年10月初終止系爭租約，被告阿波羅公司即應依上開契約條款將系爭房屋之裝潢拆除淨空並清除廢棄物。惟被告阿波羅公司拒絕依約拆除裝潢，伊不得已只好自行委託廠商拆除之，上開費用應由被告阿波羅公司負擔。

2.被告聖捷達公司與被告阿波羅公司之登記地址同位於系爭房屋，並共同使用系爭房屋及相同之電話號碼，兩間公司之負責人與董事亦多所重複，且被告阿波羅公司於提前終止租約時曾向伊表示：本公司「關係企業」如果登錄於系爭房屋，會於租期終止前遷出，不會造成伊困擾等語；另系爭租約終止後，被告聖捷達公司曾與原告洽談拆除裝潢問題，且可自行決定被告阿波羅公司是否以押租金抵付賠償金、並稱願意給付伊50萬元作為賠償等事宜，均可證被告阿波羅公司與被告聖捷達公司實質上為同一企業體，應為系爭租約之實質共同承租人，自應就上開回復費用連帶負責。縱然被告聖捷達公司非共同承租人，惟其均以「我司」即被告阿波羅公司之用語與原告信件往來協商，顯見其已向原告明示願意承擔全部給付責任。又拆除費用之數額經兩造協商後合意以80萬元為準，爰依系爭租約第8條第2項、民法第179條、第272條規定提起本訴等語，並聲明：1.被告應給付原告80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)本訴部分備位之訴：

自系爭租約終止後均是由被告聖捷達公司出面處理裝潢拆除事宜，被告阿波羅公司始終未出面，伊亦未曾反對仍持續與

01 被告聖捷達公司信件往來並就拆除細節協商直至107年10月2
02 4日等情，可證被告聖捷達公司有承擔被告阿波羅公司全部
03 債務之意思，並於該日與伊達成債務承擔之合意，被告聖捷
04 達公司自應就上開回復費用單獨負責，爰依系爭租約第8條
05 第2項、民法第179條規定提起本訴等語，並聲明：1.被告聖
06 捷達公司應給付原告80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起按年
07 息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

08 (三)反訴部分聲明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.
09 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 二、被告阿波羅公司略以：

11 (一)本訴部分：

12 系爭房屋已於107年11月6日點交返還原告，原告於109年12
13 月29日始起訴請求賠償租賃物回復原狀費用，已逾民法第45
14 6條第1項2年消滅時效等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之
15 訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
16 行。

17 (二)反訴部分：伊為將來履行給付租金之用，曾預先開立如附表
18 所示之支票與原告收執，系爭租約既已終止，原告自應返還
19 上開支票，爰依民法第454條、第767條第1項前段、第179條
20 規定提起本訴並擇一請求等語，並聲明：1.反訴被告應將如
21 附表所示之支票返還反訴原告；2.願供擔保，請准宣告假執
22 行。

23 三、被告聖捷達公司略以：伊與被告阿波羅公司為不同公司，具
24 不同之法人格，縱有部分董事相同，亦不能逕此認兩者實質
25 上為同一公司，系爭租約均為被告阿波羅公司所簽署，與伊
26 無關。系爭租約終止後，伊雖有代被告阿波羅公司與原告協
27 商，但僅是基於善意溝通，希望原告與被告阿波羅公司之爭
28 議圓滿解決，不代表有全部承擔或與被告阿波羅公司連帶承
29 擔債務之意思，伊與原告亦未曾簽立任何債務承擔契約。況
30 依照伊之公司章程規定，伊僅得視業務上之必要對外保證及
31 轉投資，伊與原告善意協商系爭租約爭議，與伊公司之業務

01 項目無關，伊依章程規定不得為保證，更當然不可就系爭租
02 約為債務承擔。另原告之賠償請求權已逾民法第456條第1項
03 2年消滅時效等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。
04 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 四、得心證之理由：

06 (一)本訴先位聲明部分：

07 1.原告主張被告阿波羅公司曾向其承租系爭房屋及停車位5
08 個，雙方於104年4月30日簽訂系爭租約，約定租期為104年5
09 月1日至109年6月30日，雙方合意於107年10月初終止系爭租
10 約，惟被告阿波羅公司並未將系爭房屋之裝潢拆除淨空，原
11 告乃於系爭房屋107年11月6日點交返還後，自行雇工拆除等
12 情，有系爭租約、原告委由第三人鄭少語簽收點交返還系爭
13 房屋之委託書及簽收單、系爭房屋現況照片(本院卷一第36-
14 42、396-402頁)在卷可證，且為兩造所不爭執，原告此部分
15 主張堪信為真實。又原告自行雇工拆除裝潢費用(包含所有
16 回復原狀之費用)之金額，經兩造協商爭點為80萬元，亦有
17 兩造之陳報狀及本院111年7月13日言詞辯論筆錄(本院卷二
18 第108-113、169-170頁)附卷可佐。

19 2.原告請求被告阿波羅公司給付拆除費用80萬元為有理由：

20 (1)系爭租約第4條第2項約定：「乙方(即被告阿波羅公司)於本
21 租賃契約終止或租賃期滿應將裝潢拆除淨空遷讓交還甲方
22 (即原告)，如房屋外觀及室內地板、牆壁等有毀損或修改需
23 恢復原狀」，第8條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或
24 期限屆滿之日應將租賃標的物(即系爭房屋)拆除裝潢淨空、
25 清除廢棄物，會同甲方點交無誤後交還甲方接管，付清租
26 金、違約金、損害賠償金及一切費用。」依照上開約定，被
27 告阿波羅公司於系爭租約終止後，有將系爭房屋之裝潢拆除
28 之義務，惟被告阿波羅公司並未依約履行，致原告僅得自行
29 雇工拆除，並為此支出拆除費用80萬元，原告自得依系爭租
30 約第8條第2項請求被告阿波羅公司賠償。

31 (2)又按出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，承

01 租人之償還費用請求權及工作物取回權，均因2年間不行使
02 而消滅。前項期間，於出租人自受租賃物返還時起算；於承
03 租人，自租賃關係終止時起算，民法第456條第1項、第2項
04 定有明文。學說上所稱之「後契約義務」，係在契約關係消
05 滅後，為維護相對人人身及財產上之利益，當事人間所負某
06 種作為或不作為之義務，其乃脫離契約而獨立，不以契約存
07 在為前提。對於後契約義務，債權人亦得請求履行，債務人
08 違反後契約義務時，與違反一般契約義務同，應依債務不履
09 行規定負其責任。是若出租人受領租賃物後，因租賃物受有
10 損害而向承租人請求損害賠償，固應適用民法第456條短期
11 消滅時效，惟若出租人是基於租賃契約特別約定向承租人請
12 求債務不履行之賠償，即與民法第456條所規範之情形不
13 同，不適用短期消滅時效。

14 (3)被告阿波羅公司抗辯系爭房屋已於107年11月6日點交返還原
15 告，原告於109年12月28日始起訴請求賠償租賃物回復原狀
16 費用，已逾民法第456條第1項規定2年消滅時效，原告則主
17 張其依系爭租約第8條第2項請求之拆除費用係源於租約終止
18 後另行產生之義務，不適用民法第456條短期消滅時效，其
19 請求未罹於時效等語。查系爭租約第8條第2項約定被告阿波
20 羅公司於租賃契約終止或期限屆滿之日應將系爭房屋拆除裝
21 潢淨空、清除廢棄物，可見原告與阿波羅公司就系爭租約終
22 止後被告阿波羅公司之拆除義務另有特別之約定，若被告阿
23 波羅公司未履行該義務，原告得依上開約定請求被告阿波羅
24 公司履行，或請求債務不履行之損害賠償，此與出租人因租
25 賃物受有損害所生之損害賠償義務不同。是本件原告係請求
26 回復原狀之費用，與出租人受租賃物之返還，就租賃物所受
27 損害，對於承租人之賠償請求權不同，自無民法第456條所
28 定2年短期時效之適用，被告既未依系爭租約第8條第2項履
29 行拆除義務，應負債務不履行賠償責任，依民法第125條應
30 適用15年之消滅時效，並自被告阿波羅公司應履行債務之時
31 點即系爭租約終止時起算。系爭租約於107年10月初經雙方

01 合意終止，原告於109年12月28日提起本訴，尚未罹於時
02 效，被告阿波羅公司主張時效抗辯即屬無據。

03 (4)綜上，原告請求被告阿波羅公司賠償拆除費用80萬元，為有
04 理由。

05 3.原告請求被告聖捷達公司應與被告阿波羅公司連帶給付拆除
06 費用為無理由：

07 (1)原告主張被告聖捷達公司與被告阿波羅公司之登記地址同位
08 於系爭房屋，並共同使用系爭房屋及相同之電話號碼，兩間
09 公司之負責人與董事多所重複，且自被告聖捷達公司員工陳
10 瓊怡、趙祥怡與原告協商之電子郵件中，均以「我司」即被
11 告阿波羅公司自稱，並可自行決定裝潢拆除事宜，又於107
12 年10月22日之信件中提出願給付原告50萬元以解決系爭租約
13 爭議等情，可知被告聖捷達公司就系爭租約爭議有實質決定
14 權，與被告阿波羅公司實質上為同一公司，應為系爭租約之
15 實質共同承租人。縱然被告聖捷達公司非共同承租人，惟其
16 於電子郵件中均以「我司」即被告阿波羅公司與原告協商，
17 顯見其已向原告明示願意承擔全部給付責任，而與被告阿波
18 羅公司間成立連帶債務等語，被告聖捷達公司則以前詞置
19 辯。

20 (2)查被告阿波羅公司與被告聖捷達公司為不同之法人，此有公
21 司變更登記表在卷可參（本院卷一第118-226頁）。而系爭
22 租約為被告阿波羅公司與原告簽訂，被告聖捷達公司並未簽
23 訂，亦有系爭租約在卷可證（本院卷一第36-43頁）。縱然被
24 告聖捷達公司與被告阿波羅公司間有部分相同之董事，或有
25 共用辦公室之情形，惟此僅能認兩公司為關聯企業，無從逕
26 認兩公司為實質上之同一法人。依原告與被告聖捷達公司員
27 工趙祥怡就系爭租約終止後協商裝潢拆除一事自107年10月1
28 日至同年月24日互相聯繫之電子郵件（本院卷一第58至65
29 頁），於聯繫之初趙祥怡雖以「我司」自稱，但於最後107
30 年10月22日之電子郵件，趙祥怡於郵件中稱：「．．．本公
31 司與貴公司並無任何合約關係，基於善意，希望貴公司與阿

波羅公司的租約能圓滿解除」等語，原告則回覆：「．．．您數次就阿波羅公司提前終止租約返還租賃物事宜與本公司聯繫，請問您或是聖捷達公司有否取得阿波羅公司的授權？若有，請提出授權書，以利雙方後續協商」等語(本院卷一第65頁)，被告聖捷達公司明確表示其與原告無契約關係，僅是代被告阿波羅公司協商，而原告則質疑被告聖捷達公司是否有取得被告阿波羅公司之授權，可證雙方均明確知悉被告聖捷達公司並非系爭租約之契約當事人，是原告主張被告聖捷達公司亦為系爭租約之共同承租人，顯屬無據。

(3)按連帶債務之成立，以經債務人明示，或法律有明定者為限，民法第272條定有明文。次按第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契約成立時，移轉於該第三人。亦為民法第300條所明定。被告聖捷達公司雖有就系爭租約爭議與原告協商，惟自證人趙祥怡到庭證稱：伊是在107年8月27日到職，107年10月協助陳瓊怡處理被告阿波羅公司提前解約的事，當時不知道承租人是誰，也不知道那時的『我司』到底是聖捷達公司還是阿波羅公司，伊就統一用『我司』，後來陳瓊怡跟伊說是被告阿波羅公司跟房東退租，有拿合約給我看，伊才知道承租人是誰，他們是付租金給被告阿波羅公司來使用辦公室，老闆童文薰有交代他們與原告沒有關係，因為童文薰跟被告阿波羅公司負責人陳秋霞是好朋友，所以基於善意協助處理，想盡快把解約的事情做個結束，他們就可以趕快搬走，補貼50萬元給原告是童文薰的指示，伊不知道50萬是聖捷達公司出錢還是童文薰出錢或是阿波羅公司出錢，伊都是照童文薰的指示做事，說裝潢花了1千多萬，拆掉很可惜，請伊去詢問對方要不要保留空間裝潢以提高出租率，後來房東沒有接受該方案等語(本院卷二第39-45頁筆錄)，可證趙祥怡與原告協商之範圍與權限均以童文薰之指示為準，至童文薰或被告聖捷達公司與阿波羅公司間究為委任、代理或其他法律關係，其均不會過問亦不清楚，使用「我司」一詞僅是為行文方便，尚無從憑趙祥怡

於協商之初自稱「我司」即是指被告阿波羅公司。又自原告與趙祥怡之上開電子郵件內容可見，被告聖捷達公司從未提及願意全部承擔或與被告阿波羅公司連帶承擔債務，反於107年10月22日之電子郵件中明確表示與原告並無任何合約關係，僅是基於善意希望原告與阿波羅公司的租約能圓滿解除等語，自不能僅以趙祥怡於信件中使用「我司」一詞，即認被告聖捷達公司已有明示願意與被告阿波羅公司負連帶責任之意思。況就該日電子郵件中被告聖捷達公司所提現況點交外，另提供50萬元補償之方案為原告於107年10月24日回覆拒絕，是原告主張被告聖捷達公司已向原告明示願意與被告阿波羅公司連帶負責或承擔全部給付責任，亦屬無據。

4.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請求被告阿波羅公司給付上開金錢，核屬以支付金錢為標的，是原告依系爭租約第8條第2項約定請求被告阿波羅公司給付80萬元及自起訴狀繕本送達即110年4月8日(本院卷一第82頁)翌日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據。

(二)本訴備位聲明部分：

按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。本件原告先位聲明請求被告阿波羅公司、聖捷達公司給付80萬元，但依前述，其中被告聖捷達公司既無承擔上開債務，因原告先位聲明請求被告阿波羅公司給付80萬元既有理由，自無庸就其備位聲明再為審理。

(三)反訴部分：

01 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
03 179條定有明文。附表所示之支票為反訴原告為將來履行給
04 付107年11月至108年6月租金之用而開立與反訴被告收執，
05 現仍由反訴被告持有中，且兩造已於107年10月初達成終止
06 系爭租約之合意等情，為兩造所不爭執(本院卷一第112、11
07 4、338-339頁筆錄)，自堪信為真實。系爭契約既已於107年
08 10月初終止，反訴被告繼續持有如附表所示之支票已無法律
09 上原因，自應返還予反訴原告。反訴原告依民法第179條請
10 求反訴被告返還如附表所示之支票，即屬有據。

11 五、綜上所述，原告依系爭租約第8條第2項約定請求被告阿波羅
12 公司給付80萬元，及自110年4月9日起至清償日止，按週年
13 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至先位聲
14 明逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。反訴原告依民法
15 第179條請求反訴被告返還如附表所示之支票，為有理由，
16 應予准許。

17 六、本訴部分兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執
18 行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。反訴
19 部分反訴原告請求反訴被告返還如附表所示之支票，核其性
20 質不適於假執行，自不得為假執行之宣告，其假執行之聲請
21 應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

25 中 華 民 國 111 年 8 月 3 日

26 民事第二庭

27 法 官 辜 漢 忠

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 3 日
02 書記官 潘 盈 筠

03 附表：
04

編號	支票票號	票據面額(單位：新臺幣)	發票日	發票人
1	UA00000000	435,750元	107年11月1日	塞席爾商阿波羅國際發熱纖維股份有限公司台灣分公司
2	UA00000000	435,750元	107年12月1日	
3	UA00000000	435,750元	108年1月1日	
4	UA00000000	435,750元	108年2月1日	
5	UA00000000	435,750元	108年3月1日	
6	UA00000000	435,750元	108年4月1日	
7	UA00000000	435,750元	108年5月1日	
8	UA00000000	435,750元	108年6月1日	