臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第375號

上　訴　人
即被上訴人　順臆股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　呂芷曦
000000000000000000
訴訟代理人　游朝義律師
被　上訴人
即　上訴人　松益土地開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳芳均
訴訟代理人　吳榮昌律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國110年6月16日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2991號第一審判決各自提起上訴，順臆股份有限公司並為訴之追加，本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造之上訴、順臆股份有限公司追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由兩造各自負擔；關於追加之訴部分，由順臆股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件順臆股份有限公司（下稱順臆公司）主張松益土地開發有限公司（下稱松益公司）未點交租賃標的物供其使用，經解除或終止契約，依民法179條、第226條第1、2項規定及契約約定，請求松益土地開發有限公司（下稱松益公司）返還或賠償所給付

之租金及押租保證金；嗣於本院審理中，追加民法第231條、第232條給付遲延之損害賠償為請求權基礎(見本院卷第139頁)，核其追加訴訟標的所述之事實，與原訴主張之基礎事實係屬同一，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、順臆公司主張：伊於民國106年10月30日向松益公司承租坐落彰化縣○○鄉○○段0○00○號建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號房屋（含增建部分，下稱系爭房屋），租期自106年12月15日起至114年12月14日止，約定租金為106年12月15日起至108年12月14日止，每月新臺幣(下同)10萬元，自108年12月15日起至111年12月14日止，每月12萬元，自111年12月15日起至114年12月14日止，每月15萬元，押租保證金為20萬元，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，並辦理公證。詎松益公司自系爭租約簽訂迄今，未點交系爭房屋予伊使用，且系爭房屋遭訴外人○○○占用，松益公司亦未排除○○○之占用，而伊已依系爭租約之約定給付租金300萬5300元(計算至109年9月8日止)，及押租保證金20萬元，因此受有損害，伊自得依民法第226條、第256條規定，或第436條準用第435條第2項規定，以本件起訴狀繕本送達作為解除或終止系爭租約意思表示之通知。又松益公司於伊提起本件訴訟後，竟以伊遲未給付租金為由，持上揭公證書向臺灣桃園地方法院聲請強制執行扣押伊金融機構帳戶款項，於109年10月15日、110年2月3日各扣款48萬4090元，合計96萬8180元等情。爰依民法第259條第2款、第179條、第226條、第231條、第232條規定及系爭租約第7條第5項約定，擇一求為命松益給付伊417萬3480元公司及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

二、松益公司則以：系爭房屋原為○○○經營菌菇養殖場使用，順臆公司原擬與○○○共同經營菌菇養殖產業之用，且伊於簽訂系爭租約當日已將系爭房屋交付順臆公司，此從系爭租

約第4條、第5條約定自明。故系爭房屋為○○○占有使用之狀態，為雙方合意約定之租賃物狀態，伊將請求○○○搬離系爭房屋之權利一併讓與順臆公司，已生交付系爭房屋之效力。又順臆公司、台塑能源科技股份有限公司（下稱台塑能源公司）、聖諄實業有限公司之股東為兄弟及妯娌，屬家族關係企業，順臆公司實際管領系爭房屋後，即進行廠房修改，於後伊亦協助將用電戶名變更為順臆公司，順臆公司為使在系爭房屋後棟之台塑能源公司有電力使用及避免繳納高額復電費，自106年12月15日起皆有按時繳納系爭房屋電費，足證順臆公司有實際使用系爭房屋之情形。況順臆公司自106/12/15起至108/12/14止，皆依系爭租約條款交付租金支票24紙，持續給付租金達2年以上，並未異議，益證伊已依系爭租約目的交付系爭房屋甚明。順臆公司迄未舉證證明伊就交付系爭房屋乙事有何客觀或主觀上給付不能之情形，亦未具體指出其請求返還租金及押租保證金之依據，其主張本件有可歸責於伊之債務不履行事由，得解除或終止契約而請求返還租金及押租金或賠償損失，皆屬無據。又順臆公司主張以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示，但至110年8月1日前順臆公司並未將系爭房屋鑰匙交還給伊，故兩造租賃關係至伊於110年8月11日到現場收回系爭房屋前仍合法存在，且依系爭租約第7條第5項約定，押金20萬元應充當違約金，伊亦不負返還責任等語，資為抗辯。

三、原審為順臆公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命松益公司應給付順臆公司61萬9328元，及其中20萬元自109年9月17日起，又41萬9328元自110年2月9日起，均至清償日止，各按年息百分之5計算之利息，並就順臆公司勝訴部分，諭知供擔保後准、免假執行，而駁回順臆公司其餘之訴及假執行之聲請。順臆公司、松益公司各自就敗訴部分提起上訴。順臆公司上訴及答辯聲明：㈠原判決不利於順臆公司之部分廢棄。㈡上廢棄部分，松益公司應再給付順臆公司355萬4152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之

5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。㈣松益公司之上訴駁回。松益公司上訴及答辯聲明：㈠原判決不利松益公司之部分廢棄。㈡上廢棄部分，順臆公司於第一審之訴駁回。㈢順臆公司之上訴駁回。㈣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（本院卷第478、479頁）

(一)順臆公司於106年11月30日向松益公司承租系爭房屋，並簽訂系爭租約及辦理公證。

(二)系爭租約第1條㈡㈢約定租金給付方式為「①每年一次給付，松益公司之支票12張給付（106/12/15、107/1/15、2/15、3/15、4/15、5/15、6/15、7/15、8/15、9/15、10/15、107/11/15）②每年12月1日應開立次年租金支票12張，日期如上」、「①106/12/15起至108年/12/14止，計2年，租金每月新台幣10萬元整」。實際於租賃期間第一年和第二年都是一次開立支票12張。

(三)台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）彰化區營業處109年10月16日函記載電號00000000000電表，曾於106年10月2日終止契約，於107年2月2日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由○○○變更為順臆公司。

(四)台電公司彰化區營業處109年12月9日函電號00000000000電表，曾於106年10月2日終止契約，於107年1月24日申請復電，於107年5月2日辦理會同過戶，戶名由○○○變更為台塑能源公司，於108年11月19日暫停全部用電。

(五)順臆公司自108年12月份起即未依系爭租約第2條約定給付租金，松益公司乃持系爭公證書為執行名義向臺灣桃園地方法院聲請強制執行，先後於109年3月10日以109年度司執字第20118號強制執行事件受償108年12月、109年1、2月份租金共36萬2880元(含執行費2,880元)、於109年5月11日以109年度司執字第39401號強制執行事件受償109年3、4月份租金共24萬1920元(含執行費1,920元)、於109年9月18日以109年度司執字第84392號強制執行事件受償109年5～8月份租金共48萬

3840元(含執行費3840元，但不含銀行手續費250元)、於110年1月28日以110年度司執字第9316號強制執行事件受償109年9～12月份租金共48萬3840元(含執行費3,840元，但不含銀行手續費250元)。

(六)順臆公司簽約代理人○○○與松益公司聯絡人○○○曾於108年4月15日以通訊軟體LINE對話如原證2所示。

(七)順臆公司以起訴狀繕本為解除或終止契約之意思表示。

五、順臆公司主張兩造簽訂系爭租約後，松益公司未點交系爭房屋供使用，且怠於要求○○○遷讓返還系爭房屋，其得解除或終止契約，依民法不當得利、給付不能損害賠償或遲延給付損害賠償等規定，松益公司應返還或賠償其所給付租金300萬5300元、押租保證金20萬元及遭法院強制執行扣繳之租金96萬8180元，合計417萬3480元等語，為松益公司所否認，並以前情詞置辯。經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段著有明文。而事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。再按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付一部不能者，其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部分之給付，請求全部不履行之損害賠償。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，此觀民法第227條、第226條、第256條、第260條規定自明。又出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，為民法第423條所明定。此項義務，為出租人之給付義務，且為其最主要之義務，倘有違反，應負債務不履行之責任（最高法院97年度台上字第2307號判決意旨參照）。租賃契約雙方

當事人已約定租賃物係供作特定用途時，則該約定即為租賃契約內容之一部分。

(二)松益公司之系爭房屋租賃事宜乃委由○○○負責，系爭房屋原先出租予訴外人○○○，○○○原與○○○共同經營菌菇栽培，○○○提前終止租約，系爭房屋再出租予○○○之女兒○○○，繼續經營菌菇事業，嗣因○○○有3個月租金未付，表示要再找合夥人，之後順臆公司經由○○○介紹而委託○○○代表前往承租系爭房屋，○○○即於兩造簽約前先與松益公司終止租約等節，已據證人○○○、○○○分別於原審證述明確（見原審卷一第171-172、177-178頁），兩造並未爭執。又證人○○○就上情於原審具結後證稱：「我與女兒○○○向○○○承租系爭房屋，約期約1年多至2年左右，承租期間是種植金針菇，我不認識○○○，只認識○○○，後來在○○○承租系爭房屋同1日與○○○終止租約，終止租約當日有○○○、我及我女兒、○○○及其他我不認識的人在場，……。我於108年農曆7月左右搬走，當時是○○○要我搬走，因資金沒有下來，我留在那裡也沒有用。」等語(見原審卷一第247-249頁)。可見○○○自106年10月30日起就系爭房屋並無租賃關係存在，但其仍繼續在系爭房屋居住使用，迄至108年農曆7月始行搬遷。

(三)順臆公司執以上情主張松益公司未點交系爭房屋予順臆公司使用收益，惟系爭租約第4條已載明：「本契約租賃之房屋，已經交付乙方管領使用。」；且查，證人○○○於原審雖證稱：「租賃標的物總共有60間庫房。順臆公司與○○○間從未合作經營菇類種植事業，且松益公司於簽約時已交付4間庫房讓順臆公司修改，並表示○○○占用部分會排除，順臆公司也要求儘快請○○○搬離，但○○○一直未搬離，松益公司拖延1年多仍無法排除○○○占用，也無法點交其餘庫房予順臆公司使用，順臆公司即決定不再給付租金，並於108年10月份到宜蘭從事水產養殖。」等語(見原審卷一第171-173頁)，然證人○○○已具結證稱：「簽約當日○○

○、○○○、○○○都有在場，我是先與○○○終止租約後再與○○○簽約，當時我一直以為他們是合夥。○○○承租時說要花很多錢整修是做香菇用，我這塊地只能做香菇。與○○○終止租約後，我即排除○○○之占用而點交系爭房屋予○○○，○○○也有交付鑰匙予○○○，公證人也有問。我沒有回到系爭房屋現場點交租賃標的物予○○○，因○○○、○○○跟我說他們與○○○是合夥的。順臆公司承租前知悉系爭房屋為○○○占有使用，簽約當日○○○有給○○○一半鑰匙，另一半鑰匙由○○○帶走，我於108年4月15日以前從未接到順臆公司請求排除○○○占有之通知。」等語（見原審卷一第178-180頁）。另證人○○○於原審亦具結後證稱：「我不認識順臆公司及○○○，只認識○○○，○○○承租當日我有打電話予○○○，告知○○○有介紹1個金主要來承租，我告訴○○○希望可以租給這個人，後來承租人為○○○，但○○○是來承租的，她不是我的金主，我不知道○○○後面的金主是誰。○○○沒有與我合作種植菇類。○○○承租後，我有交付一半的鑰匙予○○○，是事務所的鑰匙，庫房部分沒有鑰匙，因庫房只能關不能鎖，且我當時還住在那裡，○○○承租後並未要求我搬遷，只有雇工在最前面的庫房改造三到四間，工人表示要養殖蝦子。我是於108年農曆7月左右依○○○要求搬離系爭房屋。」等語（見原審卷一第247-249頁）。是依上開證人證述內容，並參系爭房屋內隔成60間庫房，大門與庫房都無上鎖，順臆公司已修改系爭房屋內之4間庫房一節，為順臆公司所不爭執（見原審卷第140、141頁），可知順臆公司與○○○間雖未合夥經營栽培菌菇事業，○○○亦認為順臆公司或○○○非○○○介紹之金主，但仍稱由於○○○覓得金主，始由○○○出面代表順臆公司簽約，否則○○○自無須撥打電話向○○○表示希望上情。參以順臆公司簽約時對於系爭租約第4條所載「已經交付」未見當場爭執，且○○○於簽約當日未回到系爭房屋現場辦理點交事宜，順臆公司後確實已取得系

爭房屋鑰匙並入內為庫房之修改，則其上開主張松益公司未交付系爭房屋供其公司使用云云，難以信實。

(四)順臆公司雖主張松益公司怠於要求○○○遷讓返還系爭房屋，其得解除或終止契約請求松益公司返還已給付之全部租金或賠償損失，並提出系爭房屋現況圖及現場照片為佐(見原審卷一第285-327頁)，然而：

1、證人○○○固證稱：「(問：原證2之LINE對話紀錄第1次是在108年4月，在這之前有是否有催促松益公司排除○○○占有？)有。」；「(問：你跟誰聯絡？用甚麼方式？)打電話給○○○。因為○○○當時有說跟○○○談妥，○○○將要搬走」等語，惟觀兩造所不爭執之原證2即LINE對話紀錄（原審卷一第31-61頁），其中○○○稱：「大姐…可能有一件事要麻煩你我們已經忍受一年多，我們廠房修改也差不多了，但是因為○○○他們沒有搬走，所以說我們就一直沒有辦法開工運作，這個部分再麻煩你能夠盡快處理…謝謝」；○○○回稱：「你要我請○○○搬走？你們沒有合作？」；○○○再稱：「我們從頭到尾都沒有跟他合作啊。從頭到尾都是之前的○先生說，給他一點時間讓他搬，這個部分再麻煩你。」；○○○回應「真的？」；○○○稱：「大姐…謝謝妳…我聽○先生說他有跟○○○聯絡，○○○說你有打電話跟他說請他快一點處理…然後○○○有跟你說請你再給他一點時間…後續再請幫我催他快一點…謝謝」；○○○回稱：「我知，6月30日前農曆」；○○○再發「謝謝」貼圖回應等語，果若○○○在108年4月以前有促請○○○處理○○○搬遷，○○○理應不會表示不解而反問，○○○亦不需向○○○解釋因○先生之故而容任○○○暫不搬走，是依上，堪徵108年4月15日LINE對話以前，○○○因「○先生」（應為○○○）說詞，於進行系爭房屋內庫房修改期間，並未要求○○○排除○○○之占用，而○○○於108年4月15日接獲○○○之請求後，則出面協助使○○○搬遷。而上情，亦與證人○○○前揭所證其於○○○承租後，

有交付一半鑰匙，○○○未要求其搬遷，只有雇工改造三至四間庫房，其是於108年農曆7月左右依○○○要求搬離系爭房屋等情大致相符，並無出入。

2、再參諸當時○○○猶在等待資金，○○○則在108年4月以前為要求○○○搬遷；佐以，系爭租約第5條第1項已就系爭房屋之使用限制，明訂「本租賃標的物係供培育菇類用。若違規使用所產生之罰款由乙方負責繳納，乙方擬變更用途，應經甲方同意」；且兩造於106年11月30日簽約後，順臆公司就前二年租金即自106年12月15日起至108年12月14日止，皆依系爭租約第2條約定給付如租金支票共24紙予松益公司（見原審卷一第109-119頁），並於系爭房屋內庫房之整修；又依台電公司109年10月16日函記載，系爭房屋電號00000000000電表於107年5月2日用電戶名已由○○○變更為順臆公司，電費繳納正常等節，○○○上開所證稱○○○與○○○接連租用系爭房屋共同經營香菇栽培，及其因簽約時之情狀，認為○○○與○○○、○○○是合夥經營香菇事業等語，尚屬合理。況順臆公司在明知系爭房屋由有前租戶○○○使用中，豈有同意系爭租約記載「已交付使用」，長達1年多後始向○○○反應稱忍受○○○占用，亦有悖常情。是○○○於108年4月15日知悉系爭房屋使用狀況後，即為協助○○○搬遷，自難認松益公司有何怠於交付合於所約定使用、收益之租賃物予順臆公司之可歸責事由。

3、民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法交付等是。至給付困難，如買受人無資力支付價金；或應給付之物有瑕疵而能補正者，則難謂為給付不能（參最高法院94年度台上字第1963號民事判決）。又民法第226條規定得請求損害賠償係以可歸責於債務人之事由致「給付不能」為前提要件，若債務人並非「給付不能」，即

無民法第226條規定之適用，乃屬當然。依前述，順臆公司係由○○○於108年4月15日以LINE對話要求○○○排除○○○之占有，且○○○於後已搬離系爭房屋，是依一般社會觀念而言，松益公司就交付系爭房屋全部予順臆公司使用之給付義務尚非陷於給付不能，而無法依系爭租約目的實現之情事，況松益公司未排除○○○之占用，原因多端，惟無論原因為何，要與給付不能無涉。順臆公司主張依民法第226條及第256條規定解除系爭租約，於法不合，不生解除契約之效力，其依民法第259條第2款及第179條後段等規定請求松益公司返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元，或請求賠償損害417萬3480元，均屬無據。

4、又民法第435條規定，係指不可歸責於承租人之事由，致租賃物「一部滅失」時，承租人得按滅失之部分請求減少租金，而民法第436條規定，係指承租人因「第3人就租賃物主張權利」，致不能為約定之使用、收益者而言。本件系爭房屋並無「一部滅失」之情形，○○○固遲未自系爭房屋搬遷，但○○○自兩造簽訂系爭租約後，並未就系爭房屋主張有何繼續使用收益之正當權利存在，順臆公司就此部分亦未提出其他積極證據證明證人○○○有何就系爭房屋主張權利之情事，故順臆公司主張依民法第435條第1項規定請求減少租金，或依民法第436條準用第435條第2項規定終止系爭租約，並以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，再依民法第179條規定請求松益公司返還已受領之租金及押租保證金共417萬3480元，亦是無據。

5、順臆公司於本審再追加主張依民法第231、232條之規定請求松益公司就遲延給付賠償其因不履行而生之損害417萬3480元。惟承前述，松益公司於系爭簽約後已將系爭房屋交付給順臆公司管領使用，順臆公司已經取得系爭房屋鑰匙及入內為庫房之修改，並因○○○之請託而自行容任○○○繼續使用系爭房屋，則在○○○於108年4月15日以通訊軟體LINE與○○○對話前，難謂松益公司有不履行交付系爭房屋供順臆

公司使用、收益之情事。則以順臆公司已同意○○○繼續使用系爭房屋在先，而○○○於108年4月15日經○○○稱與○○○未合作，即聯繫○○○搬遷，並告知○○○搬遷期日，○○○亦約於108年農曆7月搬離系爭房屋，實難認松益公司有怠於交付合於所約定使用、收益之租賃物予松益公司而應負遲延給付責任。是順臆公司請求松益公司賠償其自簽約起所交付之租金及押租金共計417萬3480元，難認有據，不應准許。

(五)再查，系爭租約第7條第5項約定：「承租人租期未滿1年，不欲承租時，押金20萬元充當違約金，由出租人沒收，承租人不得異議，並按現況搬遷點交予出租人，不得任意破壞室內設備。」，則依系爭租約第7條第5項約定之文義解釋，順臆公司承租系爭房屋滿1年後，如不欲續租，松益公司即不得將押租保證金20萬元充當違約金予以沒收，且系爭租約第6條「終止契約及處理」部分，僅約定松益公司得終止契約之相關事項及處理方式，未約定順臆公司於何種情形得終止契約及相關權利義務之處理，自應回歸民法及其他法令相關規定處理，即順臆公司得依民法第263條準用同法第258條規定對松益公司為終止系爭租約之意思表示，該意思表示到達松益公司時，當然發生終止租約之效力。是順臆主張以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約意思表示之通知，而本件起訴狀繕本送達松益公司日期為109年9月16日，有卷附送達證書1紙可憑(見原審卷一第79頁)，則兩造間系爭租約於109年9月16日發生合法終止之效力，系爭房屋租賃關係自該日起歸於消滅。至系爭房屋鑰匙交還與否乃契約終止後雙方回復原狀問題，松益公司以此抗辯稱租賃關係應至伊於110年8月11日到現場收回系爭房屋前仍合法存在云云，於法不合。

(六)又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。是依前述，兩造間系爭租約已於109年9月16日合法終

止，系爭房屋租賃關係即自該日起歸於消滅，順臆公司雖自該日起毋須再依系爭租約給付租金予松益公司之義務，但於109年9月16日(含)以前，因系爭房屋租賃關係仍在存續中，順臆公司仍有繼續給付租金予松益公司之義務。準此，松益公司於109年9月18日以臺灣桃園地方法院109年度司執字第84392號強制執行事件受償「109年5～8月份」租金共483,840元(含執行費3,840元，但不含銀行手續費250元)部分，順臆公司於此期間仍負有給付租金之義務，故松益公司受領上揭強制執行案款即483,840元，並非無法律上原因而受利益，自不成立不當得利，順臆公司不得依民法不當得利規定請求返還。再松益公司於110年1月28日以臺灣桃園地方法院110年度司執字第9316號強制執行事件受償「109年9～12月份」租金共483,840元(含執行費3,840元，但不含銀行手續費250元)部分，因兩造間系爭租約於109年9月16日合法終止，而依系爭租約第2條約定，於109年9月份之租金為每月12萬元，則順臆公司應給付109年9月份租金數額為64,000元(計算式：120,000×16/30＝64,000)，加計此項金額之強制執行費用為512元(計算式：64,000×8/1000＝512)，合計64,512元，故順臆公司受領上揭110年度司執字第9316號強制執行案款483,840元，扣除順臆公司應給付之64,512元後，餘額419,328元(計算式：483,840－64,512＝419,328)，即屬法律上原因事後已不存在，仍應成立不當得利，順臆公司自得請求松益公司返還所受利益419,328元。至於上揭強制執行程序之銀行手續費2筆250元，共500元部分，因該2筆手續費係由銀行收取，並非由松益公司受領，即使順臆公司之銀行帳戶款項亦遭扣款500元而受有損害，其得請求返還不當得利之範圍應以松益公司所受利益為限度，而非以順臆公司所受損害若干為準，故該2筆銀行手續費500元自不得請求松益公司返還，順臆公司此部分主張尚嫌無憑。再系爭租約第7條第4項約定：「承租人依約給付租金或違約金，並於期限屆滿時交還房屋，出租人應無息返還保證金。」，系爭租約既

經順臆公司於109年9月16日合法終止，且順臆公司亦受償租金期間至109年9月16日止，則順臆公司於系爭房屋租賃關係消滅後，請求松益公司無息返還押租保證金20萬元，即屬有據。松益公司以順臆公司未確實返還點交系爭房屋為由，抗辯稱押金20萬元應充當違約金，其不負返還責任云云，並無理由。

(七)從而，順臆公司得請求松益公司返還之租金及押租保證金合計619,328元(計算式：419,328＋200,000＝619,328)，逾此範圍請求部分，應屬無據。又順臆公司就上開准許返還押租保證金部分，請求自起訴狀繕本送達翌日即109年9月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許之。惟就請求松益公司返還臺灣桃園地方法院110年度司執字第9316號強制執行案款部分，係於110年2月8日言詞辯論期日始當庭具狀為追加請求，並交付該追加書狀繕本予松益公司訴訟代理人(見原審卷一第265頁)，則請求返還強制執行案款之法定遲延利息應自該追加書狀繕本送達翌日即110年2月9日起算，方為適法，順臆公司請求110年2月8日以前之法定遲延利息，於法不合，不應准許。

六、綜上所述，順臆公司依民法第179條規定及系爭租約約定，請求松益公司給付619,328元，及其中20萬元自109年9月17日起，又41萬9328元自110年2月9日起，均至清償日止，各按年息百分之五計算之利息，自屬正當，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回順臆公司之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為松益公司敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。兩造就其敗訴部分分別提起上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。另順臆公司追加依民法第231條及第232條之規定(遲延賠償）為請求部分，亦為無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件兩造之上訴、順臆公司追加之訴，均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　11　　日

民事第四庭　　審判長法　官　林慧貞

法　官　劉惠娟

法　官　王怡菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　盧威在

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　11　　日