

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第47號

上訴人 建開物業企管股份有限公司

法定代理人 劉伯謙

訴訟代理人 涂莉雲律師

劉台安

高美女

被上訴人 財團法人台灣基督長老教會大安教會

法定代理人 羅益民

訴訟代理人 林財生律師

上列當事人間請求返還租賃保證金事件，上訴人對於民國108年10月9日本院臺北簡易庭108年度北簡字第602號第一審判決提起上訴，本院於民國110年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣伍佰零參萬玖仟元，及其中新臺幣伍佰萬元部分自民國一百零七年十月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其中新臺幣參萬玖仟元部分自民國一百零八年八月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息之部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之九十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟

01 人中一人之行為，有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體
02 ，不利益者，對於全體不生效力；又前開規定於第二審程序
03 準用之；簡易事件之上訴審亦準用第二審程序規定，民事訴
04 訟法第56條第1款、第463條、第436條之1第3項分別定有
05 明文。查被上訴人提起本件請求返還租賃保證金事件，經原
06 審判命上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）520萬元，及
07 其中500萬元自民國107年10月25日起至清償日止，按年息
08 5%計算之利息；其中20萬元自108年8月13日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息。本件僅上訴人具狀提起上訴，
10 上訴一部有理由（詳後述），依上開規定，上訴人之上訴，
11 因無有利益於國總開發興業股份有限公司（下稱國總公司）
12 之情事，上訴效力應不及於國總公司，毋庸將國總公司列為
13 視同上訴人，合先敘明。

14 二、被上訴人法定代理人原為陳文欽，嗣於本院審理中變更為羅
15 益民，並經羅益民提出書狀聲明承受訴訟，有109年4月20日
16 民事陳報狀、被上訴人法人登記證書可佐（見本院卷第109
17 頁至第111頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及
18 第176條規定相符，應予准許。

19 三、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其
20 提出顯失公平者，不在此限；簡易事件之上訴審亦準用第二
21 審程序規定，民事訴訟法第447條第1項第6款、第436條之1
22 第3項分別定有明文。查上訴人於本院始提出「103年11月23
23 日收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」、「103年11月3
24 0日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』
25 由」等證物，被上訴人亦於本院始提出「2013年松年團契日
26 月潭二日遊收支明細表（102.6.25-26）」、「2013年松年
27 團契日月潭二日遊收支明細表（102.12.10-11）」等證物，
28 固均屬於二審提出之新防禦方法，然上訴人於原審並無訴訟
29 代理人之代理，上開抗辯攸關上訴人是否應為給付及其給付
30 範圍為何，被上訴人所提證物則為回應上訴人之抗辯所必須
31 提出，如不許兩造提出，實屬顯失公平，合於上開規定，均

01 應准其提出。

02 貳、實體方面：

03 一、被上訴人起訴主張：被上訴人前與國總公司簽訂租賃契約書
04 （下稱系爭國總租約），向國總公司承租其所有如附表編號
05 1至4、6至9所示之房屋，並開立面額200萬元、300萬元支票
06 2紙交付國總公司，作為押租保證金。惟被上訴人於99年間
07 欲向國總公司租賃如附表所示之房屋，因國總公司推由上訴
08 人擔任附表所示房屋之管理人，遂與上訴人簽訂成功國宅商
09 業區店鋪租賃契約書(一)、(二)、(三)、(四)、(五)（下合稱為系爭租
10 約），承租如附表所示之房屋。國總公司對被上訴人契約上
11 之權利義務，皆移轉於上訴人，押租保證金亦同。被上訴人
12 因欲續租且信任國總公司，而未向國總公司請求返還扣除國
13 總公司已清償之48萬元尚應返還之押租保證金452萬元，且
14 經上訴人之要求，再行給付上訴人68萬元，連同前開452萬
15 元，將押租金金額補足為520萬元。詎國總公司因自身債務
16 糾紛，如附表編號1至14所示之房屋陸續遭法院強制執行，
17 顯已無法繼續維持租約，被上訴人另於100年10月底終止如
18 附表編號15至20號所示房屋之租約，嗣於101年1月20日以被
19 上訴人安昇字第25號函表明上情，並請求上訴人返還押租保
20 證金520萬元。上訴人則於101年7月10日以物業管字第10171
21 003號函（下稱系爭函文）函覆欲以住宿禮券償付之，然此
22 舉未獲被上訴人同意，上訴人自始未返還分毫押租保證金，
23 自應返還被上訴人押租金520萬元。倘認上訴人並未繼受國
24 總公司本件押租金，則扣除國總公司前已返還48萬元，國總
25 公司尚應返還押租金452萬元。爰依終止系爭租約後之法律
26 關係及民法第179條規定提起本件訴訟等語，並於原審先位
27 聲明：上訴人應給付被上訴人520萬元，及其中500萬元部
28 分，自107年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之
29 利息；其中20萬元部分，自108年8月13日起至清償日止，按
30 週年利率5%計算之利息；備位聲明：國總公司應給付被上
31 訴人452萬元，及自107年10月25日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。

02 二、上訴人則以：

03 (一)被上訴人前與國總公司簽訂系爭國總租約，因被上訴人自93
04 年1月起不再續租，經與國總公司針對返還押租金事宜協
05 商，雙方同意以被上訴人將來使用水沙蓮飯店、水沙蓮日月
06 潭台灣真美會館應負擔之食宿費及出租原租賃物之租金收
07 益，抵償國總公司應返還之500萬元押租金本息，為此國總
08 公司並迭與被上訴人進行抵充結算，且按歷次結算後之押租
09 金餘額簽發本票交付被上訴人收執。

10 (二)國總公司於99年間委託上訴人代為管理店鋪，遂由上訴人與
11 被上訴人另行簽訂系爭租約。惟上訴人主觀上認知自己僅居
12 於受託代管人之地位，客觀上，被上訴人亦從未向上訴人表
13 示要將其對於國總公司之押租金債權讓與給上訴人，並無債
14 權讓與之合意，被上訴人未現實給付分文押租金予上訴人，
15 國總公司亦未轉交押租金予上訴人，上訴人與被上訴人間並
16 未成立押租金契約，當然不負返還押租金義務，原有押租金
17 契約關係仍舊存在於國總公司與被上訴人之間。至被上訴人
18 於99年5月4日簽發面額總計為68萬元之支票2紙交付上訴
19 人，與系爭租約押租保證金無涉。

20 (三)上訴人於寄發系爭函文時，僅單純依委託人即國總公司之指
21 示，基於代為處理國總公司與被上訴人間之押租金爭議，善
22 意提出以被上訴人將來使用水沙蓮飯店、水沙蓮日月潭台灣
23 真美會館應負擔之食宿費抵償押租金之方案進行後續處理。
24 正因被上訴人明知伊與上訴人間並未成立520萬元之押租金
25 契約，因此，被上訴人始於103年11月間再次重申：有關500
26 萬元押租金本息之後續退還，仍持續以被上訴人將來使用水
27 沙蓮飯店、水沙蓮日月潭台灣真美會館應負擔之食宿費抵償
28 方式結清，被上訴人日後不得再為其他請求，此有被上訴人
29 於103年11月23日出具之「收條暨結清成功國宅押租保證金
30 備忘錄」，以及被上訴人於103年11月30日出具之「補陳再
31 議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」為證，上

01 開二份文書確屬真正，且均為被上訴人與國總公司間協議簽
02 立，與上訴人無關等語，資為抗辯。

03 三、原審判決認被上訴人先位之訴有理由，判命上訴人應給付被
04 上訴人520萬元，及其中500萬元部分自107年10月25日起至
05 清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中20萬元部分108
06 年8月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為
07 假執行及供擔保免為假執行之宣告。上訴人對於原審判決不
08 服，提起本件上訴，並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
09 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答
10 辯聲明：上訴駁回。

11 四、經查，被上訴人與國總公司於90年11月間就附表編號1至4、
12 6至9所示房屋簽訂系爭國總租約，並開立面額200萬元、300
13 萬元支票2紙交付國總公司，作為押租保證金，且國總公司
14 與被上訴人於96年12月間結算押租保證金，並簽發面額452
15 萬元本票1紙予被上訴人。嗣上訴人於99年間擔任附表所示
16 房屋之管理人，而與被上訴人簽訂系爭租約。被上訴人曾開
17 立面額51萬500元、16萬9500元支票2紙予上訴人，並於99年
18 5月6日提示兌現。又被上訴人於101年1月20日發函予上訴
19 人，說明其在100年10月間已終止如附表編號15至20所示房
20 屋之租約；如附表編號1至14所示房屋則於100年12月間經法
21 院強制執行，而無法繼續承租使用，請求上訴人返還押租金
22 520萬元，並副知國總公司等情，此有系爭國總租約、系爭
23 租約、本票、被上訴人101年1月20日安昇字第25號函各1
24 份、支票4紙為證（見本院司促字第16146號卷第17頁至第59
25 頁、原審卷第205頁、第235頁、第237頁），復為兩造所不
26 爭執，應堪信為真實。

27 五、被上訴人另先位主張上訴人應返還押租保證金520萬元，備
28 位主張國總公司應返還押租保證金452萬元等節，為上訴人
29 所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被上訴人
30 之先位主張是否有理由？金額為若干？(二)被上訴人之備位主
31 張是否有理由？金額為若干？茲分述如下：

01 (一)被上訴人之先位主張，於503萬9000元範圍內有理由：

02 1.被上訴人主張其與國總公司於96年12月間就系爭國總租約結
03 算押租金，結算結果為452萬元，國總公司曾簽發面額452萬
04 元本票1紙予被上訴人之事實，有國總公司97年11月13日
05 函、國總公司96年10月14日簽發之票面金額452萬元本票各1
06 份在卷可稽（見原審卷第203頁、第205頁），此部分事實首
07 堪認定。

08 2.參諸被上訴人與上訴人於99年間所簽立之系爭租約上均載
09 有：「五、押租保證金總額及押租保證金無息退還按本約備
10 忘錄及其附件辦理。該備忘錄及其附件為本約一部份，不可
11 分割與本約同具效力。…押租保證金備忘錄二、押租保證金
12 總計新台幣伍佰貳拾萬元整，甲方退還全額押租保證金，須
13 上開契約書之租賃標的全部依約解除並交還二十間店舖時履
14 約兌現。」等語（見司促卷第31頁至第57頁），是依系爭租
15 約之約定，押租金乃約定為520萬元。又按押租金契約為要
16 物契約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，
17 自亦須交付金錢，始生效力，出租人未將押租金交付受讓人
18 時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負返
19 還押租金之義務。查上訴人之法定代理人劉伯謙於原審陳
20 稱：國總公司之法定代理人為伊母親，國總公司係伊父母建
21 立之公司等語（見原審卷第289頁），堪認上訴人與國總公
22 司關係密切，此由系爭國總租約後，國總公司推由上訴人擔
23 任附表所示房屋之管理人，並簽訂系爭租約，亦可得證。又
24 被上訴人曾於101年1月20日以被上訴人安昇字第25號函請求
25 上訴人返還押租保證金520萬元，上訴人以系爭函文函覆：
26 「為退回押租金部分，期能就住宿禮券交付由貴會推廣抵付
27 押租金。…為房租押金退還案，煩請會以同意以住宿禮券作
28 為抵退，以維雙方長年往來情誼。」，此有系爭函文在卷可
29 佐（見司促卷第65頁），足見上訴人於101年7月10日時並不
30 爭執業已收受押租保證金520萬元之事實，並在此前提下進
31 一步提出住宿券抵退之方案。至國總公司96年間結算之押租

01 金452萬元，與上訴人於99年間約定之押租金520萬元，所存
02 之68萬元差額，被上訴人業已提出99年5月4日開立、99年5
03 月6日兌付之51萬500元、16萬9500元支票為證（見原審卷第
04 235頁、第237頁），合計即為68萬元，綜合上開間接事實足
05 以推論，上訴人已承受國總公司應返還予被上訴人之452萬
06 元作為系爭租約之押租保證金，併同被上訴人所補68萬元，
07 上訴人已受有合計520萬元押租金之交付，自應由上訴人負
08 押租金返還之義務。

09 3.上訴人固抗辯：被上訴人無法舉證國總公司有將452萬元交
10 付上訴人云云。然認定事實所憑之證據，不以能直接證明待
11 證事實之證據（直接證據）為限，倘綜合各種情況及資料能
12 證明一定之間接事實或補助事實，而依此項間接事實或補助
13 事實，根據經驗法則及論理法則之研判與推理作用，得以推
14 論待證事實存在之證據（間接證據或情況證據），亦包括在
15 內。本院綜合上開間接證據（系爭租約之記載、系爭函文、
16 被上訴人99年5月4日開立、99年5月6日兌付之51萬500元、1
17 6萬9500元之支票），根據經驗法則及論理法則，推論上訴
18 人業已受520萬元押租金之交付，已如前述，上訴人以被上
19 訴人無法提出直接證據置辯，尚無可採。

20 4.上訴人又抗辯被上訴人99年5月4日開立、99年5月6日兌付之
21 51萬500元、16萬9500元支票，與系爭租約之押租金全然無
22 涉，系爭租約乃99年1月1日簽立，押租金不可能至99年5月
23 才交付云云。然系爭租約乃延續系爭國總租約而簽立，系爭
24 租約本身僅經上訴人與被上訴人用印，然並未填載簽約日
25 期，故無法以系爭租約起租日期為99年1月1日，逕以推論簽
26 約日期為99年1月1日。上開2支票之開立金額，可與系爭國
27 總租約、系爭租約兩份契約押租金差額68萬元相互勾稽，支
28 票之簽發、兌付時間亦係於99年間，上訴人未能舉出上開2
29 支票其他原因關係之實據，所辯自難遽採。

30 5.又上訴人於本院中所提「103年11月23日收條暨結清成功國
31 宅押租保證金備忘錄」、「103年11月30日補陳再議『收條

暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」，業經證人即被上訴人前代表人羅聯昇於本院審理中證稱：「103年11月23日收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」上被上訴人之印章不是正式印章，有點像收發章，做收發、辦公室通使用，不是正式官方印，「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」上大小章，應該是被上訴人之大小章，伊有看過「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」這份文件等語（見本院卷第156頁至第157頁），是「103年11月23日收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」、「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」之形式真正，應無疑義，被上訴人否認上開文件之形式真正，尚無可取。又「103年11月23日收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」固記載：「…四、按國總-A02由本大安教會自身開立水沙蓮飯店或水沙蓮日月潭臺灣真美會館’’住宿券’’住宿後以扣抵國總公司、國建公司及建開物業企管（股）公司等積欠本教會之簽約押租金及衍生之押租保證金利息稅費。’’住宿券’’使用期限不拘。沖抵本教會交付之僅乙筆伍佰萬押金之兩倍，達總金額為新台幣壹仟萬元止為上限。暨教會本身開立之住宿券總金額不得超過新台幣壹仟萬元整。…六、上述所載為總計結清成功國宅押租保證金之詳細內容文意，恐口說無憑，特立此備忘錄暨收條為憑…立收條人：台灣基督教長老教會大安教會」（見本院卷第49頁）、「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」記載：「就臺灣基督教長老教會本大安教會，原交付之成功國宅租賃簽約押租保證金事由暨結清備忘錄，於103年11月23日製簽之收條第三項所載：『住宿相關水沙蓮飯店或水沙蓮日月潭臺灣真美會館之房價價格』，宜於本大安教會暨相關各長老教會弟兄姊妹訂房住宿飯店、會館時，按當下官網價格再降暨優惠350元每房，並附贈早餐（自助餐或合菜）；另須用中、晚餐時，是自助式或合菜當下再議價格。

01 上述為總計結清成功國宅押租金之詳細內容文義，補陳再
02 議。恐口說無憑，特立此由文說明。台灣基督教長老教會大
03 安教會」（見本院卷第127頁），惟「103年11月23日收條暨
04 結清成功國宅押租保證金備忘錄」上僅有被上訴人之收發性
05 質之圓戳章，並無被上訴人大小章，難認被上訴人業已簽認
06 此份文書。至「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功
07 國宅押租保證金備忘錄』由」固有被上訴人之大小章，然上
08 訴人亦自陳「103年11月23日收條暨結清成功國宅押租保證
09 金備忘錄」、「103年11月30日補陳再議『收條暨結清成功
10 國宅押租保證金備忘錄』由」均為被上訴人與國總公司間協
11 議，與上訴人無涉（見本院卷第240頁），是「103年11月23
12 日收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」、「103年11月3
13 0日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』
14 由」無從作為系爭租約或系爭函文後上訴人返還押租金520
15 萬元之證明。況再徵以上訴人於本院中提出之住宿紀錄（見
16 本院卷第61頁、第165頁、第167頁、第169頁、第199頁），
17 分別係94年9月26日至95年2月20日、94年11月8日至94年11
18 月9日之住宿紀錄，不足以作為系爭函文或「103年11月23日
19 收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄」、「103年11月30
20 日補陳再議『收條暨結清成功國宅押租保證金備忘錄』由」
21 後，被上訴人曾以抵付方案，抵付押租金之實際證明。

22 6.系爭租約既已終止，為上訴人所不爭執，上訴人即應負返還
23 押租金520萬元之義務，如上訴人抗辯業已返還押租金，自
24 應由上訴人負舉證之責。此部分上訴人雖未提出101年7月10
25 日系爭函文後，返還押租金予被上訴人之證據，然基於證據
26 共通原則，被上訴人所提102年6月25日至102年6月26日、10
27 2年12月10日至102年12月11日住宿紀錄及匯款紀錄顯示（見
28 本院卷第187頁至第197頁），被上訴人102年12月10日至102
29 年12月11日住宿費用固已付清，102年6月25日至102年6月26
30 日尚有住宿費用16萬1000元尚未付清（計算式：26萬1000元
31 一10萬元＝16萬1000元），自部分自得自上訴人應返還之押

01 租金中予以扣除，是上訴人應返還之押租金應為503萬9000
02 元（計算式：5,200,000元－161,000元＝5,039,000元）。

03 7.綜上，被上訴人請求上訴人返還押租金，在503萬9000元之
04 範圍內，應屬有據。

05 (二)被上訴人之備位主張毋庸審酌：

06 被上訴人之先位主張非全無理由，基於處分權主義，毋庸審
07 酌被上訴人之備位主張。

08 六、綜上所述，被上訴人依終止系爭租約後之法律關係請求：上
09 訴人應給付被上訴人503萬9000元，及其中500萬元部分，自
10 107年10月25日起（見司促卷第87頁）至清償日止，按週年
11 利率5%計算之利息；其中3萬9000元部分，自108年8月13日
12 起（見原審卷第261頁）至清償日止，按週年利率5%計算之
13 利息，為有理由，逾此部分，則無理由，應予駁回。原審就
14 上開不應准許之16萬1000元，命上訴人應給付，自有未洽，
15 上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰由本院予以
16 廢棄改判。就上開應准許部分，上訴人請求廢棄改判，並
17 非正當，原審此部分判決上訴人敗訴，理由雖有不同，但結
18 論並無二致，應予維持，上訴人求予廢棄改判，為無理由，
19 應駁回其上訴。

20 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳
21 述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再
22 一一論述。

23 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
24 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
27 民事第二庭 審判長法官 林鈺琅
28 法官 郭子彰
29 法官 李子寧

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提

起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並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四百六十六條之一第一項但書或第二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 黃幸雪

中 華 民 國 110 年 1 月 28 日

附表：

編號	門牌號碼	備註
1	臺北市○○區○○路000巷00號	成功國宅商業區店鋪租賃契約書(一)
2	臺北市○○區○○路000巷00號	
3	臺北市○○區○○路000巷00號	
4	臺北市○○區○○路000巷00弄0號	成功國宅商業區店鋪租賃契約書(二)
5	臺北市○○區○○路000巷00弄00號	
6	臺北市○○區○○路000巷00號之1	
7	臺北市○○區○○路000巷00號之2	
8	臺北市○○區○○路000巷00號之1	
9	臺北市○○區○○路000巷00號之2	成功國宅商業區店鋪租賃契約書(三)
10	臺北市○○區○○路000巷00弄0號	
11	臺北市○○區○○路000巷00弄0號2樓	成功國宅商業區店鋪租賃契約書(四)
12	臺北市○○區○○路000巷00弄0號2樓之7	
13	臺北市○○區○○路000巷00號2樓	成功國宅商業區店

01

14	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之1	鋪租賃契約書(五)
15	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之2	
16	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之3	
17	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之4	
18	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之5	
19	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之6	
20	臺北市○○區○○路000巷00號2樓之8	

02 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
 03 起上訴，但須經本院之許可。

04 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
 05 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
 06 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
 07 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
 08 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
 09 但書或第2 項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
 10 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。