

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3381號

原告 高林實業股份有限公司

法定代理人 李忠良

訴訟代理人 洪郁棻律師

黃福雄律師

上 一 人

複代理人 吳霈桓律師

被告 王創有限公司

法定代理人 黃永錡

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國112年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰零玖萬叁仟零叁拾陸元，及自民國一百一十二年五月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣叁拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零玖萬叁仟零叁拾陸元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第11條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、次按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算；有

01 限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規
02 定或經股東會決議另選清算人時，不在此限；公司之清算
03 人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第26條之
04 1準用同法第24條、第113條準用同法第79條、第8條第2項分
05 別定有明文。經查，被告自行停止營業達6個月以上，於民
06 國112年5月11日經臺北市政府以北市商二字第11230080500
07 號函命令解散，並於同年7月4日再以府產業商字第11236055
08 200號函廢止其公司登記，且其公司章程或股東會亦未另定
09 或另選清算人，復迄未向臺灣士林地方法院（下稱士林地
10 院）呈報清算人等情，有被告公司公示資料查詢、前揭臺北
11 市政府命令解散函、廢止公司等登記函、士林地院112年9月
12 4日士院鳴民科字第1120101374號函在卷可稽（見本院卷第7
13 1至72、77、79至80、101頁），並經本院依職權調閱被告公
14 司登記案卷確認無訛。而被告經廢止登記，惟須俟清算人就
15 清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣，公司法人
16 格始因清算完結而消滅，則其既尚未踐行清算程序，法人格
17 現仍存續，就本件訴訟自有當事人能力，且依前揭規定，應
18 以公司全體股東為被告之清算人，而被告於廢止前僅有股東
19 黃永錡1人，自應以其為本件被告之清算人即法定代理人，
20 合先敘明。

21 三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事
22 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
23 辯論而為判決。

24 貳、實體事項

25 一、原告起訴主張：其前向被告承租位於臺北市○○區○○○路
26 ○段000號1樓房屋之A02號店面（下稱系爭租賃物），兩造
27 於112年1月10日簽立系爭租約，約定租賃期間為112年2月1
28 日起至115年1月31日止，第1年每月租金為新臺幣（下同）2
29 88,750元（含5%加值型營業稅）；第2至3年每月租金則為2
30 99,250元（含5%加值型營業稅），而原告於簽約日依約交
31 付履約保證金（即押租金）、第1年即112年2月至113年1月

01 租金、管理費之支票共計25紙予被告（各支票號碼、發票
02 日、票面金額均詳如附表所示），並俱經被告簽收，其中押
03 金、112年2月份租金及管理費之支票（即附表編號1、2、14
04 所示之支票），金額合計1,093,036元（計算式：855,000元
05 +216,563元+21,473元=1,093,036元）業經被告兌領。嗣
06 被告未依系爭租約約定於112年2月1日交付系爭租賃物予原
07 告，經原告催告限期於同年3月1日前履行後，被告方於同年
08 2月14日函知原告將同年3月1日交付該租賃物，且承諾如其
09 於同年3月1日仍未如期交屋，即會退還112年2月份租金及管
10 理費全部金額；如未於同年3月10日前交付系爭租賃物，則
11 會退還全數押金。詎至112年3月10日，被告仍未履行交付系
12 爭租賃物之義務，原告乃依民法第254條規定，於112年4月2
13 8日以存證信函通知被告解除系爭租約，並經被告於同年5月
14 3日收受。又系爭租約既經解除，原告收受押金及112年2月
15 份租金、管理費即屬無法律上原因而受有利益，並致原告受
16 有損害，原告自得依民法第259條第2款、第6款、第179條規
17 定，請求被告返還等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,093,
18 036元，及自112年5月4日起至清償日止，按年息百分之5計
19 算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
21 狀作何聲明或陳述。

22 三、本院之判斷：

23 (一)系爭租約已經原告合法解除：

24 1.系爭租約第2條第4項約定：「甲方（即被告）於民國112年2
25 月1日前將房屋依現狀點交予乙方（即原告）」，是兩造合
26 意以112年2月1日為系爭租賃物之點交日。又按契約當事人
27 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
28 如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明
29 文。依此規定，可知當事人之一方遲延給付者，他方當事人
30 必須再定相當期限催告其履行而不履行時，始得解除契約
31 （最高法院99年度台上字第999 號裁定意旨參照）。

01 2.經查，原告主張兩造簽訂系爭租約，約定由被告應於112年2
02 月1日前交付系爭租賃物，嗣被告未如期交付系爭租賃物，
03 經原告催告並限期應於同年3月1日前履行後，被告於同年2
04 月14日發函予原告，承諾會於同年3月1日前交屋，然被告始
05 終未依約定履行，原告乃於同年4月28日寄發存證信函解除
06 系爭租約，被告並於同年5月3日收受該存證信函等情，業據
07 原告提出系爭租約、被告112年2月14日商登字第11202001號
08 函、112年4月28日台北台塑郵局存證號碼000352存證信函暨
09 郵局收件回執附卷為憑（見本院卷第17至23、39至48頁），
10 而被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，
11 亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第
12 1項規定，視同自認原告所主張之事實，故堪信原告所述屬
13 實。由上可徵，系爭租約已約定被告應履行點交系爭租賃物
14 之確定期限，但被告未按時履行，已陷於給付遲延，經原告
15 催告限期於同年3月1日前履行後，其仍未依期限交付系爭租
16 賃物，則原告依民法第254條規定解除系爭租約，洵屬有
17 據，因認系爭租約已經原告於112年5月3日合法解除。

18 (二)原告請求被告返還1,093,036元為有理由：

19 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，應返還之物有
20 毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，
21 民法第259條第6款定有明文。又契約之終止與契約之解除，
22 兩者之效力不同，前者使契約關係向將來消滅，後者則使契
23 約溯及訂約時失其效力（最高法院109年度台上字第2793 號
24 判決意旨參照）。復按無法律上之原因而受利益，致他人受
25 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存
26 在者，亦同，民法第179條亦有明定。

27 2.經查，系爭租約經原告於112年5月3日合法解除，業據認定
28 如前，系爭租約已溯及訂約時失其效力，兩造即應負回復原
29 狀之義務。而原告主張其於簽署系爭租約時，即交付如附表
30 所示之25紙支票予被告，其中附表編號1、2、14所示之履約
31 保證金（押金）、112年2月份租金、管理費之支票計1,093,

036元已經被告提示兌現等情，據原告陳明在卷（見本院卷第108頁），並提出押金收據、租金收據、管理費收據、如附表所示之各紙支票影本為佐（見本院卷第25至37頁），且被告受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認原告所主張之事實，故堪認原告所述前情為真。又被告自原告處所受領者為支票，其中附表編號1、2、14之支票既經被告兌領，客觀上已無返還該等支票之可能，則原告依民法第259條第6款規定，請求被告返還附表編號1、2、14支票之票據面額共計1,093,036元，要無不合。且因系爭租約業據原告合法解除，則被告受領上開票款之法律上原因其後已不存在，其受有該等票款之利益即屬不當得利，原告亦得依民法第179條規定請求其返還。是以，原告依民法第259條第6款、民法第179條規定請求被告給付1,093,036元，均屬有據。

016 (三)遲延利息之認定：

017 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；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5%，亦為民法第259條第2款、第203條所明定。查原告已合法解除系爭租約，業經敘明如前，則原告自得請求被告就其所受領款項自受領時起加計利息償還之，而本件原告僅請求加計被告收受台北台塑郵局存證號碼000352存證信函之翌日即112年5月4日起（見本院卷第48頁）至清償日止之法定遲延利息，尚合於上開規定，亦屬有理。

031 四、據上論結，原告依民法第259條第6款規定，請求被告返還1,

093,036元，及自112年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。另原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，併依職權宣告被告得供擔保免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
民事第四庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
書記官 廖健宏

附表：

編號	支票號碼	發票日 (民國)	票面金額 (新臺幣)	備 註
1	ER0000000	112 年1 月10日	855,000元	履約保證金(押金)
2	ER0000000	112 年2 月1 日	216,563元	112年2 月份租金
3	ER0000000	112 年3 月1 日	288,750元	112年3 月份租金
4	ER0000000	112 年4 月1 日	288,750元	112年4 月份租金
5	ER0000000	112 年5 月1 日	288,750元	112年5 月份租金
6	ER0000000	112 年6 月1 日	288,750元	112年6 月份租金
7	ER0000000	112 年7 月1 日	288,750元	112年7 月份租金
8	ER0000000	112 年8 月1 日	288,750元	112年8 月份租金
9	ER0000000	112 年9 月1 日	288,750元	112年9 月份租金
☐	ER0000000	112 年10月1 日	288,750元	112年10月份租金
☐	ER0000000	112 年11月1 日	288,750元	112年11月份租金
☐	ER0000000	112 年12月1 日	288,750元	112年12月份租金
☐	ER0000000	113 年1 月1 日	288,750元	113年1 月份租金
☐	ER0000000	112 年2 月1 日	21,473元	112年2 月份管理費
☐	ER0000000	112 年3 月1 日	21,473元	112年3 月份管理費
☐	ER0000000	112 年4 月1 日	21,473元	112年4 月份管理費
☐	ER0000000	112 年5 月1 日	21,473元	112年5 月份管理費
☐	ER0000000	112 年6 月1 日	21,473元	112年6 月份管理費
☐	ER0000000	112 年7 月1 日	21,473元	112年7 月份管理費

(續上頁)

01

☐	ER00000000	112 年8 月1 日	21,473元	112年8 月份管理費
☐	ER00000000	112 年9 月1 日	21,473元	112年9 月份管理費
☐	ER00000000	112 年10月1 日	21,473元	112年10月份管理費
☐	ER00000000	112 年11月1 日	21,473元	112年11月份管理費
☐	ER00000000	112 年12月1 日	21,473元	112年12月份管理費
☐	ER00000000	113 年1 月1 日	21,473元	113年1 月份管理費