

01 臺灣臺北地方法院民事判決

02 114年度簡上字第428號

03 上訴人 慧點股份有限公司（原名：茄傑股份有限公司）

04 0000000000000000

05 法定代理人 王宏彥

06 訴訟代理人 王文傑

07 被上訴人 邱月霜

08 訴訟代理人 邵育偉

09 上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國114年5月13
10 日本院臺北簡易庭113年度北簡字第8522號第一審判決提起上
11 訴，本院於民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 事實及理由

16 一、上訴人起訴主張：

17 兩造於民國108年3月15日簽立房屋租賃契約(下稱系爭上訴
18 人租約)，由上訴人向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區
19 ○○路00號1樓及28巷2號地下之房屋(下稱系爭房屋)，押金
20 新臺幣(下同)25萬元，每月租金為12萬5,000元，然被上訴
21 人於另案與訴外人周素綿、蕭崇順、蕭崇統(下稱周素綿等
22 三人)之訴訟即本院111年度北簡字第13806號、112年度簡上
23 字第306號確認押金債權存在訴訟(下稱系爭確認押金債權存
24 在訴訟)中誤將租約舊本即被上訴人與訴外人王文傑108年3
25 月15日之房屋租賃契約書(下稱系爭王文傑租約)提交，致法
26 院確認王文傑對被上訴人有25萬押租金債權，押金因而遭周
27 素綿等三人扣押。然王文傑從未擔任上訴人股東、負責人，
28 系爭上訴人租約之押金、租金及二代健保均由上訴人繳納，
29 系爭王文傑租約純屬王文傑個人行為，與上訴人無關，訴訟
30 期間兩造雖於112年4月20日曾簽訂提前終止房屋租賃協議確
31 認書(下稱系爭終止確認書)，然當時係約定如押租金為上訴

01 人所有且上訴人應代王文傑償還，不另向被上訴人追究，系
02 爭確認押金債權存在訴訟結果認定押租金為王文傑所有，今
03 系爭上訴人租約既已消滅，上訴人自得依據押租金契約法律
04 關係請求被上訴人返還剩餘之13萬元押租金，故而提起本件
05 訴訟，並聲明：被上訴人應給付上訴人13萬元，及自112年5
06 月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 二、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
08 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人13萬
09 元，及自112年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之
10 利息。上訴理由略以：系爭上訴人租約第4條第1項約定押租
11 金25萬元上訴人應於簽約同時給付予被上訴人，系爭終止確
12 認書亦可證明被上訴人收受押租金，自應於系爭上訴人租約
13 終止時歸還，系爭終止確認書雖記載訴訟糾紛，然上訴人並
14 非系爭確認押金債權存在訴訟當事人，退步言之，如認押租
15 金25萬元為王文傑交付，亦應返還被上訴人扣押剩餘金額11
16 萬3,734元等語。

17 三、被上訴人答辯意旨則略以：

18 系爭確認押金債權存在訴訟業已認定王文傑應支付周素綿等
19 三人，且系爭終止確認書第2條及第9條約定押租金其中13萬
20 元暫時交由被上訴人保留，待判決裁定再交付，若有執行後
21 多退少補，上訴人應自行向王文傑請求，並聲明：上訴駁
22 回。

23 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第134至135頁，並依判決論述
24 方式略為文字修正）：

25 (一)周素綿等三人前以王文傑為被告請求損害賠償，經本院111
26 年度北簡字第3767號判決(下稱系爭損害賠償判決)判命王文
27 傑應給付周素綿等三人各4萬元及自110年9月24日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息。

29 (二)周素綿等三人持系爭損害賠償判決聲請強制執行，經本院以
30 111年度司執字第76855號受理(下稱系爭78655號強制執行事
31 件)。

01 (三)周素綿等三人於系爭78655號強制執行事件就王文傑對被上
02 訴人之押租金債權聲請強制執行，經被上訴人聲明異議，周
03 素綿等三人遂以被上訴人為被告提起確認押金債權存在訴
04 訟，經系爭確認押金債權存在訴訟確認王文傑對被上訴人有
05 25萬押租金債權存在、被上訴人應給付王文傑4萬0,320元及
06 其中4萬元自110年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息由周素綿代位受領、被上訴人應給付王文傑4萬0,3
08 20元及其中4萬元自110年9月24日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息由蕭崇順代位受領、被上訴人應給付王文傑
10 4萬0,320元及其中4萬元自110年9月24日起至清償日止，按
11 週年利率5%計算之利息由蕭崇統代位受領。

12 (四)周素綿等三人持系爭確認押金債權存在訴訟一審判決及二審
13 判決聲請強制執行，經本院113年度司執字第26520號受理
14 (下稱系爭26520號強制執行事件)，被上訴人於113年4月11
15 日繳款13萬6,266元予本院，本院並將該款項發給周素綿等
16 三人足額受償。

17 五、得心證之理由：

18 上訴人主張被上訴人未返還押租金13萬元，為被上訴人所否
19 認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：上訴人依押租金契約
20 法律關係請求被上訴人給付13萬元，有無理由？茲分述如
21 下：

22 (一)上訴人主張兩造於108年3月15日簽訂系爭上訴人租約，由上
23 訴人向被上訴人承租系爭房屋，每月租金為12萬5,000元，
24 嗣周素綿等三人持系爭損害賠償判決於系爭78655號強制執
25 行事件就王文傑對被上訴人之押租金債權聲請強制執行，經
26 被上訴人聲明異議，周素綿等三人提起系爭確認押金債權存
27 在訴訟，後系爭確認押金債權訴訟判決確認王文傑對被上訴
28 人有25萬押租金債權存在，周素綿等三人遂持該判決聲請系
29 爭26520號強制執行事件，被上訴人並於113年4月11日繳款1
30 3萬6,266元予本院，本院將該款項發給周素綿等三人足額受
31 償等情，有系爭上訴人租約在卷可稽(見一審卷第13至25

01 頁)，並經本院職權調閱系爭損害賠償判決、系爭78655號強
02 制執行事件、系爭確認押金債權存在訴訟、系爭26520號強
03 制執行事件卷宗核閱無訛，且為被上訴人所不爭執，堪信為
04 真。

05 (二)按押租金為以擔保承租人之租金債務為目的，由承租人交付
06 於出租人之金錢或其他代替物，必須現實交付，始生效力，
07 故為要物契約。又押租金係以擔保承租人之租賃債務為目
08 的，是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交
09 還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始
10 能產生。(最高法院99年度台上字第1618號、88年度台上字
11 第1938號、81年度台上字第1907號、77年度台上字第2213號
12 判決意旨參照)。

13 (三)經查，系爭上訴人租約第4條第1項載明：擔保金(押金)由租
14 賃雙方約定為2個月租金，金額為25萬元整，上訴人應於簽
15 定本契約之同時給付被上訴人等語(見一審卷第15頁)，再參
16 以系爭確認書第2條第1項約明：被上訴人依原契約所載，向
17 上訴人收取押租金25萬元整等語，被上訴人亦自承：王文傑
18 說他代表公司簽約，並付了現金25萬元押金(見本院卷第117
19 頁)，堪認上訴人主張其已將押租金25萬元交付予被上訴
20 人，尚非全然無據，系爭上訴人租約既經兩造提前合意終
21 止，押租金如有剩餘，自應返還予上訴人。惟觀諸系爭確認
22 書第2條第2項記載：雙方協議因上訴人致使被上訴人與周素
23 綿等三人間存在返還押租金債權事件法院尚未裁定判決執
24 行，故部分押金13萬元整(若有執行後多退少補)，暫時交由
25 被上訴人保留不退返還，上訴人依原契約所載，112年4月30
26 日被上訴人於點交日以現金返還上訴人12萬元，由乙方點收
27 不另立收據等文字，有系爭確認書可參(見一審卷第87頁)，
28 足見兩造間於合意終止系爭上訴人租約時，已協議尚未返還
29 之押租金13萬元，將依照系爭確認押金債權存在訴訟及系爭
30 26520號強制執行事件之結果多退少補，如有剩餘始返還予
31 上訴人，而被上訴人既於系爭26520號強制執行事件繳款13

01 萬6,266元，足見押租金已無剩餘，自無從再返還予上訴
02 人，是上訴人依押租金契約法律關係請求被上訴人給付13萬
03 元，難認有據。

04 (四)上訴人固主張其非系爭確認押租金債權存在訴訟之當事人，
05 故不符合系爭確認書第2條第2項所定：「因乙方(即上訴人)
06 致使」被上訴人與周素綿等三人間存在返還押租金債權事件
07 之要件，然解釋契約，應通觀契約全文，斟酌訂立契約當時
08 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
09 驗法則及誠信原則，作全盤之觀察，如契約文字有辭句模糊
10 或文意模稜兩可時，尚不得拘泥於所用之辭句，而王文傑與
11 被上訴人簽訂系爭上訴人租約時，曾告知其代表上訴人，為
12 上訴人訴訟代理人王文傑於言詞辯論期日所自承(見本院卷
13 第159)，被上訴人亦陳稱：之後承租有關大小事宜，全由王
14 文傑與我兒子溝通處理，我們是在彼此互信下認定王文傑就
15 是上訴人之代理人(見本院卷第117頁)，可徵兩造於系爭確
16 認書簽訂當時，均認定王文傑即代表上訴人，故於契約文字
17 上未將王文傑及上訴人明確區分，尚與常情無違，復觀以系
18 爭確認書112年4月20日訂立時即為系爭確認押金債權存在
19 訴訟繫屬二審期間，且上訴人亦未能提出被上訴人與周素綿
20 等三人間另有何與押租金有關之訴訟曾繫屬於法院，堪認兩
21 造系爭確認書所指之返還押租金債權事件即為系爭確認押金
22 債權存在訴訟，上訴人前揭主張，難認可採。

23 六、綜上所述，上訴人依押租金契約法律關係之規定，請求被上
24 訴人應給付13萬元，及自112年5月1日起至清償日止，按週
25 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人
26 敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維
27 持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
28 應駁回其上訴。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文所示。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
02 民事第一庭 審判長 法官 方祥鴻

03 法官 李家慧

04 法官 趙國婕

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
08 書記官 程省翰