

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第78號

原告 誼光國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 林伯峰

訴訟代理人 林子安

被告 富誠綜合物業管理股份有限公司

法定代理人 周名立

訴訟代理人 陳添信律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬零捌佰元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人之聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，同法條第5項定有明文。查本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款規定之訴訟，兩造於民國112年11月13日本院審理時，以本件案情繁雜，聲請改用通常訴訟程序（見本院卷第73頁），爰依前開規定，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理（見本院卷第73頁）。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告向被告承租位於新北市○○區○○段0000○號（新北市○○區○○路0段000巷0號，B1F+B2F合計130格停車位；下稱系爭租賃物），作為經營停車場使用，兩造於109年2月18日簽訂停車場租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期限自10

01 9年3月1日起至112年2月28日止，原告並依系爭租約第4條約
02 定，交付保證金新臺幣（下同）200萬元（下稱系爭保證
03 金），至系爭租約到期終止返還系爭租賃物，均無糾紛，然
04 被告以其向訴外人即土地所有人齊一興業開發股份有限公司
05 （下稱齊一公司）承租之保證金未獲返還為由，始終拒絕返
06 還系爭保證金，爰起訴請求被告返還等語。

07 (二)並聲明：1. 被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達
08 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供擔
09 保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)本件原係被告向齊一公司承租系爭租賃物，供經營停車場使
12 用，被告依與齊一公司間所立契約，繳交100萬元保證金與
13 齊一公司，後經原告前來表示願合作承租系爭租賃物，被告
14 乃與原告簽立系爭租約，轉交原告建置設備經營停車場，原
15 告亦依系爭租約繳交200萬元系爭保證金與被告；惟系爭租
16 約於112年2月28日到期後，被告向齊一公司索還前述100萬
17 元保證金，但齊一公司卻以存證信函回覆被告，指稱租賃經
18 營期間發生屬於原告責任範圍之停管設備及停車管理等諸多
19 瑕疵，致被告之100萬元保證金悉數遭齊一公司延宕至今拒
20 不返還，且原告於系爭租約屆期後，並未回復原狀及返還系
21 爭租賃物等語，做為答辯。

22 (二)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 被告願供擔
23 保，請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項：

25 原告向被告承租系爭租賃物，作為經營停車場使用，兩造於
26 109年2月18日簽訂系爭租約，租賃期限自109年3月1日起至1
27 12年2月28日止，原告已依系爭租約第4條約定，交付被告系
28 爭保證金200萬元，而系爭租約已於112年2月28日屆期等
29 情，有系爭租約、收據（見本院卷第17頁至第21頁）在卷可
30 稽，兩造對此均不爭執（見本院卷第110頁、第77頁、第79
31 頁），可信為真正。

01 四、得心證之理由：

02 原告主張系爭租約屆期及已返還系爭租賃物，兩造均無糾
03 紛，爰起訴請求被告返還系爭保證金等語（見本院卷第9頁
04 至第10頁）。惟為被告否認，並以前揭情詞置辯（見本院卷
05 第41頁至第43頁、第80頁）。是本件本院應審究者為：(一)原
06 告有無於系爭租約屆期後，返還系爭租賃物？(二)原告主張依
07 系爭租約第4條約定，請求被告返還系爭保證金，有無理
08 由？

09 茲分別論述如下：

10 (一)原告有無於系爭租約屆期後，返還系爭租賃物？

11 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
13 限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告
14 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
15 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
16 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
17 請求（最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字
18 第123號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。民事
19 訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成
20 確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，
21 承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判
22 決意旨參照）。又當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主
23 義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其
24 自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法
25 撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最
26 高法院112年度台上字第2684號、第1965號、第1936號判
27 決意旨參照）。

28 2. 原告主張其已於系爭租約終止時，會同齊一公司點交系爭
29 租賃物，由原告返還與被告，再由被告返還與齊一公司占
30 有等語（見本院卷第77頁），惟為被告否認（見本院卷第
31 80頁、第110頁）。經查，依齊一公司112年8月1日聲請強

01 制執行狀載：「相對人（即本件被告；下同）於該租約屆
02 滿後，並未依照該租約之約定，將聲請人（即齊一公司；
03 下同）之停車場（即系爭租賃物；見本院卷第17頁、第88
04 頁）依約完整的返還與聲請人。經聲請人112年4月6日寄
05 發板橋三民路郵局第000200號存證信函催告相對人應按照
06 該租約，履行其之義務；詎料，相對人仍不願依約履
07 行…」等語（見本院卷第83頁至第84頁），兩造對此並不
08 爭執（見本院卷第111頁）。依前開說明，足見原告前揭
09 主張其已於系爭租約終止時，會同齊一公司點交系爭租賃
10 物，由原告返還與被告，再由被告返還與齊一公司占有云
11 云，與事實不符，難以憑採。此外，復未據原告就其已將
12 系爭租賃物返還與被告乙節，舉證證明之，以實其說，依
13 舉證責任分配原則，原告主張其已於系爭租約終止時，會
14 同齊一公司點交系爭租賃物，由原告返還與被告，再由被
15 告返還與齊一公司占有云云，與實情有違，不足採信。

16 (二)原告主張依系爭租約第4條約定，請求被告返還系爭保證
17 金，有無理由？

- 18 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
19 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
20 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112
21 年度台上字第2192號、第1088號、第981號、第880號判決
22 意旨參照）。次按當事人互相意思表示一致，契約即為成
23 立，雙方均應受其拘束（最高法院112年度台上字第1851
24 號判決意旨參照）。契約，乃當事人本其自主意思所為之
25 法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人
26 之行為規範，亦係法院於訴訟時之裁判規範（最高法院11
27 2年度台上字第1748號、第1707號判決意旨參照）。
- 28 2. 依系爭租約第4條約定「…押租保證金係用以擔保本契約
29 存續中所生之一切租賃債務，甲方（即本件被告）應於本
30 契約期限屆滿、或本契約終止、解除，乙方（即本件原
31 告）遷出返還租賃物，且付清應付之全部費用後，無息返

還…」（見本院卷第17頁）內容觀之，被告於原告未遷出
返還系爭租賃物前，並無返還系爭保證金之責。而兩造對
於系爭租約並不爭執（見本院卷第110頁），已如前述。
準此，原告既未於系爭租約屆期後，返還系爭租賃物，則
其主張依系爭租約第4條約定，請求被告返還系爭保證金
云云，於法即有未合，不應准許。

3. 原告請求被告返還系爭保證金，於法無據，業如前述，則
被告主張抵銷部分（見本院卷第81頁），本院即無庸再予
審究，併此說明。

五、綜上所述，原告起訴請求被告應給付200萬元，及自起訴狀
繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無
理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，
即失去依據，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
決結果不生影響，爰不一一論述，附此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
民 事 庭 法 官 詹慶堂

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 113 年 1 月 23 日
書記官 潘美靜