

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第8522號

原告 慧點股份有限公司即茄傑股份有限公司

法定代理人 王宏彥

訴訟代理人 王文傑

被告 邱月霜

訴訟代理人 邵育偉

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年3月15日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路00號1樓及28巷2號地下房屋（下稱系爭房屋），實際上是由原告承租做於餐廳營業用途，從押金新臺幣（下同）25萬元到每個月的租金皆由原告支付，稅金也是由原告繳納，從108年6月開始營業，也有申報所得稅和營業稅及消防申請，然被告在其他訴訟中誤將被告與原告訴訟代理人王文傑（下稱王文傑）之簽約舊本交給法院，讓法院認為押金25萬元是王文傑的而扣押。又兩造後於112年4月20日簽立提前終止房屋租賃協議確認書（下稱系爭協議確認書），並簽下與上開其他訴訟相關之條款，然前開條款之前提為原告需要被告在其他訴訟中附上兩造租賃契約、原告每月給付租金金流、原告每月二代健保與房東的所得稅等資料，以證明系爭房屋是由原告承租，且被告應附上原告公司股東組成等資料證明原告的錢和王文傑無關、押金為原告所有，然被告未如實提供，造成法院判決不公。再者，前開條款之簽署有協議如果法院認為押租金是原告所有且由原告幫忙王文傑償還的

01 話，那原告只能接受；然其他訴訟判決是認定押租金是王文
02 傑個人所有，原告無法接受。是兩造間租賃關係已消滅，是
03 向被告請求剩餘未返還之押租金13萬元等情，爰依押租金契
04 約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告
05 13萬元，及自112年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計
06 算之利息。

07 二、被告則以：此事件前經判決王文傑應賠償訴外人周素綿、蕭
08 崇順、蕭崇統（下稱周素綿等人），而在被告與周素綿等人
09 訴訟（即原告所稱其他訴訟）期間，兩造有簽立系爭協議確
10 認書，其中第9項關於其他訴訟之相關條款部分，約定主因
11 為周素綿等人與王文傑有訴訟關係，且其他訴訟之第一審判
12 決認定押金是王文傑所有並於訴訟期間凍結被告個人銀行債
13 務及查封系爭房屋，是約定如果法院認定押金是原告的且返
14 還被告被扣押的13萬時，被告會返還13萬給原告，如訴訟判
15 被告敗訴則願由押金中扣抵，然本件業經法院判決被告敗訴
16 即被告仍須支付予周素綿等人，結果就是從押金13萬元賠償
17 周素綿等人，則被告即無須返還13萬元予原告，如原告有任
18 何疑義應自行向王文傑提起訴訟；而被告因王文傑與周素綿
19 等人之訴訟關係，於其他訴訟期間無數次來回法院陳述說
20 明，有向法院說明系爭房屋是由原告向被告承租、稅捐處也
21 有查得租金是由原告繳交，怎知法院判決確定押金是王文傑
22 所有的，是原告請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告
23 之訴駁回。

24 三、經查，周素綿等人前以王文傑為被告，主張王文傑自109年8
25 月22日2時起至同年10月28日3時15分止之期間，在系爭房屋
26 內1樓天花板裝設震樓馬達與手動、電動震樓工具等設備，
27 接續於深夜凌晨間不定時敲擊住宅樓板及製造擾人聲響及震
28 動，以此強暴之方式妨害2樓住戶即周素綿等人之居住安寧
29 權利，並依民法第184條第1項前段及第195條規定向王文傑
30 提起訴訟，經本院以111年度北簡字第3767號判決（下稱
31 3767號判決）判認王文傑應給付周素綿等人各4萬元及自110

01 年9月24日起算之法定遲延利息；周素綿等人後持3767號判
02 決暨確定證明書向本院聲請對王文傑為強制執行而支付執行
03 費用960元，經本院以111年度司執字第76855號損害賠償執
04 行事件（下稱76855號執行事件）受理在案，周素綿等人並
05 於76855號執行事件就王文傑對被告之押金債權聲請為執行
06 標的，然經被告聲明異議，是周素綿等人後以本件被告為被
07 告，依民法第242條規定請求確認王文傑對被告有25萬元之
08 押金債權存在，並請求被告應給付王文傑共12萬960元，及
09 其中4萬元自110年9月24日起至清償日止按週年利率5%計算
10 之利息由周素綿代位受領、及其中4萬元自110年9月24日起
11 至清償日止按週年利率5%計算之利息由蕭崇順代位受領、
12 及其中4萬元自110年9月24日起至清償日止按週年利率5%計
13 算之利息由蕭崇統代位受領，經本院以111年度北簡字第
14 13806號確認押金債權存在事件（下稱另案一審事件）受理
15 在案，並於112年2月7日判決周素綿等人全部勝訴，嗣被告
16 於112年2月23日不服提起上訴，經本院以112年度簡上字第
17 200號確認押金債權存在事件（下稱另案二審事件）受理，
18 並於113年1月17日判決上訴駁回；周素綿等人後持另案一、
19 二審事件判決向本院聲請對被告為強制執行，原執行標的為
20 系爭房屋及坐落之土地，經本院以113年度司執字第26520號
21 損害賠償強制執行事件（下稱26520號執行事件）受理，被
22 告未於113年4月11日繳款13萬6,266元予本院，本院並將前
23 開款項發給周素綿等人即足額受償等情，業經本院依職權調
24 閱本院另案一、二審事件卷宗、26520號執行事件卷宗、
25 76855號執行事件卷宗核對無訛，合先敘明。

26 四、得心證之理由：

27 (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，
28 民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
29 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
30 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
31 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院

01 113年度台上字第191號判決意旨參照)。次按押租金契約為
02 要物契約，以金錢之交付為其成立要件，必須現實交付始生
03 效力，押租金債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力（最
04 高法院87年度台上字第1631號判決、最高法院65年台上字第
05 156號判決先例意旨參照)。而按當事人訂立租賃契約，約
06 定由承租人交付押租金者，其交付押租金之目的僅在擔保承
07 租人支付租金及賠償損害之用，故押租金契約為另一契約，
08 不包括民法第421條所定租賃契約之內（司法院院字第1909
09 號解釋參照)，是押租金返還請求權與租賃關係即無不可分
10 之關係，是故押租金契約並不隨租賃契約而移轉（最高法院
11 72年度台上字第4885號、77年度台上字第2177號判決要旨參
12 照)。

13 (二)本件原告主張押金是由原告支付乙情，未見其提出證據以佐
14 其言。而觀另案一、二審案件卷附資料，可知王文傑前於
15 108年3月15日和被告本人簽立房屋租賃契約，由王文傑向被告
16 承租系爭房屋並為附屬設備之點交；另王文傑於簽立前開
17 契約之當下拿現金25萬元予被告，系爭租約則是隔了幾個月
18 後由被告訴訟代理人即被告兒子邵育偉（下稱邵育偉）代表
19 被告簽約並簽立系爭租約等情，此經被告及邵育偉陳述在案
20 （見另案二審事件卷第80、130至131頁)，可認被告與王文
21 傑間係同時成立系爭房屋之租賃契約及就25萬元部分成立押
22 租金契約。復另案一、二審案件卷附之各類所得扣繳暨免扣
23 繳憑單、109年度綜合所得稅電子結算申報繳稅系統檢核用
24 計算表、被告帳戶交易明細、原告公司各類所得扣繳暨免扣
25 繳憑單等件（見另案二審事件卷第17至19、87至89、175至
26 183頁、限閱卷)及卷附系爭租約（見本院卷第11至23頁)
27 雖可證明兩造有另行簽立系爭租約、租金係由原告繳納即租
28 賃關係構成與否等情，然未得證明原告有實際支付25萬元之
29 押租金予被告而成立押租金契約或押租金債權業已合意移轉
30 予原告承受之事實；而邵育偉雖另案二審事件時到庭證稱曾
31 聽聞店長還是公司其他股東說有協調王文傑支付的押金就轉

01 成原告公司支付的押金等語，然觀卷附原告公司聲明書（見
02 另案二審事件卷第247頁；本院卷第29頁），其上記載
03 「……王文傑先生的行為實屬個人行為，與茄傑(股)無關，
04 特此聲明」，更未能證王文傑與被告之押租金債權業已移轉
05 予原告之事實。是揆諸上開意旨，本院依現有卷證資料及另
06 案一、二審事件卷證資料，斟酌全辯論意旨及調查證據之結
07 果，尚無從認定兩造間有押租金存在或債權已為原告承受等
08 有利於原告之認定。

09 (三)再按解釋契約須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表
10 示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為
11 推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
12 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
13 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
14 斷之基礎（最高法院112年度台上字第1605號判決意旨參
15 照）。經查，兩造於112年4月20日即另案二審事件審理期
16 間，由王文傑及邵育偉為系爭協議確認書之簽立；而觀系爭
17 協議確認書內容，其中第2條第2項載明「雙方協議因乙方
18 (即原告)致使甲方(即被告)與周素綿(註：誤繕為「錦」)、
19 蕭崇(註：誤繕為「榮」)順、蕭崇統、邱月霜(即被告)間存
20 在返還押租金債權事件法院尚未裁定判決執行，故部分押金
21 新台幣壹拾參萬元整(若有執行後多退少補)，暫時交由甲方
22 保留不退返還」乙節（見本院卷第87頁），可知兩造於合意
23 終止系爭租約時均知悉有另案一、二審事件之爭訟，並有
24 「若有執行後多退少補」之約定；而被告業於26520號執行
25 事件遭執行並繳款13萬6,266元乙節，業如前述，於執行金
26 額超過13萬元之情形下，兩造應受前開約定之拘束，即原告
27 應無從再向被告請求退還款項。至原告雖主張簽立前開條款
28 之前提為原告需要被告在其他訴訟中附上兩造租賃契約、原
29 告每月給付租金金流、原告每月二代健保與房東的所得稅等
30 資料，以證明系爭房屋是由原告承租，且被告應附上原告公
31 司股東組成等資料證明原告的錢和王文傑無關、押金為原告

01 所有，有協議如法院認押租金是原告所有且由原告幫忙王文
02 傑償還的話，那原告只能接受等語，然未提出任何證據以佐
03 其言，所言尚屬無憑，附此敘明。

04 五、綜上所述，原告依係爭押租金契約之法律關係，請求被告給
05 付13萬元，及自112年5月1日起至清償日止，按週年利率5%
06 計算之利息，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

11 臺北簡易庭 法官 戴于茜

12 以上正本係照原告作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
14 0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

17 書記官 陳韻宇