

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1170號

上訴人 趙武雄

訴訟代理人 詹淳淇律師

被上訴人 鄭崇文律師即被繼承人賴克強之遺產管理人

上列當事人間請求返還押租保證金事件，上訴人對於中華民國110年10月13日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2601號第一審判決提起上訴，本院於111年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：訴外人賴克強於民國（下同）107年11月1日死亡，其法定繼承人均於法定期間聲明拋棄繼承，經原法院於108年9月19日以108年度司繼字第1496號裁定選任伊為其遺產管理人，並於108年10月14日確定。賴克強與上訴人前於101年12月29日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由賴克強向上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號1至8 樓整棟建物及B1停車位14位（不含頂樓基地台設備，下合稱系爭建物）經營「風信子商務旅館」，並於訂約時交付押租保證金新臺幣（下同）400 萬元（下稱系爭押金）予上訴人。系爭租約於賴克強死亡時終止，退步言，亦因伊於110年1月8日在原審當庭為終止租約之意思表示而向後失效，又上訴人已將系爭建物收回自行經營「風信子商務旅館」，其後陸續更名為「亞樂精品商旅」、「捷適商旅」，復於108年7月5日登記為「捷適商旅」之負責人，顯已取回營利事業登記證，爰依系爭租約第5條之約定，請求上訴人返還伊系爭押金400萬元本息等語。原審判決上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：系爭租約約定租賃期限自102年2月1日起至114
02 年1月31日止，每月租金21萬6000元，由賴克強於每年12月
03 簽發次年每月5日為發票日之支票12紙予伊支付租金，乃定
04 有期限之租約，依民法第452條規定，系爭租約不因賴克強
05 死亡而當然消滅，應自被上訴人於110年1月8日通知終止租
06 約後1個月之末日即110年2月28日終止。又「風信子商務旅
07 館」之事業由風信子商務旅館有限公司(下稱風信子公司)經
08 營，該公司於107年12月14日更名為亞樂精品商旅有限公司
09 (下稱亞樂公司，旅館名稱為「亞樂精品商旅」)，再於108
10 年7月5日更名為捷適商旅有限公司(下稱捷適公司，旅館名
11 稱為「捷適商旅」)，僅係公司名稱變更，不影響法人人格
12 之同一性。風信子公司之登記負責人原為黃仲慶，後依序變
13 更為黃仲葆、劉世滄，黃仲慶為該公司實際經營者，伊僅為
14 捷適公司登記負責人，賴克強死亡後，關於「風信子商務旅
15 館」後續經營事宜，係由黃仲慶、劉世滄基於股東身分與訴
16 外人即賴克強之助理蘇子軒洽談，與系爭租約無涉，伊出租
17 系爭建物予賴克強使用，賴克強再基於內部關係交由風信子
18 公司使用，兩者係分別獨立之法律關係，依契約相對性原則
19 ，風信子公司或捷適公司與伊間並無直接法律關係存在，伊
20 並未收回旅館自行經營，且兩造間尚未清點財產，被上訴人
21 不得請求返還系爭押金。退步言，系爭押金經扣抵107年11
22 月1日至110年2月28日之租金後，已無餘額，伊不負返還系
23 爭押金之義務等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄；
24 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

25 三、兩造不爭執之事實(見本院卷第126頁)：

26 (一)賴克強於101年12月29日向上訴人承租系爭建物經營「風
27 信子商務旅館」，約定租賃期限自102年2月1日起至114年
28 1月31日止，每月租金21萬6000元，並於訂約時給付系爭
29 押金予上訴人，有系爭租約影本可稽(見原審卷第11、12
30 頁)

31 (二)賴克強於107年11月1日死亡，其法定繼承人均於法定期間

01 聲明拋棄繼承，經原法院107年度司繼字第2369號備查。
02 嗣原法院於108年9月19日以108年度司繼字第1496號裁定
03 選任被上訴人為其遺產管理人，並於108年10月14日確定
04 ，有上開裁定及確定證明書可稽(見原審卷第7至10頁)。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得
07 終止契約，民法第452條本文定有明文。其立法目的旨在
08 使承租人死亡而有繼承人繼承其租賃權時，於其繼承人
09 無須繼續租賃契約者，應使之得以終止契約。惟如承租
10 人死亡，而無繼承人或繼承人全部拋棄繼承時，因已無
11 契約承租人主體存在，應解為其租賃關係當然歸於消滅
12 (最高法院109年度台上字第2112號判決參照)。又遺產
13 管理人之設，旨在管理保存及清算遺產，以免遺產散失
14 ，此遺產管理人係以第三人之地位，依法取得上開管理
15 保存遺產等權限，而非使其取得遺產之權利，或逕為剝
16 奪繼承人之法定繼承權(最高法院90年度台上字第1355號
17 判決參照)。另押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，
18 於租賃關係終了、租賃物已返還、承租人無債務不履行情事，即得請求返還(最高法院81年度台上字第1907號
19 判決意旨參照)。

21 (二)查賴克強於107年11月1日死亡，其法定繼承人均於法定
22 期間依法聲明拋棄繼承，依民法第1175條規定，溯及於
23 繼承開始時發生效力，系爭租約於賴克強死亡時，承租
24 人主體不存在，依前開說明，應認系爭租約於斯時當然
25 終止。雖上訴人辯稱：被上訴人為賴克強之遺產管理人
26 ，繼受系爭租約之承租人主體，系爭租約應自被上訴人
27 於110年1月8日通知終止契約後1個月之末日即110年2月2
28 8日終止云云，惟查，被上訴人經原法院以108年度司繼
29 字第1496號裁定選任為賴克強之遺產管理人，僅係以第
30 三人之地位，依法取得管理保存及清算賴克強遺產之權
31 限，並非取得賴克強遺產之權利，自無從繼受成為系爭

01 租約承租人主體，及本於承租人之地位終止系爭租約
02 。上訴人又辯稱：倘賴克強死亡後，系爭租約之存否繫
03 於全部繼承人是否拋棄繼承，則於全部繼承人拋棄繼承
04 前，伊不得終止系爭租約收回系爭建物及收取租金，伊
05 之權利處於不確定之狀態，有違安定性要求云云，惟查
06 ，賴克強之法定繼承人全部依法聲明拋棄繼承，溯及於
07 繼承開始時發生效力，無須承受賴克強所遺財產上之一
08 切權利義務(包括系爭租約之承租人地位)，此乃民法第1
09 175條規定之法律效果，況上訴人所屬合夥事業於賴克強
10 死亡後，隨即收回系爭建物自行經營旅館(詳後述)，並
11 無上訴人於全部繼承人拋棄繼承前，無法收回系爭建物
12 及收取租金，上訴人未因權利處於不確定狀態而受有有
13 損害，上訴人前開抗辯，均非可採。

14 (三)依系爭租約第5條約定：「乙方(即賴克強，下同)應於訂
15 約時，交於甲方(即上訴人，下同)新台幣肆佰萬元作為
16 押租保證金，為保障本合約之公平合理性，甲乙雙方議
17 定本約至約滿前合約保證金肆佰萬元正，在合約內若甲
18 乙雙方單方毀約時，應賠償或沒收彼方合約保證金，約
19 滿乙方如不繼續承租，乙方應於約滿前將營利事業登記
20 證負責人過戶交還甲方，財產清點無誤，交還房屋後甲
21 方無息退還保證金」(見原審卷第11頁)。又風信子公
22 司於101年12月6日設立登記，負責人為黃仲慶，嗣先後
23 於102年7月5日、104年1月13日變更負責人為黃仲葆、劉
24 世滄(見原審卷第158至162頁)；風信子公司於102年6月1
25 1日經核准在系爭建物設立「風信子商務旅館」，負責人
26 為劉世滄，有旅館業登記證影本可稽(見本院卷第53
27 頁)，而系爭租約第5條約定之「營利事業登記證」係指
28 旅館業登記證乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第79、12
29 5頁)，加以上訴人僅為系爭建物1、2、7、8樓之所有權
30 人，系爭建物3、4、6樓之所有權人為訴外人劉竹玫，系
31 爭建物5樓之所有權人為訴外人劉依鈴，有建物登記謄本

01 可稽(見本院卷第87至100頁)，上訴人自承：劉依鈴是黃
02 仲慶的妻子，「風信子商務旅館」曾經登記過的負責人
03 都是系爭建物的所有權人或所有權人的先生，賴克強生
04 前向伊所屬合夥事業借牌等語(見原審卷第181頁、本院
05 卷第162、172、173頁)，可見賴克強生前向上訴人所屬
06 合夥事業借牌經營「風信子商務旅館」，斯時旅館登記
07 負責人為劉世滄，實際上由賴克強經營，兩造乃約定以
08 系爭租約租賃關係終了、上訴人收回系爭建物及旅館業
09 登記證、完成財產清點，且賴克強無債務不履行情事，
10 作為系爭押金之返還條件。

11 (四)證人蘇子軒於本院到庭證稱：伊曾任職於賴克強經營的
12 「風信子商務旅館」擔任店長，「風信子商務旅館」於
13 賴克強死亡後，先後改名為「亞樂精品商旅」、「捷適
14 商旅」，都是同一家旅館，旅館登記證都是房東所有，
15 房東自107年11月起接手經營，伊負責管理，沒有租金的
16 問題，房東有5位，包括上訴人、劉世滄及黃仲慶在內，
17 員工薪資由房東支付，房東方面是由劉世滄及黃仲慶與
18 伊接洽。伊於107年11月1日跟房東派來的會計辦理水電
19 、人事等旅館內所有費用交接，伊管理至108年5月28日
20 ，是上訴人、黃仲慶、劉世滄等5位房東開會，無預警資
21 遣伊。在伊無預警被資遣之前，劉世滄有問伊是否要承
22 租系爭建物繼續經營旅館，因為他們不懂旅館業，但伊
23 認為租金太高，所以沒有同意。系爭租約是上訴人簽約
24 ，但實際出租人有5位，伊只知道其中3位的姓名即上訴
25 人、黃仲慶、劉世滄，還有一位羅姓股東在伊管理期間
26 擔任旅館總經理，他說有5位股東。伊被無預警資遣後，
27 有跟上訴人討論過資遣費的問題，上訴人說他代表其他
28 股東與伊洽談，決定權在全體股東，後來資遣費沒談成
29 ，伊告亞樂公司，負責人是劉世滄。因上訴人、黃仲慶
30 及劉世滄在內的5位股東共同成立公司出租系爭建物，黃
31 仲慶、劉世滄都說他們代表其他股東來與伊洽談，所以

伊認為房東與股東是相同的等語(見本院卷第121至125頁)，參以「風信子商務旅館」於107年12月20日更名為「亞樂精品商旅」，負責人仍為劉世滄，於108年7月11日更名為「捷適商旅」，負責人變更為上訴人，有旅館業登記證影本可稽(見本院卷第55至57頁)，且上訴人自承：伊與黃仲慶、劉世滄均為風信子公司、「風信子商務旅館」的隱名股東，同時為系爭建物之實際所有權人，伊所屬合夥事業於賴克強死亡後繼續經營旅館，收益歸合夥事業所有，旅館人事受僱於合夥事業成立的公司等語(見本院卷第44、172、173頁)，可見上訴人所屬合夥事業成立風信子公司及「風信子商務旅館」，並借牌予賴克強經營，公司或旅館登記負責人黃仲慶、劉世滄均為該合夥事業之股東，系爭建物為該合夥事業之合夥人實際所有，以上訴人名義出租予賴克強，賴克強於107年11月1日死亡後，證人蘇子軒與上訴人所屬合夥事業辦理旅館相關費用交接，由上訴人所屬合夥事業繼續經營「風信子商務旅館」，嗣先後更換旅館名稱及變更登記負責人為上訴人，堪認上訴人所屬合夥事業於賴克強死亡後，已取回系爭建物及「風信子商務旅館」旅館業登記證，並完成財產清點交接事宜。

(五)又風信子公司(旅館名稱「風信子商務旅館」)於101年12月6日設立登記，於107年12月14日更名為亞樂公司(旅館名稱「亞樂精品商旅」)，復於108年7月5日更名為捷適公司(旅館名稱「捷適商旅」)，有經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務可稽(見原審卷第158至168頁)。觀諸風信子公司於107年11-12月銷售總額為207萬5122元，107年12月14日更名後之亞樂公司於108年1-2月銷售總額為176萬7086元，108年3-4月銷售總額為252萬6384元，108年5-6月銷售總額為138萬2747元，108年7月5日更名後之捷適公司於108年7-8月銷售總額為134萬3840元(134萬2558元+1282元)，108年9-10月銷售總額為130萬7964

元，108年11-12月銷售總額為228萬3109元，且風信子公司107年度營業淨利為133萬2260元，108年度營業淨利為21萬6225元，有財政部北區國稅局110年3月15日北區國稅中壢銷審字第1101296097號函暨所附營業人銷售額與稅額申報書影本、財政部北區國稅局中壢稽徵所110年3月15日北區國稅中壢營字第1100685713號函暨所附107、108年度營利事業所得稅結算申報核定通知書、損益及稅額計算表可稽(見原審卷第77、85至92、101至103、107至111頁)，可見賴克強於107年11月1日死亡後，上訴人所屬合夥事業確有收回系爭建物自行經營「風信子商務旅館」之事實。再觀諸上開107、108年度營利事業所得稅結算申報核定通知書、損益及稅額計算表記載107年度租金支出為261萬6010元、108年度租金支出為260萬4909元(見原審卷第101至103、107、111頁)，經本院函詢捷適公司關於上開租金支出之租賃標的物為何，該公司於111年3月21日函覆略以：上開租金支出為當年度建築物租賃費及影印機租賃費，本公司於賴克強死亡後，並未實際支出建築物租金，影印機費用因金額較小，所以有實際支付租金。因旅館營業一定會有成本費用，故107、108年度損益及稅額計算表仍需記載租金支出等語(見本院卷第115頁)，益徵上訴人所屬合夥事業於賴克強死亡後，即收回系爭建物自行經營「風信子商務旅館」，並未實際支付租金予上訴人，上訴人辯稱：風信子公司或捷適公司與伊間並無直接法律關係，伊並未收回系爭建物，且兩造尚未清點財產，被上訴人不得請求返還系爭押金云云，為不可採。

(六)綜上，賴克強於107年11月1日死亡後，其法定繼承人均依法聲明拋棄繼承，溯及於繼承開始時發生效力，系爭租約因承租人主體不存在而當然終止。又上訴人所屬合夥事業於賴克強死亡後，已收回系爭建物自行經營旅館，及取回營利事業登記證，並與賴克強之助理蘇子軒

01 完成財產交接，復無證據證明賴克強生前有何債務不履行
02 行情事，堪認系爭租約第5條約定系爭押金之返還條件業
03 已成就，是被上訴人本於遺產管理人之地位，依上開約
04 定請求上訴人返還系爭押金，核屬有據。至上訴人辯稱
05 ：系爭押金經扣抵107年11月1日至110年2月28日之租金
06 後，並無餘額，伊不負返還系爭押金之義務云云，惟查
07 ，系爭租約既已於107年11月1日賴克強死亡時當然終止
08 ，且上訴人所屬合夥事業收回系爭建物自行經營旅館，
09 被上訴人自不負以賴克強之遺產給付租金之義務，況依
10 民法第441條規定：「承租人因自己之事由，致不能為租
11 賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之
12 義務」，賴克強因死亡而不能繼續使用收益系爭建物，
13 乃非因自己之事由所致，依上開規定之反面解釋，亦得
14 免其支付租金之義務，則上訴人自107年11月1日起並無
15 租金債權可資抵銷，上訴人前開抗辯，要無可採。

16 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第5條約定，請求上訴人給
17 付系爭押金400萬元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日即1
18 09年10月9日（見本院卷第185頁）起至清償日止，按年息5
19 %計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之
20 判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判
21 ，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
24 論列。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
26 、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日

28 民事第二十一庭

29 審判長法 官 翁昭蓉

30 法 官 林哲賢

31 法 官 鍾素鳳

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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項但
07 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
10 書記官 林虹雯