

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第197號

上訴人 葛瑪蘭騎馬場有限公司

0000000000000000

法定代理人 邱正雄 住宜蘭縣○○市○○路○○號
居宜蘭縣○○鄉○○路0段000巷00號

被上訴人 劉淑慧

訴訟代理人 游敏傑律師

賴可欣律師

上列當事人間請求返還押金事件，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣宜蘭地方法院108年度訴字第501號第一審判決提起上訴，本院於110年5月12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

壹、程序方面：

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前條解散之公司，在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時經營業務。公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定。公司法第24條、第25條、第26條、第26條之1分別定有明文。次按有限公司變更章程、合併、解散及清算準用無限公司有關之規定；無限公司之清算，以全體股東為清算人；清算人有數人時，得推定1人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權，關於清算事務之執行，取決於過半數之同意，公司法第113條、第79條、第85條第1項定有明文。是有限公司之清算人有數人，既無推定，各清算人對於第三人均有代表公司之權。依經濟部中部辦公室民國（下同）110年3月22日經中三字第11034507580號書函（見本院卷(一)第255頁）檢送之上訴人公司登記案卷

（見外放影本），上訴人公司全體股東為邱正雄、邱顯明等2人，於訴訟程序中，上訴人公司於110年2月18日經經濟部中部辦公室廢止其公司登記，且查上訴人公司之章程就清算人並無特別規定，亦未另外選任清算人，復經原審法院函復依現有電腦資料查詢結果，查無該公司有清算事件之繫屬等語（見本院卷(一)第263頁），堪認上訴人之法人人格尚未消滅，仍有當事人能力，並依公司法第113條準用第79條規定，其全體股東均為清算人，且依上開說明，各清算人對於第三人均有代表公司之權，是本件上訴人以清算人邱正雄為其法定代理人，提起上訴，於法尚無不合，先此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於104年11月2日與上訴人簽訂「馬匹寄養合約書」（下稱系爭合約），約定承租坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段149建號建物即門牌同鄉溪洲路489號房屋（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）內之馬廄、跑馬場、後半段空地、1樓房間2間及辦公室1間（下稱系爭馬場）使用，租期5年，租金及寄養費每月共新臺幣（下同）9萬5,000元，同時並交付押金150萬元予上訴人。嗣於105年1月間，訴外人即系爭房地所有人呂慧萍委由唐建雄出面主張系爭房地所有權，伊始悉上訴人之法定代理人邱正雄與呂慧萍前於102年2月22日簽立協議書，約定將系爭房地（含合併前原666地號土地、124建號建物）作價售予呂慧萍，同日呂慧萍與訴外人即邱正雄之子邱顯明簽訂租賃契約（下稱A租約），將系爭房地出租予邱顯明經營民宿及馬場，實際由邱正雄以上訴人公司名義經營，因邱顯明自103年1月起即未給付每月10萬元之民宿租金，並自同年4月起即未給付每月5萬元之馬場租金，經呂慧萍以邱顯明積欠租金累計已逾40萬元為由，依其等間租約第4條約定，於103年8月21日發生終止租約效力，終止後邱顯明即屬無權占有系爭房屋，呂慧萍對邱顯明提起遷讓返還房屋訴訟，經原審法院104年度宜訴字第1號民事判決（下稱104宜訴1號判決）

01 呂慧萍勝訴，邱顯明不服提起上訴，經本院104年度重上字
02 第1047號判決駁回其上訴，並已確定在案等情。邱正雄代表
03 上訴人於104年11月2日與伊簽立系爭合約時，故意不告知上
04 情，使伊陷於錯誤而簽立系爭合約，嗣呂慧萍於105年3月7
05 日持104宜訴1號判決聲請遷讓返還房屋假執行，致伊就系爭
06 馬場不能為約定之使用、收益，伊於同年7月27日發函上訴
07 人主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭合約，並於108年6
08 月28日發函上訴人主張依民法第436條準用同法第435條規定
09 終止系爭合約，是系爭合約業經伊合法撤銷或終止，爰依系
10 爭合約第6條後段約定或民法第179條規定，請求上訴人返還
11 押金150萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
12 之法定遲延利息。

13 二、上訴人則以：伊未詐欺被上訴人，伊已依約於104年11月2日
14 將系爭馬場交給被上訴人使用，係被上訴人與唐建雄、呂慧
15 萍、劉淑華共謀詐欺，僅交付1個月租金予伊，之後每月給
16 付6萬元予唐建雄，而呂慧萍曾於102年11月26日書立承諾書
17 （下稱系爭承諾書），同意將系爭房地全部讓伊營運使用，
18 且系爭承諾書經臺灣宜蘭地方法院檢察署（下稱宜蘭地檢
19 署）檢察官105年度偵字第2289、2927、3367號不起訴處分
20 書、臺灣高等法院檢察署（下稱高檢署）106年度上聲議字
21 第5426號處分書及本院106年度上易字第1394號刑事判決認
22 定非邱正雄所偽造，且被上訴人於簽約後未滿3年即違約退
23 出，依系爭合約第6條約定，伊無義務退還押金等語，資為
24 抗辯。

25 三、被上訴人於原審起訴聲明：(一)上訴人應給付被上訴人150萬
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。上訴人於原審答辯聲
28 明：(一)被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審判決被上訴人全部
30 勝訴，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決
31 廢棄。(二)被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上

01 訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

02 四、查上訴人之法定代理人邱正雄與呂慧萍前於102年2月22日簽
03 立協議書，約定將系爭房地（含合併前原666地號土地、124
04 建號建物）作價售予呂慧萍，同日呂慧萍與邱正雄之子邱顯
05 明簽訂A租約，將系爭房地如本院104年度重上字第1047號決
06 附圖所示編號A1至A6、B及C所示部分出租予邱顯明經營民宿
07 及馬場，實際以上訴人公司名義經營，因邱顯明自103年1月
08 起即未給付每月10萬元之民宿租金，並自同年4月起即未給
09 付每月5萬元之馬場租金，經呂慧萍以其積欠租金累計已逾
10 40萬元為由，依A租約第4條約定，於103年8月21日終止租
11 約，終止後邱顯明即屬無權占有系爭房屋，呂慧萍對邱明顯
12 提起遷讓返還房屋訴訟，經原審法院104年8月28日104宜訴1
13 號判決呂慧萍勝訴，邱顯明不服，提起上訴，經本院104年
14 度重上字第1047號判決駁回其上訴，並於106年11月9日確定
15 在案等情，為兩造所不爭執，並有系爭房地所有權狀、104
16 宜訴1號判決、本院104年度重上字第1047號判決及確定證明
17 書在卷可證（見原審補字卷第23、25頁、第37至52頁、第53
18 至77頁、第79頁），上開事實堪認為真實。又被上訴人主張
19 其於104年11月2日與上訴人簽訂系爭合約，約定承租系爭房
20 地內如本院104年度重上字第1047號判決附圖編號A2至A5及C
21 所示部分之系爭馬場，租期5年，租金及寄養費每月共9萬
22 5,000元，同時並交付押金150萬元予上訴人乙節，亦為上訴
23 人所不爭執，並有系爭合約、本院104年度重上字第1047號
24 判決在卷可證（見原審補字卷第53至77頁、第81至83頁），
25 被上訴人主張之上開事實，亦堪信為真實。

26 五、被上訴人主張因上訴人故意不告知呂慧萍為系爭房地所有
27 人，且邱顯明與呂慧萍間之A租約已經呂慧萍終止，並經原
28 審法院判決邱顯明應遷讓返還系爭房屋等情，詐使其陷於錯
29 誤而簽立系爭租約，致其就系爭馬場不能為約定之使用、收
30 益，其已於105年7月27日發函上訴人，主張依民法第92條第
31 1項規定撤銷系爭合約，並於108年6月28日發函主張依民法

01 第436條準用同法第435條規定終止系爭合約，系爭合約業經
02 伊合法撤銷或終止，爰依系爭合約第6條後段約定或民法第1
03 79條規定，請求上訴人返還押金150萬元本息等情，則為上
04 訴人否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

05 (一)關於被上訴人主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭合約，
06 請求上訴人返還押金150萬元本息部分：

07 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
08 表示，民法第92條第1項前段固有明文。惟民法第92條第1項
09 所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除
10 在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務
11 者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最
12 高法院33年上字第884號判決先例意旨參照）。又民法上之
13 詐欺行為，指詐欺行為人於使他人形成意思表示過程屬於重
14 要而有影響之不真實事實，表示其為真實，且有使他人陷於
15 錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者
16 始足當之（最高法院103年度台上字第445號判決參照）。再
17 被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意
18 人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，
19 應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判
20 決先例意旨參照）。被上訴人主張其係遭上訴人詐欺而為承
21 租系爭馬場之意思表示，既為上訴人否認，依上開說明，即
22 應由被上訴人就其主張之事實負舉證責任。

23 2.被上訴人主張系爭合約係遭上訴人詐欺而簽訂，其業於105
24 年7月27日發函撤銷其意思表示等語，固據其提出105年7月
25 27日中和中正路郵局第88號存證信函為證（見原審補字卷第
26 85至90頁），惟查上訴人辯稱其於訂約後已依約交付系爭馬
27 場予被上訴人使用乙節，為被上訴人所不爭執，又當事人約
28 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，即
29 為租賃契約，民法第421條第1項定有明文，是出租人縱非出
30 租標的物之所有人，其租賃契約仍屬有效，出租人不以所有
31 人為限，且系爭合約並未明訂系爭馬場之出租人應為系爭房

地之所有人（見原審補字卷第81至83頁），再原審法院雖已於104年8月28日以104宜訴1號判決邱顯明應遷讓返還系爭房屋予呂慧萍，惟邱顯明已聲明不服，提起上訴，經本院104年度重上字第1047號受理在案，嗣於106年8月8日判決駁回其上訴，並於同年11月9日確定等情，有本院104年度重上字第1047號判決及確定證明書在卷可證（見原審補字卷第53至77頁、第79頁），堪認於104年11月2日兩造簽立系爭合約時，上開遷讓房屋訴訟尚未確定，參以上訴人辯稱依系爭承諾書，其有權使用系爭房地，雖被上訴人主張呂慧萍否認系爭承諾書之真正云云，惟此據上訴人之法定代理人邱正雄於偵查中辯稱系爭承諾書係伊製作後，交呂慧萍之代理人唐建雄蓋用呂慧萍印章後，伊再交給執行法院等語明確（見本院卷(一)第289、295頁），且系爭承諾書上之呂慧萍印文為真正，所載內容經核與呂慧萍、邱顯明間所簽A租約內容大致相符，況除呂慧萍及其代理人唐建雄片面指訴外，另無其他足資調查之積極證據足認系爭承諾書係邱正雄所偽造，經宜蘭地檢署檢察官就呂慧萍告訴邱正雄涉犯偽造文書罪嫌為不起訴處分，雖呂慧萍不服，聲請再議，亦經高檢署駁回等情，有宜蘭地檢署105年度偵字第2289、2927、3367號不起訴處分書及臺灣高等法院檢察署106年度上聲議字第5426號處分書在卷可證（見本院卷(一)第311至316頁、第291至299頁），堪認上訴人辯稱依系爭承諾書其有權使用系爭房地乙節，尚非虛妄，自無所謂故意不告知被上訴人其就系爭馬場已無占有權源而使被上訴人陷於錯誤之情事，且被上訴人未舉證證明上訴人有法律上或契約上及交易習慣上之告知義務，上訴人及其法定代理人邱正雄亦無任何積極或消極詐欺之事實，被上訴人主張上訴人簽立系爭合約有詐欺之情事，自難採信。

- 3.從而，上訴人就系爭合約既無詐欺情事，則被上訴人依民法第92條第1項規定撤銷系爭合約所約定承租系爭馬場之意思表示，並依民法第179條規定請求上訴人返還押金150萬元本

01 息，即非有理由。

02 (二)關於被上訴人主張依民法第436條準用同法第435條規定終止
03 系爭合約，並依系爭合約第6條後段約定或民法第179條規
04 定，請求上訴人返還押金150萬元本息部分：

05 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
06 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
07 態，民法第423條定有明文，此乃出租人之租賃物交付及保
08 持義務。而租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，
09 致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少
10 租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的
11 者，得終止契約。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主
12 張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之，復為同法第
13 435條及第436條所明定。又出租人之租賃物保持義務與承租
14 人之給付租金義務，具有對價關係。因此，如出租人未於租
15 賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非
16 不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。

17 2.查系爭合約第9條已載明：「乙方（按即被上訴人）可在使
18 用範圍內營業，…」，第10條復約明：「乙方於使用範圍內
19 從事馬術休閒運動及競賽，甲方（按即上訴人）全力配合，
20 不得干預阻擾」，堪認被上訴人承租系爭馬場之目的在供經
21 營馬場營運使用，則探究系爭租賃標的物是否能達被上訴人
22 租賃之目的，當以系爭馬場本身狀態是否能供馬場通常營運
23 之整體觀之。查被上訴人對於上訴人簽約後有交付系爭馬場
24 予伊使用乙節並不爭執，已如前述，惟因系爭馬場位於系爭
25 房地內如本院104年度重上字第1047號判決附圖編號A2至A5
26 及C所示部分，及被上訴人主張呂慧萍於105年1月間委由唐
27 建雄持104宜訴1號判決對被上訴人主張權利，並對被上訴人
28 提出侵入住宅告訴乙節，為上訴人所不爭執，且查呂慧萍於
29 105年3月7日以104宜訴1號判決為執行名義向原審法院聲請
30 為遷讓房屋假執行之強制執行（見原審訴字卷第203至205
31 頁），經原審法院民事執行處於定於同月6月17日履勘（見

同上卷第207頁），被上訴人為繼續對外營業，因此於105年3至7月間改向呂慧萍（由唐建雄代理）承租系爭馬場，方能繼續對外營業乙節，為上訴人所不爭執，足認上訴人自105年3月間起，須另行與呂慧萍訂立租約並支付租金，始得為原來租賃物之正常使用，參以上訴人所提宜蘭地檢檢察官105年度偵字第2289、2927、3367號不起訴處分書、高檢署106年度上聲議字第5426號處分書及本院106年度上易字第1394號刑事判決（見本院卷(一)第291至316頁），僅能證明呂慧萍、劉淑華對上訴人之法定代理人邱正雄所提刑事告訴分別經不起訴處分或判決無罪確定，並不足以證明被上訴人與唐建雄、呂慧萍、劉淑華共謀詐欺上訴人，是上訴人此部分所辯，無足採信，堪認自105年3月間起，於兩造系爭合約租賃關係存續中，因第三人即系爭房地所有人呂慧萍就系爭馬場主張權利，上訴人已不能提供合於約定使用、收益之系爭馬場予被上訴人，兩造間系爭合約之租賃目的已陷於不能達到之狀態，不可歸責於被上訴人。又被上訴人已於108年6月28日發函上訴人，主張依民法第436條規定準用同法第435條規定，終止系爭合約，於同年7月1日送達上訴人，業據被上訴人提出為上訴人所不爭執真正之108年6月28日台北南陽郵局第831號存證信函及收件回執等為證（見原審補字卷第91至99頁），堪認系爭合約已經被上訴人於108年7月1日合法終止。

3. 又系爭合約第6條前段固約定：「乙方（即被上訴人）於合約滿3年才能退出，馬匹及一切物品遷空，甲方（即上訴人）退還乙方150萬元押金。」等語（見原審補字卷第81頁），惟同條中、後段並約明：「乙方於合約期間因私人因素中途退出，甲方可扣除2個月租金並返還押金剩餘款餘款」、「如因甲方個人因素非乙方自願性解約或任何因素造成乙方無法繼續營用，需無條件返還押金剩餘尾款。」等語，而如上所述，系爭合約係因105年3月間呂慧萍對系爭馬場主張權利並聲請強制執行，上訴人已不能提供合於約定使

01 用、收益之系爭馬場予被上訴人使用，兩造間系爭合約之租
02 賃目的已陷於不能達到之狀態，上訴人已不能提供合於約定
03 使用、收益目的之系爭馬場予被上訴人，被上訴人無法繼續
04 依系爭合約使用系爭馬場營運，須另行與呂慧萍訂立租約並
05 給付租金方能繼續使用系爭馬場營運，造成兩造間系爭合約
06 之租賃目的已陷於不能達到之狀態，經被上訴人依民法第
07 436條規定準用同法第435條規定於108年6月28日發函終止系
08 爭合約，於同年7月1日送達上訴人時發生終止效力，是本件
09 上訴人應依系爭合約第6條後段約定，返還被上訴人押金。
10 故上訴人辯稱被上訴人終止系爭合約時尚未滿3年，依系爭
11 合約第6條前段約定，不得請求返還押金云云，無足採信；
12 被上訴人主張依系爭合約第6條後段約定，在系爭合約終止
13 後，上訴人需無條件返還其押金剩餘尾款，則屬有據，應可
14 採信。

15 4.雖上訴人於本院辯稱被上訴人僅給付1個月租金，然為被上
16 訴人否認，參以上訴人於原審係辯稱被上訴人共積欠其自10
17 5年3月起至108年6月28日止，共40個月，合計380萬元之租
18 金未給付等語，則其於本院改稱上訴人僅給付1個月租金，
19 無足採信。至上訴人於原審辯稱被上訴人共積欠其自105年3
20 月起至108年6月28日止，共40個月，合計380萬元之租金未
21 給付乙節，亦為被上訴人否認，且按出租人之租賃物保持義
22 務與承租人之給付租金義務，具有對價關係，故如出租人未
23 於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租
24 人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付，而被上訴
25 人係因呂慧萍對系爭馬場主張權利並於105年3月間聲請強制
26 執行，上訴人自105年3月間起，已不能提供合於約定使用、
27 收益之系爭馬場予被上訴人使用，兩造間系爭合約之租賃目
28 的自105年3月間起已陷於不能達到之狀態，至被上訴人為使
29 馬場繼續營運，另與呂慧萍訂立租約並給付105年3至7月之
30 租金予呂慧萍，並不足免除上訴人所負之租賃物保持使達租
31 賃目的之義務，參以被上訴人主張系爭馬場於105年7月後即

01 無水電可用，不能繼續經營馬場乙節，為上訴人所不爭執，
02 堪認上訴人自105年3月起即未能提供合於約定使用、收益之
03 系爭馬場予被上訴人，則被上訴人主張行使同時履行抗辯權
04 而拒絕給付上訴人自105年3月起至108年6月30日止之租金，
05 於法有據。被上訴人既未積欠上訴人租金，則其依系爭合約
06 第6條後段約定，請求被上訴人返還押金150萬元本息，核屬
07 有據，應予准許。至被上訴人另主張依民法第179條規定請
08 求返還押金150萬元本息部分，因屬選擇合併關係，本院即
09 無庸再為審酌。

10 六、綜上所述，被上訴人依系爭合約第6條後段約定，請求上訴
11 人給付150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月29日
12 （於108年12月18日寄存送達，見原審訴字卷第33頁，依民
13 事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起，經10日於同年
14 月28日發生合法送達效力）起至清償日止，按年息5%計算之
15 利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判
16 決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原
17 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
22 項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 6 月 2 日
24 民事第十九庭

25 審判長法 官 魏麗娟

26 法 官 張婷妮

27 法 官 陳慧萍

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 110 年 6 月 2 日
31 書記官 任正人