

最高法院民事判決

109年度台上字第463號

上訴人 陳弘洲即全家企業社
訴訟代理人 黃佩成律師
吳順龍律師

上訴人 恩慈生物科技有限公司
法定代理人 葛俊言
訴訟代理人 吳美津律師

上列當事人間請求返還押租金事件，兩造對於中華民國107年6月22日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（107年度上字第10號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理 由

本件上訴人陳弘洲即全家企業社（下稱陳弘洲）主張：伊前向對造上訴人恩慈生物科技有限公司（原名恩慈醫療器材有限公司，下稱恩慈公司）承租門牌號碼花蓮縣花蓮市○○路○○段○○號1至5樓房屋（下稱系爭房屋）經營旅宿業使用，兩造簽立租賃契約並辦理公證，約定每月租金新臺幣（下同）30萬1,000元，租期自民國105年4月1日起至115年3月30日止，伊依約給付押金180萬6,000元予恩慈公司。詎恩慈公司法定代理人竟自106年6月間起，屢以強制力禁止伊及員工進入系爭房屋，嗣更將系爭房屋另供他人使用，顯已違反系爭租約之約定及民法第423條規定，爰以起訴狀繕本及107年5月15日民事辯論意旨狀為終止系爭租約之意思表示，並請求恩慈公司返還系爭押金等情。爰依系爭租約之約定，求為命恩慈公司給付180萬6,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

上訴人恩慈公司則以：伊並無阻擋陳弘洲使用系爭房屋，實係因陳弘洲常有債主上門，陳弘洲之員工不堪其擾而將系爭房屋前門關閉，自後門進出。伊法定代理人之父雖有將系爭房屋之部分房間出借予友人使用，該友人擅將借得之房間上網對外招租，但伊並未將系爭房屋另行出租。陳弘洲並未依系爭租約給付租金違約

01 在先，又未依約辦理終止系爭租約手續，自不得請求返還系爭押
02 金，伊應得依系爭租約第8條之約定提前終止系爭租約，並請求
03 陳弘洲加倍給付相當於系爭房屋租金數額之違約金，經以陳弘洲
04 所積欠之租金及上開違約金抵銷後已無剩餘，陳弘洲自不得請求
05 返還系爭押金等語，資為抗辯。

06 原審將第一審所為陳弘洲敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命恩
07 慈公司給付陳弘洲30萬1,000元，及自106年9月7日起至清償日止
08 按年息5%計算之利息；一部予以維持，駁回陳弘洲其餘上訴，係
09 以：兩造於105年4月26日簽立系爭租約，約定承租人陳弘洲以每
10 月租金30萬1,000元向出租人恩慈公司承租系爭房屋，該租約第3
11 條約定：承租人每月應繳租金30萬1,000元整…如有遲延給付租
12 金之情形，經出租人催告後逾期一個月未給付者，應按當月租金
13 加倍付違約金給出租人…；第4條約定：押金為六個月租金計180
14 萬6,000元整…如承租人有違約事情，出租人得就擬返還與承租
15 人之押金中主張抵扣…若無違約事情，出租人應於租期屆滿承租
16 人交還房屋時，無息返還…；第8條約定：一、雙方若因不得已
17 之事由提前終止租約者，應於一個月以前以書面通知他方…提前終
18 止租約者，應協同辦理終止租約公證；二、承租人有下列情形之
19 一者，出租人得終止租約：（一）遲付租金之總額達二期之租額
20 ，並經出租人訂相當期間催告，承租人仍不為支付者…三、出租
21 人有下列情形之一者，承租人得終止租約：（一）租賃標的物因
22 天災損害而有修繕之必要時，出租人不為修繕，或經承租人定相
23 當期間催告，仍未修繕完畢者；（二）租賃標的物受出租人之債
24 權人強制執行，使承租人無法使用者。陳弘洲已如數支付系爭押
25 金予恩慈公司，並簽發系爭房屋租金支票交付予恩慈公司，其中
26 發票日為106年5月31日及同年6月30日之支票，經恩慈公司提示
27 後均遭退票，恩慈公司於同年月13日發函催告陳弘洲繳納系爭房
28 屋同年5月之租金，陳弘洲於同年6月14日以其無法經營為由，請
29 求恩慈公司准予提前於同年月15日解約，恩慈公司於同年月16日
30 發函表示不同意，並於同年月26日通知陳弘洲應依約履行。陳弘
31 洲自106年8月提起本件訴訟時起，迄未給付同年5、6月租金予恩

慈公司等情，為兩造所不爭，並有系爭租約、支票及退票理由單、郵局存證信函在卷可稽，應堪信實。依上述兩造不爭之租金支票遭退票及存證信函往來過程，可知恩慈公司並未同意陳弘洲提前終止系爭租約，兩造間又無承租人未繳租金經出租人催告後仍未履行即視為終止租約之約定，堪認系爭租約於本件起訴前並未終止。陳弘洲雖舉其員工即證人蔡夢妮、黃瑞潔為證，並提出相片為佐，主張系爭房屋前門於106年6月間遭恩慈公司上鎖，因可歸責於恩慈公司之事由致伊無法使用云云，惟上開證人之證詞及相片，僅足以證明該等證人於上開時間無法由系爭房屋前門出入而已，尚難認係恩慈公司將前門上鎖所致，況兩造間前開存證信函往來之內容，亦從未提及恩慈公司有阻止陳弘洲使用系爭房屋之情事，自難認陳弘洲上開主張可採。惟恩慈公司自承伊法定代理人之父曾將系爭房屋中5間房間提供予友人，自106年8月間起作為福來好事民宿使用在卷，且有福來好事民宿訂房系統及旅客評論網頁及網路刊載照片可稽，堪認恩慈公司自其法定代理人之父提供系爭房屋之部分房間予友人使用時起，即有不欲提供系爭房屋予陳弘洲使用收益之意思，而陳弘洲於106年8月4日亦主張以本件起訴狀為終止系爭租約之意思表示，可認自106年8月起，兩造就系爭房屋之租賃關係，已因其等均無意繼續而告終止，則陳弘洲自得請求恩慈公司返還系爭押金。又陳弘洲並未給付106年5月租金，恩慈公司乃於同年6月13日、26日分別發函催告陳弘洲給付該租金，陳弘洲直到同年8月系爭租約終止時，仍未繳納該租金，已如前述，依系爭租約第3條第4項之約定，恩慈公司主張陳弘洲應給付違約金60萬2,000元，並主張與應返還之押金抵銷，應屬有據。再系爭租約既於106年8月業經兩造終止，陳弘洲又未給付同年5至7月之租金共計90萬3,000元，足認陳弘洲確有違反給付租金之義務，則依系爭租約第4條第3項前段之約定，恩慈公司主張以陳弘洲所積欠之租金與應返還之押金抵銷，亦屬可採。經抵銷後，恩慈公司應返還陳弘洲之押金數額為30萬1,000元，故陳弘洲請求恩慈公司給付30萬1,000元及自106年9月7日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上

開金額本息之請求，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者；合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定，此二種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆。再按民事訴訟採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不得歸於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之，此觀民事訴訟法第388條之規定自明。查陳弘洲於事實審主張：系爭租約乃因恩慈公司未將系爭房屋交付伊使用收益，經伊向恩慈公司為終止意思表示而終止（見一審卷第5頁、原審卷第15至16頁、第111至115頁）；恩慈公司於事實審則抗辯：陳弘洲並未依約給付租金，伊得依系爭租約第8條之約定，據以終止系爭租約（見一審卷第40頁、原審卷第55頁）；足見兩造係各自主張：系爭租約因對造有約定終止事由，並經渠為終止意思表示而終止，兩造皆未主張系爭租約係經雙方合意終止，乃原審竟謂系爭租約係因兩造均無意繼續而合意終止，並據以論斷恩慈公司應返還押金及其金額，顯有認作主張事實之違法。次查恩慈公司於事實審抗辯：陳弘洲係於106年6月20日終止經營，同時委託伊代為拆除招牌，106年7月1日完成停業登記，卻未給付106年5、6月租金計60萬2,000元，加計該期間違約金應付給恩慈公司總計120萬4,000元等語（見一審卷第38至39頁、原審卷第103至105頁），並未就106年7月份租金有所主張或請求抵銷，乃原審竟就上開106年7月份租金30萬1,000元，率謂應與其應返還之押金抵銷，亦有認作主張事實之違法。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 22 日

最高法院民事第八庭

01		審判長法官	鄭	雅	萍
02		法官	陳	玉	完
03		法官	李	文	賢
04		法官	陳	毓	秀
05		法官	王	金	龍
06	本件正本證明與原本無異				
07			書	記	官
08	中華民國	109	年	4	月
					29
					日