臺灣桃園地方法院小額民事判決

107年度桃小字第1711號

原　　告　元隆汽車股份有限公司
法定代理人　許明榮
被　　告　蘇春綢
訴訟代理人　李永裕
被　　告　蘇錦樹
　　蘇香蘭
　　蘇碧容
　　蘇金愛
　　蘇育葳
　　蘇廉鈞

上列當事人間請求返還保證金事件，於民國108 年2 月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告蘇春綢應給付原告新臺幣捌萬參仟參佰參拾參元，及自民國一0七年九月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告蘇春綢負擔玖佰元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告蘇春綢如為原告預供擔保新臺幣捌萬參仟參佰參拾參元，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實

壹、程序方面

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造簽立之協議書及其所附土地租賃契約書第7 條第7 款約定：「本契約甲乙雙方合意以桃園地方法院為第一審管轄法院。」此有協議書1 份及土地租賃契約書在卷可憑（見本院卷第10至11頁反面），核屬合意管轄

之約定，合於上開規定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條之23準用第433條之3規定，法院依職權由一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告前於民國84年5月18日向被告之被繼承人蘇慶祥承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（分割、重測前為臺北縣○○鎮○○段○○○○○ ○○○○○○○○○號土地下稱系爭土地），及向訴外人蘇源津承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（分割、重測前為臺北縣○○鎮○○段○○○○○ ○○○○○○○○○號土地），並簽訂土地賃契約書（下稱前次租約），原告於簽約時交付蘇慶祥50萬元保證金、蘇源津50萬元保證金，約定租賃期滿或依約返還土地後3日內無息退還原告。原告承租系爭土地後，於土地上興建門牌號碼新北市○○區○○路○段000號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）。

（二）嗣因蘇慶祥去世，原告於105年12月2日與全體被告簽立協議書（下稱系爭協議），約定被告同意依105年10月28日之土地租賃契約書（下稱系爭租約）履行相關之權利與義務，原告則依被告之應繼分比例分配給付租金。系爭租約第3條第3款約定出租人應於租賃期滿或依約返還土地後3日內無息退還保證金予原告。第7條第2款約定承租人遷還土地時，系爭建物無條件留給出租人。第7條第3款約定承租人如提前終止租約，應於2個月前以書面通知出租人等情。

（三）原告業已依系爭租約第7條第3款約定於106年6月9日寄發存證信函通知被告系爭租約於106年8月10日終止，並請被告配合點交及返還保證金等語，故系爭租約已於106年8月10日終止，原告再於106年8月16日以存證信函

通知被告辦理系爭建物稅籍移轉及返還保證金等語，除被告蘇春綢外，其他被告已於106 年9 月25日與原告共同簽立房屋移轉協議書，並按法定繼承比例，返還保證金予原告及配合辦畢房屋稅籍移轉登記。

（四）依系爭租約第3 條第3 款約定，原告因承租被告公同共有之土地，已給付被繼承人蘇慶祥保證金50萬元，因系爭租約已終止，自應由被告連帶返還保證金，扣除被告蘇春綢以外之被告已返還之保證金，被告尚應連帶返還83,334元（計算式：50萬元－蘇錦樹83,333元－蘇碧容83,333元－蘇金愛83,333元－蘇香蘭83,334元－蘇育葳41,667元－蘇廉鈞41,666元＝83,334元）。又因被告蘇春綢拒絕配合辦理系爭建物稅籍移轉登記，致原告仍保留應移轉予被告蘇春綢之稅籍比例9.19%，此部分原告代為繳納107 年房屋稅4,740 元，爰依民法第179 條之規定，請求被告連帶返還房屋稅4,740 元等語。

（五）並聲明：

1.被告應連帶給付原告88,074元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）蘇春綢：被告已開具遺產清冊陳報法院，經臺灣新北地方法院於106 年5 月3 日以106 年度司繼字第1096號裁定（下稱系爭裁定）依法公示催告在案，故就原告請求其給付保證金之部分，被告應僅以繼承所得遺產為限，負清償責任。又原告為系爭建物之出資興建人即所有權人，在權利未移轉前，本應繳納房屋稅，原告請求被告給付房屋稅為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告蘇春蘭、蘇碧容、蘇金愛：渠等均就自己應返還之數額給付給原告，剩下的是被告蘇春綢未給付之部分等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告蘇錦樹、蘇育葳、蘇廉鈞均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告僅得向被告蘇春綢請求返還保證金83,333元。

1.依系爭協議書第3條約定：「丙方（全體被告）願依甲乙雙方簽立之租賃契約（系爭租約）內容，履行相關之權利與義務，租賃契約詳如附件。」，而依系爭租約第3條第3、4款分別約定：「保證金新臺幣壹佰萬元整。租賃期滿或依約返還土地後3日內無息退還乙方（承租人），如逾期退還，甲方應依保證金金額按日以千分之三計算作為違約金給付乙方」、「保證金於簽約時給付甲方（出租人），保證金每人各半。」、第7條第3款後段約定：「如乙方（承租人）因業務需要，需提前解除契約，應於二個月前以書面通知甲方（出租人），租金計算至租賃契約止日，已繳交剩餘部分無息退還乙方。」。

2.查原告主張其已依系爭租約第7條第3款約定於106年6月9日寄發存證信函通知被告於106年8月10日終止租約，並請被告配合點交及返還保證金，除被告蘇春綢外之其餘被告已返還保證金予原告等語，業據提出上開存證信函、回執、房屋移轉協議書在卷可稽（本院卷第16至18、21至23頁），堪信原告主張為真實，則系爭租約已於106年8月10日終止，原告依系爭租約第3條第3款約定請求被告蘇春綢返還保證金，自屬有據。

3.被告蘇春綢雖辯稱其已向法院陳報遺產清冊，僅以繼承所得遺產為限，負清償責任云云，固據其提出系爭裁定附卷為憑（本院卷第68頁），並經本院調取系爭裁定卷宗核閱屬實，然被告蘇春綢既與原告簽立系爭協議書，表明願依系爭租約履行，即係自己基於出租人之地位締約，而非繼承被繼承人蘇慶祥之權利，核與被告蘇春綢是否已辦理限定繼承無關，故被告蘇春綢所辯，並不可採。

4.又原告雖請求被告連帶給付保證金83,334元云云，然原告

既與全體被告簽立系爭協議，被告應依系爭租約第3條第3款返還保證金之義務，為金錢債務，並非不可分之債，且參照系爭協議第2條約定原告給付租金予被告係依被告應繼分之比例分配，則返還保證金應同一解釋，即按照被告應繼分之比例，各負返還保證金之義務。原告既自承除被告蘇春綢外之其餘被告均已返還保證金，則原告僅能請求被告蘇春綢返還按其應繼分比例之保證金，原告請求全體被告連帶返還被告蘇春綢部分之保證金，尚屬無據。

5.而被繼承人蘇慶祥於105年2月25日死亡後，由長男蘇錦樹、長女蘇香蘭、次女蘇碧容、三女蘇金愛、七女蘇春綢繼承，應繼分比例為6分之1，次子蘇承遠於100年6月8日死亡無繼承權，由其長女蘇育葳、長男蘇廉鈞代位繼承蘇承遠之應繼分6分之1，即各12分之1，另四女蘇惠真為他人收養無繼承權，有繼承系統表（附於個資卷）、蘇慶祥除戶謄本及全體繼承人戶籍謄本在卷可參（本院卷第96至104頁），則被告蘇春綢應返還之保證金為83,333元（計算式：50萬元x被告蘇春綢之應繼分比例1/6＝83,333元，小數點以下四捨五入），逾此範圍，不予准許。

（二）原告依民法第179條向被告請求連帶給付房屋稅4,740元無理由。

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。依系爭租約第7條第2款後段約定：「乙方遷還土地時，…，不動產無條件留給甲方（出租人）。」（本院卷第11頁及反面），查系爭建物為未辦保存登記之建物，則該未辦保存登記之建物，因不能為移轉登記致不能為不動產所有權之讓與，故原告僅能將該建築之事實上處分權讓與出租人，而原告自承被告蘇春綢不願配合辦理房屋稅籍移轉登記，原告復未舉證已將系爭建物點交予被告蘇春綢，則原告既未將系爭建物交付予被告蘇春綢，亦未將稅籍資料移轉登記予被告蘇春綢，故被告蘇春綢並未取得系爭建物之事實上處分權，原告就

系爭建物之部分仍有事實上處分權及為稅籍登記人，本應繳納房屋稅，難謂原告繳交系爭建物之房屋稅，致全體被告無法律上原因而受有利益，故原告依民法第179 條向被告請求連帶給付系爭建物之房屋稅4,740 元，當屬無據，至原告是否有其他權利得向被告蘇春綢請求返還房屋稅4,740 元，乃屬另一問題。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告蘇春綢返還保證金，為定有確定期限之債，惟原告僅請求被告蘇春綢自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107 年9 月15日起（於107 年9 月14日送達，本院卷第51頁）至清償日止，按年息5 %計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告系爭租約之法律關係，請求被告蘇春綢給付如主文第1 項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、本件係依小額訴訟程序所為之判決，爰依民事訴訟法第436 條之20規定，應就被告蘇春綢敗訴之部分，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知。另依同法第436 條第2 項準用同法第392 條第2 項規定，依聲請宣告被告蘇春綢預供擔保得免為假執行。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依同法第436條之19規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　26　　日

桃園簡易庭　法　官　吳佩玲

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　108　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　王冠雁

附錄

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。