

臺灣屏東地方法院簡易民事判決

108年度潮簡字第598號

原告 新海天整合行銷企業社即陳嘉雄

被告 趙美霞

訴訟代理人 林啟文

被告 趙黃宜蓁

趙慶敏

被告 兼

上二人共同

訴訟代理人 趙碧輝

當事人間返還押租金等事件，本院於民國109年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：．．三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」、「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」此民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本件原告起訴聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）42萬元，及自本件聲請狀（按應為起訴狀之誤）繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；歸還105年三張66000之支票；願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第7頁），於訴訟進行中進行更正聲明為：被告應退還原告押金22萬元整，及自本件聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應退還原告租金198,000整，暨自本件聲請狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；被告應退還原告三張支票（高雄市第三信用合作社到期日105年9月1日支票號碼IKA0000000、IKA0000000、IKA00000000張票面金額皆66,000元整，總票面金額共198,000元整）

等語（見本院卷第55頁），核其所為係就其請求給付金額之類別予以分列並減縮應受判決事項之聲明，及就返還之支票予以標明清楚，揆諸上開規定，為法之所許，先予敘明。

二、原告主張：原告與被告趙美霞、趙黃宜蓁、趙慶敏、趙碧輝訂定土地租賃契約書，約定被告四人將坐落屏東縣○○鎮○○○○段○○○○○○○○○○號土地出租予原告使用，租賃期間自101年9月1日起至111年8月31日止共計10年，租金一年新臺幣（下同）22萬元（含稅），於每年9月1日前一次支付，原告於訂約時交付被告四人22萬元作為押租金並約定被告三人不再續約，原告於清空地上物且交還土地後，應無息退還該押租金。原告因太平洋國際渡假村股份有限公司涉訟，依兩造契約第16條約定，該契約自始無效，且因地上物是違建，原告無法繼續經營，原告於105年3月7日存證信函終止上開契約，故依上開契約第4條請求返還押租金22萬元。又104年9月1日起至105年8月31日止之租金，原告開立三紙支票金額計198,000元均已兌現，契約終止後，被告四人即應返還原告。另105年9月1日起至106年8月31日止之租金，原告開立付款銀行為高雄市第三信用合作社、發票日均為105年9月1日、票面金額均為66,000元整、支票號碼分別為IKA00000000、IKA00000000、IKA000000000張支票作為支付租金之用，兩造契約既經終止，被告四人即應返還原告，為此提起本件訴訟等語。聲明：被告應退還原告押金22萬元整，及自本件聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應退還原告租金198,000整，暨自本件聲請狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；被告應退還原告三張支票（高雄市第三信用合作社到期日105年9月1日支票號碼IKA00000000、IKA00000000、IKA000000000張票面金額皆66,000元整，總票面金額共198,000元整；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告趙美霞、趙黃宜蓁、趙慶敏、趙碧輝則以：有跟原告訂租約，原告所稱太平洋國際渡假村股份有限公司涉訟乙事，

與被告無關，兩造契約沒有達成終止合意，也不是原告片面可以終止的等語置辯。聲明：原告之訴駁回。

四、兩造訂定土地租賃契約書，約定被告四人將坐落屏東縣○○鎮○○○段○○○○○ ○○○○○○號土地出租予原告使用，租賃期間自101年9月1日起至111年8月31日止共計10年（每五年調整乙次租金每次調整租金以不低於6%），租金一年22萬元（含稅），於每年9月1日前乙次支付，押租金為22萬元，原告並開立22萬元之支票予被告作為押租金，依上開契約第4條約定：「乙方（按即原告，以下用於該契約時均同）如不再續約，甲方（按即被告四人，以下用於該契約時均同）應於乙方清空土地地上物並交還土地後，無息退還押租金予乙方。」，又原告簽發發票日均為104年9月1日、票面金額均為66,000元之支票三紙予被告用以支付104年9月1日起至105年8月31日止之租金，並簽發發票日均為105年9月1日、票面金額均為66,000元、支票號碼分別為IKA000000、IKA0000000、IKA00000000張支票予被告用以支付自105年9月1日起至106年8月31日止之租金等情，有原告提出之土地租賃契約書、支票六紙及被告所提押租金支票乙紙在卷可證（見本院卷第21-26、94、95、104頁），應可信為實在。

五、按終止契約，有法定終止、約定終止及合意終止等情形，所謂法定終止，指法律規定的情況發生時才可以終止契約關係（如勞動基準法第12條第1項所定法定終止事由）；約定終止，指契約當事人約定之情況發生時才可以終止契約關係；至於所謂合意終止，係契約當事人以第二次之契約終止原有之契約，使原有契約之效力向後歸於無效。經查：

（一）上開契約第16條固約定「出租標的甲方原與太平洋國際渡假村股份有限公司訂有出租契約，如有涉訴訟情事致與太平洋國際渡假村股份有限公司之契約無法解除，本契約自始無效，乙方不得以任何理由要求甲方賠償，而甲方無條件將押金無息退還予乙方」等語，然依原告所提出臺灣高等法院高雄

01 分院102 年度重上更(一)字第29號民事判決書(見本院卷第73
02 -88 頁),係太平洋國際渡假村股份有限公司於94年間向訴
03 外人久洋營造股份有限公司(下稱久洋公司)承租其所承造
04 坐落屏東縣○○鎮○○○段47-19、47-22、00-00 00 -0
05 、50-5地號土地上包括門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○○ 號
06 房屋在內之43間地上物(實為露營車)、一間鐵皮頂棚車庫
07 及一間牌樓(即本院卷第88頁複丈成果圖 下稱附圖V所示
08 編號A1~A17、B1~B6、C1~C10、D1~D12之45間地上物
09)，嗣於95年11月及96年3月先後購得其中10間小木屋，所
10 示編號A16、A17、C1、C2、C3、C4、D9、D10、D11、D1
11 2所示(下稱系爭十間地上物)，又太平洋國際渡假村股份
12 有限公司之前委託海天休閒股份有限公司(下稱海天公司)
13 經營，期間自95年5月1日起至98年4月30日止，惟海天公
14 司自95年5月1日起未依約給付權利金，且未經太平洋國際
15 渡假村股份有限公司同意而由蕭世宏代表擅將經營權轉讓與
16 吳柔嫻，並交由吳柔嫻及張雲龍占有使用，太平洋國際渡假
17 村股份有限公司請求吳柔嫻、張雲龍返還所占用之地上物及
18 請求吳柔嫻返還占用期間相當租金之不當得利等情，並非被
19 告四人與太平洋國際渡假村股份有限公司原先所訂出租契約
20 而生之訴訟，自難有上開契約第16條之適用，兩造所訂上開
21 契約並不因該訴訟事件而自始無效，故原告此部分主張即無
22 可採。又兩造所訂上開契約並無約定原告無法繼續經營時，
23 原告得終止上開契約之約定終止事由，故原告以此事由終止
24 上開契約，即無理由。再者參酌兩造所訂上開契約第6條約
25 定「乙方不得提前終止契約」等語，足見原告並無任意片面
26 終止上開契約之權利，是原告主張於105年3月7日存證信
27 函終止上開契約云云，於法自有未合。

28 (二)本件兩造所訂上開契約，既未因原告任意片面終止而契約終
29 止，且原告亦自承地上物尚未清空等語(見本院卷第46頁反
30 面)，則原告依上開契約第4條約定請求返還押租金22萬元
31 及遲延利息，即無理由，應予駁回。又兩造所訂上開契約既

01 未終止，該契約仍繼續有效，原告自負有給付租金之義務，
02 故原告請求返還104年9月1日起至105年8月31日止之租
03 金198,000元及遲延利息，暨返還用以支付自105年9月1
04 日起至106年8月31日止之租金而簽發發票日均為105年9
05 月1日、票面金額均為66,000元、支票號碼分別為IKA00000
06 00、IKA00000000、IKA000000000張支票，於法自屬無據，應
07 予駁回，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗
08 ，亦應一併駁回之。

09 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
10 庸再予審酌，附此敘明。

11 七、依民事訴訟法第78條判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 1 月 30 日
13 潮州簡易庭 法 官 曾吉雄

14 正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
16 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（
17 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
18 一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 1 月 30 日
20 書記官 張婉郁