

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第602號

原告 財團法人台灣基督長老教會大安教會

法定代理人 陳文欽

訴訟代理人 胡育宗

被告 建開物業企管股份有限公司

法定代理人 劉伯謙

被告 國總開發興業股份有限公司

法定代理人 賈秀珍

上列當事人間請求返還租賃保證金事件，本院於民國108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告建開物業企管股份有限公司應給付原告新臺幣伍佰貳拾萬元，及其中新臺幣伍佰萬元部分自民國一百零七年十月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其中新臺幣貳拾萬元部分自民國一百零八年八月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍萬貳仟肆佰捌拾元由被告建開物業企管股份有限公司負擔。

本判決得假執行。但被告建開物業企管股份有限公司如以新臺幣伍佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。同法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。本件原告財團法人台灣基督長老教會大安教會起訴時，訴之聲明第1項請求被告國總開發興業股份有限公司（下稱國總公司）、建開物業企管股份有限公司（下稱建開公司）應連帶給付原告新臺幣（下同）500萬元，並自支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於民國108年

3 月 28 日具狀變更應受判決事項之聲明為：「先位聲明：被告建開公司應給付原告 500 萬元，及自 107 年 10 月 25 日（即支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日）起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；備位聲明：被告國總公司應給付原告 500 萬元，及自 107 年 10 月 25 日（即支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日）起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息」；復於 108 年 5 月 20 日具狀減縮應受判決事項之聲明為：「先位聲明：被告建開公司應給付原告 500 萬元，及自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；備位聲明：被告國總公司應給付原告 452 萬元，及自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息」；再於 108 年 8 月 15 日具狀擴張應受判決事項之聲明為：「先位聲明：被告建開公司應給付原告 520 萬元，及自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；備位聲明：被告國總公司應給付原告 452 萬元，及自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息」；嗣於 108 年 9 月 10 日具狀變更應受判決事項之聲明為：「先位聲明：被告建開公司應給付原告 520 萬元，及其中 500 萬元部分，自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；其中 20 萬元部分，自 108 年 8 月 13 日（即民事聲請變更訴之聲明狀(二)繕本送達被告之翌日）起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；備位聲明：被告國總公司應給付原告 452 萬元，及自 107 年 10 月 25 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息」，核原告上開擴張或減縮應受判決事項之聲明者，係基於請求返還押租保證金之同一事實，且不甚礙被告防禦及訴訟終結，自應准許。

二、被告建開公司之法定代理人劉伯鑫於原告起訴後已變更為劉伯謙，原告於 108 年 5 月 21 日行言詞辯論期日時聲請由劉伯謙承受本件訴訟，有被告建開公司變更登記事項表及言詞辯論筆錄在卷可按，合於法律規定，應予准許，先予敘明。

三、按言詞辯論期日當事人之一造不到場者，得依到場當事人之

01 聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
02 前段定有明文。本件被告國總公司經合法通知，未於言詞辯
03 論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
04 依聲請由原告一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)原告前與被告國總公司簽訂租賃契約書（下稱系爭國總租賃
08 契約書），向被告國總公司承租其所有如附表編號1-4、6
09 -9所示之房屋，並開立面額200萬元、300萬元支票2紙交
10 付被告國總公司，作為押租保證金。惟原告於99年間欲向被告
11 國總公司租賃如附表所示之房屋，因被告國總公司推由被告
12 建開公司擔任附表所示房屋之管理人，並與被告建開公司
13 簽署如附表備註欄所示房屋租賃契約書（下統稱系爭租賃契
14 約），承租如附表所示之房屋。被告國總公司對原告契約上
15 之權利義務，皆移轉於被告建開公司，該押租保證金亦同。
16 原告基於欲續租且信任被告間之委任關係，而未向被告國總
17 公司請求返還扣除被告國總公司已清償之48萬元尚應給付押
18 租保證金452萬元，且經被告建開公司之要求，再行給付被
19 告建開公司68萬元，而將押租金金額補足為520萬元。詎被
20 告國總公司因自身債務糾紛，如附表編號1至14號所示之房
21 屋陸續遭法院強制執行，並遭執行債權人強制更換門鎖，顯
22 已無法繼續維持租約，原告另於100年10月底終止如附表編
23 號15至20號所示房屋之租約，嗣於101年1月20日發函表明
24 上情，並請求被告建開公司返還押租保證金，被告建開公司
25 則函覆欲以住宿禮卷償付之，然此舉未獲原告同意。倘認被
26 告建開公司並未繼受被告國總公司本件押租金，則扣除被告
27 國總公司前已返還48萬元，被告國總公司尚應返還押租金45
28 2萬元，爰依終止契約之法律關係，先位請求被告建開公司
29 返還押租保證金520萬元。若先位無理由，因被告國總公司
30 於租約終止後，仍繼續占有原告之押租保證金，爰依民法第
31 179條之規定，備位請求被告國總公司應返還452萬元等語

。並先位聲明：被告建開公司應給付原告520萬元，及其中500萬元部分，自107年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中20萬元部分，自108年8月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位聲明：被告國總公司應給付原告452萬元，及自107年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)被告建開公司部分：本件押租保證金為原告與被告國總公司間之關係，被告建開公司代為管理如附表所示之房屋，並未取得此押租保證金，自與被告建開公司無涉。且原告所提其與被告建開公司簽立之租約，未記載日期，亦無人簽名見證，而被告建開公司之原法定代理人已歿，無從認定該租約之真偽。至被告建開公司詢問原告可否已住宿禮券抵付本件押租保證金，僅係善意提出解決方案。又原告提出面額510,500元、169,500元支票2紙之兌現日期為99年5月6日，與原告所執面額452萬元本票之簽發日期96年10月14日，距2年半，且原告延近9年方提起本件訴訟，則該2筆款項之交易情形，是否如原告所述，顯有可疑等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告國總公司部分：原告為一教會組織，其牧師更替，惟被告國總公司早就本件押租保證金加計利息後，與原告之羅聯昇牧師處理，被告國總公司並曾開立面額452萬元本票予原告，均已沖抵完結等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其與被告國總公司於90年11月間就附表編號1-4、6-8所示房屋簽訂租約，並開立面額200萬元、300萬元支票2紙交付被告國總公司，作為押租保證金，且被告國總公司與原告於96年12月間結算押租保證金，並簽發面額452萬元本票1紙予原告。嗣被告建開公司於99年間擔任附表所示房屋之管理人，而原告曾開立面額510,500元、169,500元

01 支票2紙予被告建開公司，並於99年5月6日提示兌現。又
02 原告於101年1月20日發函予被告建開公司，說明其在100
03 年10月間已終止如附表編號15至20所示房屋之租約；如附表
04 編號1至14所示房屋則於100年12月間經法院強制執行，而
05 無法繼續承租使用，請求其返還押租金520萬，並副知被告
06 國總公司等情，業據提出租賃合約書、支票、101年1月20
07 日安昇字第25號函、本票為證（見司促卷第17-27、59頁、
08 本院卷第205、235、237頁），且為被告所不爭執，自堪
09 信為真實。

10 (二)查原告主張其與被告國總公司於96年12月間就系爭國總租賃
11 契約結算押租金，被告國總公司並簽發面額452萬元本票1
12 紙予原告之事實，為被告國總公司所不爭執，且有被告國總
13 公司所提出之相關函、本票及原告所提出被告國總公司97年
14 11月13日函（其上載有：「查本公司（按即被告國總公司）
15 與貴會（按即原告）之押金往來，於96年12月14日經結算清
16 償後，本金餘額為新台幣4,520,000元整，合先敘明。」）
17 在卷可參（見本院卷第125-165、203頁），是原告與被告
18 國總公司於96年12月結算之結果，被告國總公司於96年12月
19 14日尚應返還原告452萬元押租金之事實，先以認定。再觀
20 諸原告與被告建開公司於99年間所簽立之系爭租賃契約上均
21 載有：「五、押租保證金總額及押租保證金無息退還按本約
22 備忘錄及其附件辦理。該備忘錄及其附件為本約一部份，不
23 可分割與本約同具效力。．．．押租保證金備忘錄二、押租
24 保證金總計新台幣伍佰貳拾萬元整，甲方退還全額押租保證
25 金，須上開契約書之租賃標的全部依約解除並交還二十間店
26 舖時履約兌現。」等語（見司促卷第31-57頁），是原告與
27 被告建開公司就該租賃標的之押租金約定金額為520萬元，
28 然原告就押租金部分僅給付總額68萬元之支票予被告建開公
29 司之事實，亦據原告提出台灣中小企業銀行股份有限公司大
30 安分公司－票據歷史資料查詢影本可參（見本院卷第235-23
31 7頁）；再觀諸原告於101年1月20日函催告被告建開公司

01 返還押租金「520萬元」，有原告前開函示可稽（見司促卷
02 第59頁），被告建開公司則回以：「主旨：為房租押金退還
03 案，煩請會以同意以住宿裡卷作為抵償．．．。」，亦有被
04 告建開公司101年7月10日函在卷可參（見司促卷第65頁）
05 ，顯見被告建開公司於原告催討返還押租金「520萬元」時
06 ，並未否認未收受該520萬元押金，甚且提出以住宿禮券為
07 清償之方式；再衡以被告建開公司之法定代理人到庭陳稱：
08 被告國總公司為其父母建立之公司，被告國總公司之法定代
09 理人為其母親等語（見本院卷第289頁），而被告建開公司
10 之前法定代理人劉伯鑫為被告國總公司法定代理人賈秀珍之
11 次子，有劉伯鑫個人戶籍資料查詢結果可憑（見本院卷第91
12 頁），堪認被告國總公司與被告建開公司之法定代理人間關
13 係緊密。綜合勾稽前開資料，足認原告所稱原告與被告建開
14 公司就系爭租賃契約中部分押金452萬元，係合意由被告國
15 總公司原應返還予原告之押租金轉作系爭租賃契約部分押租
16 金之事實，應非虛妄。而按債權讓與者，謂不變更債之同一
17 性，由債權人與相對人合意，將其債權移轉於相對人之現象
18 。債權讓與一經合意，債權於讓與人與受讓人間，即由讓與
19 人移轉於受讓人，是債權一經讓與合意，即發生類如物權處
20 分之效力，有別於一般所指之債權契約，因此債權讓與之合
21 意，學理上稱之準物權契約。再按動產交付，非以現實交付
22 為限，如依民法第761條第3項規定之指示交付，亦發生交
23 付之效力。是具要物性之債權契約，苟讓與之債權人，以對
24 債務人之返還請求權，讓與受讓人，以代交付，此債權讓與
25 契約，亦應已具備要物性，而屬有效。是原告與被告建開公
26 司就系爭租賃契約中部分押金452萬元，既係由被告國總公
27 司原應返還予原告之押租金轉作之，自得認原告、被告建開
28 公司就對被告國總公司之452萬元押租金返還請求權已成立
29 債權讓與之合意，該押租金返還請求權即由原告移轉於被告
30 建開公司，並已發生前述指示交付之效力，原告與被告建開
31 公司間之452萬元押租金契約即成立，至於被告建開公司實

01 際有無自被告國總公司受有押租金交付及日後有無受償可能
02 等等，為危險承擔之問題，應由原告、被告建開公司於債權
03 債與合意當時，自行評估風險。綜此，原告與被告建開公司
04 間有成立520萬元之押租金契約，並均已交付之及代交付押
05 租金無訛。末本件押租金之返還條件已成就，為被告建開公
06 司所不爭執，從而，原告請求被告建開公司返還押租金520
07 萬元，為有理由，應予准許。

08 (三)另被告建開公司雖以系爭租賃契約未載有日期，亦無任何人
09 簽名見證為由，否認該契約之真正云云，然契約上之簽署日
10 期或見證人，並非契約之要式規定，尚難以此否認契約之真
11 正，況被告建開公司亦自承其上之章為真正，且雙方就該等
12 租賃關係於事後有溝通協調之過程，已如前述，益徵該契約
13 應屬真正，被告建開公司前開所辯，委不可採。另被告建開
14 公司雖稱原告所給付之68萬元或為其他原因，然其亦未能說
15 明係何原因，並舉證以實其說，自無從為有利被告建開公司
16 之認定。原告先位請求有理由，則就備位聲明自無庸另予審
17 究，附此敘明。

18 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
19 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
20 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
21 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
22 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
23 第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告
24 請求被告建開公司給付押租金，係以支付金錢為標的，原告
25 併請求其中500萬元部分，自107年10月25日即支付命令送
26 達翌日（見司促卷第89頁）起至清償日止，按週年利率5%
27 計算之利息；其中20萬元部分，自108年8月13日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息，併應准許。

29 四、綜上所述，本件原告依契約關係，請求被告建開公司給付如
30 主文第1項所示，為有理由，應予准許。

31 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為

被告建開公司敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 108 年 10 月 9 日

臺北簡易庭法官 陳雯珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 10 月 9 日

書記官 宋德華

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	52,480元	
合 計	52,480元	

附表：

編號	門牌號碼	備註
1	臺北市○○區○○路○○○巷○○○號	房屋租賃契約書一
2	臺北市○○區○○路○○○巷○○○號	
3	臺北市○○區○○路○○○巷○○○號	

(續上頁)

4	臺北市○○區○○路○○○巷○○弄6號	房屋租賃契約書二
5	臺北市○○區○○路○○○巷○○弄10號	
6	臺北市○○區○○路○○○巷○○號之1	
7	臺北市○○區○○路○○○巷○○號之2	
8	臺北市○○區○○路○○○巷○○號之1	
9	臺北市○○區○○路○○○巷○○號之2	
10	臺北市○○區○○路○○○巷○○弄8號	房屋租賃契約書三
11	臺北市○○區○○路○○○巷○○弄8號2樓	房屋租賃契約書四
12	臺北市○○區○○路○○○巷○○弄8號2樓之7	
13	臺北市○○區○○路○○○巷○○號2樓	房屋租賃契約書五
14	臺北市○○區○○路○○○巷○○號2	

(續上頁)

	樓之1			
15	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之2			
16	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之3			
17	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之4			
18	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之5			
19	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之6			
20	臺北市○○區○○路○○○ 巷○○號2 樓之8			