臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第501號

原　　告　劉淑慧
訴訟代理人　游敏傑律師
被　　告　葛瑪蘭騎馬場有限公司
法定代理人　邱正雄

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國109 年11月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一百零八年十二月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人呂慧萍前於民國102 年2 月22日，向訴外人邱正雄即被告之法定代理人購買坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○ ○號土地及其上同段149 建號建物即門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路○○○ 號房屋（下稱系爭149 號建物，並與上開土地合稱系爭房地），呂慧萍並於同日與訴外人邱顯明簽訂租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定將系爭房地出租予邱顯明，實際上則仍由邱正雄以被告葛瑪蘭騎馬場有限公司經營使用。嗣因邱顯明遲付租金達新臺幣（下同）40萬元，呂慧萍依系爭租賃契約第4 條之約定不待催告即時終止，系爭租賃契約已於103 年8 月21日終止一情，業經本院於104 年8 月28日以104 年度宜訴字第1 號民事判決認定系爭租賃契約終止後，邱顯明即屬無權占有系爭房地而應騰空遷讓返還呂慧萍，並經臺灣高等法院以104 年度重上字第1047號民事判決確定在案。詎邱正雄竟消極隱匿、掩飾上開事實，故意不為告知，而於104 年11月2 日以被告名義與原告簽立馬匹寄養合約書（下稱系爭馬匹寄養合約書），約定將系爭房

地內之馬廄、跑馬場、後半段空地、1 樓房間2 間、辦公室1 間（下稱系爭馬場）出租予原告使用，並由原告於簽訂系爭馬匹寄養合約書時，給付被告押金150 萬元（下稱系爭押金）。嗣呂慧萍因此對原告提起侵入住宅罪之告訴，原告因此無法就系爭房地於系爭馬匹寄養合約書所約定範圍為使用、收益，即於租賃關係存續中，已因不可歸責於原告之事由，致不能為約定之使用、收益，而全部不能達租賃之目的，故原告除已於105 年7 月27日寄發存證信函依民法第92條第1 項本文之規定撤銷系爭馬匹寄養合約書所為之意思表示外，並於108 年6 月28日寄發存證信函依民法第436 條準用同法第435 條終止系爭馬匹寄養合約書，是系爭馬匹寄養合約書業經原告依法撤銷或終止。又兩造間之系爭馬匹寄養合約書既業經原告依法撤銷或終止，原告自得依系爭馬匹寄養合約書第6 條後段之約定，請求被告無條件返還150 萬元之押金，再者，系爭馬匹寄養合約書業經原告依法撤銷或終止，則被告受領系爭押金之法律上原因亦已不存在，原告亦得依民法第179 條之規定，請求被告返還150 萬元之押金，爰依系爭馬匹寄養合約書第6 條之約定或民法第179 條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告150 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）本院104 年度宜訴字第1 號遷讓房屋等事件及臺灣高等法院104 年度重上字第1047號遷讓房屋等事件之當事人為呂慧萍及邱顯明，是前開案件之當事人與本件當事人均不相同，故被告不受前開案件判決結果拘束。再者，前開事件判決邱顯明應返還範圍為坐落於宜蘭縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖所示編號A1、B 、C 部分與系爭馬匹寄養合約書第2 條約定之範圍為馬廄、跑馬場、後半段空地（含車棚、出入口為獨用）、1 樓房間2 間、辦公室1 間（以上均附照片並確認場區範圍圖）並不相同，是依前開

判決結果，不致使原告受有無法使用系爭馬匹寄養合約書約定範圍之損害。

（二）又本院104 年度宜訴字第1 號遷讓房屋等事件判決後，該案被告邱顯明提起上訴，經臺灣高等法院104 年度重上字第1047號遷讓房屋等事件判決後，該案上訴人邱顯明再提上訴，惟因邱顯明未繳納第三審裁判費而於106 年10月23日遭裁定駁回上訴，是系爭馬匹寄養合約書簽約時間即104 年11月2 日顯在前開判決確定前，並無原告所稱遭邱正雄詐欺情事。又依臺灣宜蘭地方檢察署105 年度偵字第2289號不起訴處分書可知，系爭馬匹寄養合約書實質當事人為訴外人劉淑華，本件原告僅是形式當事人，且伊亦有依系爭馬匹寄養合約書將使用範圍交由劉淑華使用，難認邱正雄有何詐欺行為，則原告請求被告返還系爭押金，顯無理由。

（三）再者，本院審認結果若認為系爭馬匹寄養合約書存在於兩造之間，惟邱正雄並無任何詐欺原告之情事，是原告片面以105 年7 月27日寄發存證信函撤銷系爭馬匹寄養合約書之意思表示、於108 年6 月28日寄發存證信函終止系爭馬匹寄養合約書，均為無理由，應認係可歸責於原告。

（四）此外，依據系爭馬匹寄養合約書約定，原告按月應給付租金被告7,500 元及87,500元，合計為95,000元，倘若本院審認結果認為原告以108 年6 月28日寄發存證信函終止系爭馬匹寄養合約書為有效終止，則自105 年3 月起至108 年6 月28日止，共計有40個月，經原告自承其於上開期間均未繳付租金與被告，自足認原告受有使用系爭馬場未繳租金380 萬元之不當利益，故被告自得以之與原告主張被告應給付之金額為抵銷之意思表示等語，資為抗辯。

（五）並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張之上開情節，俱為被告所否認，並以前詞為辯。是

本件應審究之爭點厥為：（一）原告依系爭馬匹寄養合約書第6條或不當得利之法律關係，請求被告給付原告150萬元及法定遲延利息，有無理由？（二）被告以對於原告之380萬元租金債權為抵銷抗辯，有無理由？茲分敘如下：

（一）原告依系爭馬匹寄養合約書第6條或不當得利之法律關係，請求被告給付原告150萬元及法定遲延利息，有無理由？

1.原告主張訴外人呂慧萍前於102年2月22日，向訴外人邱正雄購買系爭房地，呂慧萍並於同日與邱顯明簽訂系爭租賃契約，約定將系爭房地出租予邱顯明，實際上則仍由邱正雄以被告葛瑪蘭騎馬場有限公司經營使用。嗣因邱顯明遲付租金達40萬元，呂慧萍依系爭租賃契約第4條之約定不待催告即時終止，系爭租賃契約已於103年8月21日終止，並經本院於104年8月28日以104年度宜訴字第1號判決認定系爭租賃契約終止後，邱顯明即屬無權占有系爭房地而應騰空遷讓返還呂慧萍，嗣經臺灣高等法院104年度重上字第1047號判決確定在案等情，業據提出系爭房地所有權狀、本院104年度宜訴字第1號判決、臺灣高等法院104年度重上字第1047號判決及確定證明書等件影本為證，並據本院調取上開事件卷宗查閱無訛，應堪認定為真實；原告主張邱正雄於104年11月2日以被告名義與原告簽立系爭馬匹寄養合約書，約定將系爭馬場出租予原告使用，並由原告於簽訂系爭馬匹寄養合約書時，給付被告系爭押金等情，業據提出系爭馬匹寄養合約書影本為證，並為兩造所不爭執，亦堪認定為真實。

2.按所謂詐欺，係指欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示而言。倘若單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與民法第92條第1項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第884號判例參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意

人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。本件原告固主張邱正雄消極隱匿、掩飾本院於104 年8 月28日以104 年度宜訴字第1 號判決認定系爭租賃契約終止後，邱顯明即屬無權占有系爭房地而應騰空遷讓返還呂慧萍等事實，故意不為告知，而於104 年11月2 日以被告名義與原告簽立系爭馬匹寄養合約書，約定系爭馬場出租予原告使用，並由原告於簽訂系爭馬匹寄養合約書時，給付被告系爭押金，而於105 年7 月27日寄發存證信函依民法第92條第1 項本文之規定撤銷系爭馬匹寄養合約書所為之意思表示等情。然查，原告就上開有利於己之事實，迄未能舉證以實其說，已難憑採，況被告並無並無原告所指稱之上揭詐欺情事一節，業經臺灣宜蘭地方檢察署109 年度偵字第4773號為不起訴處分，亦有該不起訴處分書影本附卷可稽，此外，亦乏積極證據足認被告之法定代理人邱正雄意欲被告陷於錯誤，故意示以不實之事，而令被告因錯誤而為意思表示之情形，揆諸上開判例意旨，自難遽認被告之法定代理人邱正雄有何詐欺被告之行為，致使被詐欺而為簽訂系爭馬匹寄養合約書之意思表示。因之，原告主張已於105 年7 月27日寄發存證信函依民法第92條第1 項本文之規定撤銷系爭馬匹寄養合約書所為之意思表示，故系爭馬匹寄養合約書已因撤銷而自始無效等情，尚無足採。

3.按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約；前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之，民法第435條、第436 條分別定有明文。本件原告主張嗣呂慧萍因此對原告提起侵入住宅罪之告訴，邱正雄之情而未能排除，且系爭馬場早於105 年3 月7 日即遭呂慧萍以本院104 年

度宜訴字第1號判決聲請假執行，並於105年3月7日收受本院民事執行處履勘命令，原告因此於105年3月起至同年7月間改向實際所有權人呂慧萍承租系爭馬場，嗣於系爭馬場因於105年7月間遭到斷水斷電而遷離，可見原告已然無法就系爭房地於系爭馬匹寄養合約書所約定範圍為使用、收益，即於租賃關係存續中，已因不可歸責於原告之事由，致不能為約定之使用、收益，而全部不能達租賃之目的，故原告於108年6月28日寄發存證信函依民法第436條準用同法第435條終止系爭馬匹寄養合約書，是系爭馬匹寄養合約書業經原告依法終止等情，業據提出民事聲請強制執行狀、本院執行處執行命令、本院106年度宜小字第84、95、96、97號履行契約事件言詞辯論筆錄、原告於108年6月28日寄發之存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等件影本為證，又參以證人劉淑華於本院106年度宜小字第84、95、96、97號履行契約事件中具結證稱：伊與被告係姊妹關係，系爭馬匹寄養合約書從頭到尾都是伊去做的；因為伊當時每月都會在國外上班，伊想說有事情可以找原告，所以當時才用原告之名義簽約；兩造簽訂系爭馬匹寄養合約書後，沒有實際使用系爭馬匹寄養合約書所載範圍，因為一用就被告了，伊記得係於105年1月就被唐建雄告侵入住宅；伊於104年簽訂系爭馬匹寄養合約書後，伊有付租金至105年2月與邱正雄，後來因為唐建雄鬧太兇了，伊就與唐建雄簽訂馬匹寄養合約書，約定每月租金10萬元，押租金30萬元，給付租金從105年3月起至同年7月止，因為馬場還是不能使用，後來就沒有在那裡了；伊等在105年7月時已經無法使用系爭馬場的設施了，因為都被封掉了，也沒有水電；伊是在105年7月找到場地才把伊的馬移走等語（本院卷第104至109頁），足徵原告至遲於105年3月間已因系爭馬場經呂慧萍以本院104年度宜訴字第1號判決聲請假執行，並於105年3月7日收受本院民事執行處履勘命令後，即已因第三

人就系爭馬場主張權利，致不能為約定之使用、收益，則原告主張於108 年6 月28日寄發存證信函依民法第436 條準用同法第435 條終止系爭馬匹寄養合約書，即無不合，堪以憑採。

4.至被告抗辯本院104 年度宜訴字第1 號及臺灣高等法院104 年度重上字第1047號判決邱顯明應返還範圍為坐落於宜蘭縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上如附圖所示編號A1、B、C 部分，與系爭馬匹寄養合約書第2 條約定之範圍為馬廄、跑馬場、後半段空地（含車棚、出入口為獨用）、1 樓房間2 間、辦公室1 間（以上均附照片並確認場區範圍圖）並不相同，是依前開判決結果，不致使原告受有無法使用系爭馬匹寄養合約書約定範圍之損害云云為辯。惟查，呂慧萍於上開訴訟中，係主張系爭租賃契約之租賃標的即坐落於宜蘭縣鄉○○段○○○ ○號土地上之系爭149 建號建物（門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路○○○ 號房屋），包括馬場及民宿部分，原主張其範圍為臺灣高等法院104 年度重上字第1047號判決附圖編號A1至A6、B 及C 所示，嗣依據宜蘭縣宜蘭地政事務所105 年8 月16日宜地貳字第1050008936號函、105 年12月21日宜地貳字第1050013555號函分別檢附之土地複丈成果圖，主張系爭馬場包括該判決附圖編號A2至A5及C 等部分，系爭民宿包括該判決附圖編號A1及B 等部分，亦即該判決附圖編號A6部分不在系爭149 號建物範圍內，並為邱顯明所不爭執；呂慧萍於臺灣高等法院104 年度重上字第1047號遷讓房屋等事件審理中以原告自105 年2 月間起已按月給付使用該判決附圖編號A2、A3及A5等部分（即系爭馬場）之租金5 萬元，復於105 年9 月間交還占用之系爭馬場，經唐建雄現實占有使用迄今，而不再請求上訴人返還該判決附圖編號A2至A5等部分，因而減縮請求為命上訴人騰空遷讓返還其餘該判決附圖編號A1、B 及C 等部分；該判決附圖A1為第一層鋼骨造建物（面積1376.46 平方公尺）、A2為跑馬場（面積16

68.65 平方公尺）、A3為馬廄（面積720.74平方公尺）、A4為鋼鐵造雨遮（面積44.89 平方公尺）、A5為馬廄（無牆）（面積55.91 平方公尺）、A6為鋼鐵造雨棚（面積274.26平方公尺）、B 為第二層鋼骨造建物（面積1398.06 平方公尺）、C 為鋼鐵造樓梯（面積17.8平方公尺）等情，有前開判決在卷可參，並據本院調取上開事件卷宗查閱無訛，足徵系爭馬匹寄養合約書約定之租賃範圍，並未逾系爭租賃契約約定租賃範圍，呂慧萍原於本院104 年度宜訴字第1 號遷讓房屋等事件，係請求邱顯明遷讓返還系爭149 建號建物（即臺灣高等法院104 年度重上字第1047號判決附圖編號A1至A6、B 及C 所示部分），嗣於臺灣高等法院104 年度重上字第1047號遷讓房屋等事件僅請求邱顯明遷讓返還該判決附圖編號A1、B 及C 等部分，僅係因系爭馬場部分業據原告遷讓返還而未再繼續為邱顯明占有中。職是，被告猶執陳詞，以前開判決結果不致使原告受有無法使用系爭馬匹寄養合約書約定範圍之損害云云為辯，要難憑採。

5.按系爭馬匹寄養合約書第6 條約定：「……如因甲方（即被告）個人因素非乙方（即原告）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。」。又按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例旨參照）。查系爭馬匹寄養合約書因第三人就系爭馬場主張權利，致不能為約定之使用、收益，業經原告於108 年6 月28日寄發存證信函依民法第436 條準用同法第435 條終止系爭馬匹寄養合約書一節，已如前述，且上開存證信函已於108 年7 月1 日達到被告法定代理人邱正雄，而生終止系爭馬匹寄養合約書之效力，亦有原告於108 年6 月28日寄發之存證信函及中華郵政掛號郵件收

件回執等件影本在卷可稽，足認系爭馬匹寄養合約書已因可歸責於被告之事由而消滅，則原告依系爭馬匹寄養合約書第6條約定，請求被告返還已給付被告之押金150萬元，即屬有據。又原告依系爭馬匹寄養合約書第6條約定請求既為有理由，並請求法院擇一為有利於原告之判決，則原告另依不當得利之法律關係請求被告給付上開款項，本院即無庸再予審酌，附此敘明。

（二）被告以對於原告之380萬元租金債權為抵銷抗辯，有無理由？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。而主動債權之附有同時履行抗辯權者，性質上即不許抵銷，否則無異剝奪對方之抗辯權；另按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第四百二十三條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院99年度台上字第526號判決意旨參照）。

2.本件被告以依據系爭馬匹寄養合約書約定，原告按月應給付租金被告7,500元及87,500元，合計為95,000元，倘若本院審認結果認為原告以108年6月28日寄發存證信函終止系爭馬匹寄養合約書為有效終止，則自105年3月起至108年6月28日止，共計有40個月，經原告自承其於上開期間均未繳付租金與被告，自足認原告受有使用系爭馬場未繳租金380萬元之不當利益，故被告自得以之與原告主張被告應給付之金額為抵銷之意思表示等語為抵銷抗辯，

然為原告所否認。經查，被告已將對於原告105 年3 月之租金債權讓與訴外人吳宏章一情，業據吳宏章提出債權讓與證明書及系爭馬匹寄養合約書等件為證，並據本院105 年度宜小字第207 號判決認定無訛；被告已將對於原告105 年4 月至7 月之租金債權讓與第三人一情，亦經本院106 年度宜小字第84號判決依據證人邱戴菊之證述及該案原告吳宏章之陳述，認定被告於105 年4 月10日前已將系爭債權轉讓與吳宏章已外之第三人，則被告於105 年4 月10日前對於原告之系爭債權已不復存在，嗣被告與吳宏章間於105 年4 月10日之系爭債權讓與，即為無效等情，有上開判決在卷足參，可徵被告對於原告105 年3 月至7 月之租金債權，俱因已讓與第三人而不復存在，則被告執此為與系爭押金抵銷之抗辯，已非有據。

3.況且，原告至遲於105 年3 月間已因系爭馬場經呂慧萍以本院104 年度宜訴字第1 號判決聲請假執行，並於105 年3 月7 日收受本院民事執行處履勘命令後，即已因第三人就系爭馬場主張權利，致不能為約定之使用、收益，俱經認定如前，則被告於105 年3 月間已未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人即原告不能達租賃之目的，揆諸上揭判決意旨，原告非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付，又被告主張之租金債權即主動債權既附有同時履行抗辯權，揆之上開法條規定及說明，性質上即不許抵銷，益徵以被告以對於原告自105 年3 月起至108 年6 月28日止，共計有40個月，合計380 萬元租金債權為抵銷抗辯，要屬無據。

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；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條第2 項、第3 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查本件原告依系爭馬匹寄養合約書第6 條之約定請求被告給付，為無確定期限之債務，揆諸上開法條規定，原告自得請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即108 年12月29日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

五、綜上所述，原告依系爭馬匹寄養合約書第6 條之約定，請求被告給付原告如主文第1 項所示，為有理由，應予准許。被告以對於原告之380 萬元租金債權為抵銷抗辯，為無理由，不應准許。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事庭　法　官　劉致欽

以上正本係照原本作成。

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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　謝佩欣