臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第375號

上　訴　人
即被上訴人　萬寶祿生物科技股份有限公司
法定代理人　林淑惠
訴訟代理人　徐東昇律師
被上 訴 人
即上 訴 人
　　周秀鳳
兼
訴訟代理人　張志忠

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於民國107年4月27日本院新店簡易庭106 年度店簡字第1242號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國108 年1 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第一項及該部分假執行暨裁判費之諭知均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人萬寶祿生物科技股份有限公司第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人萬寶祿生物科技股份有限公司上訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由上訴人萬寶祿生物科技股份有限公司負擔。

事實及理由

一、兩造陳述及聲明：

上訴人即被上訴人萬寶祿生物科技股份有限公司（下稱萬寶祿公司）起訴及上訴理由主張：其向被上訴人即上訴人周秀鳳、張志忠（下稱周秀鳳、張志忠）承租位於臺北市○○區○○路○○○ 號2 樓之房屋（下稱系爭房屋），雙方簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間為民國105 年10月7 日至110 年11月19日，於105 年11月20日至106 年11月19日，每月租金為新臺幣（下同）335,000 元，且另以每月13,000元承租4 個汽車停車位，萬寶祿公司並已依約交付租金支票及1,005,000 元之押租金予周秀鳳、張志忠。嗣因

萬寶祿公司無承租需求，遂於106年3月7日以存證信函向張志忠、周秀鳳表示欲終止系爭租約，且經其等於同年3月9日收受，是依系爭租約第7條第3項約定，兩造間之租賃關係依約業於其表明終止之意後3個月即106年6月9日合法終止，萬寶祿公司即無繼續支付租金之必要；又依系爭租約第8條約定，張志忠、周秀鳳亦應於契約終止後返還上開押租金。詎張志忠、周秀鳳竟未將未到期之租金支票交還，更持續將支票兌現，共計溢收106年6月至10月租金1,675,000元（335,000元x 5個月＝1,675,000元），再加計1,005,000元之押租金，周秀鳳、張志忠應連帶返還萬寶祿公司2,680,000元（1,675,000元＋1,005,000元＝2,680,000元），爰依民法第179條規定及系爭租約第8條約定提起本訴。又原審雖駁回萬寶祿公司關於押租金部分之請求，然系爭房屋已於107年5月2日經周秀鳳、張志忠自行收回，萬寶祿公司自無交還問題；縱認系爭房屋迄未點交，依系爭租約第9條約定，周秀鳳、張志忠本得逕行強制執行，其等捨此不為，除有權利濫用情事外，亦難認未點交係可歸責於萬寶祿公司。另周秀鳳、張志忠並未就萬寶祿公司未結清系爭房屋之水電費、管理費等相關費用一節舉證以實其說，況萬寶祿公司現已返還系爭房屋，縱雙方就費用部分存有爭執，周秀鳳、張志忠復無從藉此扣留全數押租金，故原審此部分認定，應有違誤等語。

周秀鳳、張志忠答辯及上訴理由則以：系爭租約第7條第3項已約明終止須得對方同意，非可由一方任意終止，而萬寶祿公司雖曾於106年3月間向其等表達終止系爭租約之意，惟其等亦表示萬寶祿公司須先結清費用、點交房屋，始能同意其提前終止系爭租約。然萬寶祿公司未配合點交及結算費用，又於106年3月中旬向其等表示因業務需求欲暫緩終止系爭租約一事，並繼續繳付房租，顯見兩造並未於106年3月間達成終止系爭租約之合意。嗣至同年9月，萬寶祿公司再向其等表示欲提前終止租約，但萬寶祿公司仍持續持有系爭

房屋鑰匙未還且不配合點交，周秀鳳、張志忠自無從同意其終止系爭租約，則系爭租約依然存續而未合法終止，原審逕認系爭租約已於106年6月9日終止，容有誤會。又其等雖於107年4月19日發函予萬寶祿公司表示欲於同年5月2日自行進入系爭房屋，然該函未經萬寶祿公司回覆，其等為避免另衍紛爭即未再為後續處理，故系爭房屋迄今仍未點交及歸還甚明，且依系爭租約第3條第6項約定，押租金係於雙方同意終止時，且承租人即萬寶祿公司結清相關費用並交還房屋後，其等方須返還，則系爭租約迄今未經兩造合意終止，萬寶祿公司復未返還系爭房屋及結清相關費用，其等自不負返還押租金之責等語。

原審為萬寶祿公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決周秀鳳、張志忠應連帶給付萬寶祿公司119,500元之租金，及自106年11月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並駁回萬寶祿公司其餘請求溢收租金1,555,500元（1,675,000元－119,500元＝1,555,500元）、押租金1,005,000元之訴。萬寶祿公司就其押租金敗訴部分不服，提起上訴，其上訴聲明為：　原判決不利於萬寶祿公司之部分（即如下聲明2）廢棄；　上開廢棄部分，周秀鳳、張志忠應再給付萬寶祿公司1,005,000元，及自107年5月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；周秀鳳、張志忠則答辯聲明：萬寶祿公司之上訴駁回。另周秀鳳、張志忠亦就其敗訴部分不服，提起上訴，其上訴聲明為：　原判決不利於周秀鳳、張志忠部分均廢棄；　上開廢棄部分，萬寶祿公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；萬寶祿公司則答辯聲明：周秀鳳、張志忠之上訴駁回。至就原審判決其餘駁回萬寶祿公司請求周秀鳳、張志忠返還超收租金之不當得利1,555,500元部分，則因萬寶祿公司未就此敗訴部分聲明不服而告確定，附此敘明。

二、兩造不爭執之事實：

兩造於105年10月7日簽訂系爭租約，約定租賃期間為105年

11月7日至110年11月19日，於105年11月20日至106年11月19日，系爭房屋每月租金為335,000元；嗣萬寶祿公司分別於106年3月7日、同年9月11日寄發台北杭南郵局000000號、台北台塑郵局001442號存證信函予周秀鳳、張志忠，周秀鳳、張志忠亦分別於106年10月11日、107年4月19日寄發台北仁愛路郵局000493號、台北仁愛路郵局000175號存證信函予萬寶祿公司等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約、各該存證信函在卷可稽（見北簡卷第6至21頁、本院卷第25至27頁），堪信為真實。

三、本院之判斷：

萬寶祿公司主張其已合法終止系爭租約，周秀鳳、張志忠應返還溢收租金及押租金等情，為周秀鳳、張志忠所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者為：　系爭租約是否已經合法終止？如是，萬寶祿公司依民法第179條規定，請求周秀鳳、張志忠連帶返還租金，有無理由？數額為若干？；萬寶祿公司依系爭租約第8條約定請求周秀鳳、張志忠連帶返還押租金，有無理由？茲分述如下：

系爭租約是否合法終止部分：

按當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於法律規定而生者（法定終止權），有基於當事人約定而生者（約定終止權）。約定終止權之行使方法，應依契約當事人之約定，如未約定，依民法第263條準用同法第258條之規定，得由一方向他方當事人以意思表示為之（最高法院101年度台上字第232號判決意旨參照）。又系爭租約第7條第3項約定：「起租日起至民國108年11月19日期間，甲乙雙方（即兩造）如擬終止契約，需得對方之同意，並須賠償另一方當年租賃年度相當於三個月租金（含租賃所得稅及健保補充保費）作為違約金，且應於三個月前通知對方。如係乙方（即萬寶祿公司）提前終止租約除應依前項規定辦理外，乙方應另支付新台幣45萬予甲方（即周秀鳳、張志忠）作為補貼甲方提供予乙方免租裝潢期租金費用」。準此，兩造已於系爭租約第

7條第3項約定終止契約之方式，則依該約定，萬寶祿公司如欲提前終止系爭租約，應得周秀鳳、張志忠之同意，而非得僅以其單方意思表示為之。至萬寶祿公司雖主張：依系爭租約第7條第3項後段約定，可知由其提前終止契約時，僅須額外支付45萬元，無庸得周秀鳳、張志忠之事先同意云云。惟該項後段約定，係就萬寶祿公司提前終止契約之情形，約定其須另行支付45萬元，並應及時遷出系爭房屋，否則應依同條第2項約定支付違約金，但未因此排除同項約定前段所定終止系爭租約「需得對方同意」之適用，即由萬寶祿公司終止系爭租約時，仍須取得周秀鳳、張志忠之同意，是萬寶祿公司就此顯有誤解，其上開主張自不足採，合先敘明。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。萬寶祿公司主張系爭租約已於106年6月9日合法終止，其得依不當得利法律關係請求周秀鳳、張志忠返還溢收租金等情，為周秀鳳、張志忠所否認，兩造就此既有爭執，萬寶祿公司即應就此利己事實負舉證之責。經查：

- 萬寶祿公司於106年2月間曾向表達周秀鳳、張志忠終止租約之意，並於106年3月7日寄發臺北杭南郵局000344號存證信函，明確表示其欲提前終止租約，且經周秀鳳、張志忠於同年3月9日收受等情，經證人即時任萬寶祿公司董事長特助劉定辰、秘書吳璧伶於本院審理時證述一致（見店簡卷第36、64頁背面），並有前揭存證信函、掛號回執在卷足稽（見北簡卷第9頁、店簡卷第42頁），周秀鳳、張志忠亦未爭執該證據之形式真正，固堪信前情為真。惟周秀鳳、張志忠始終陳稱：萬寶祿公司須配合結算費用及點交房屋，其等始能同意提前終止租約等語，而觀諸前揭存證信函內文：「……甲乙雙方（即兩造）並於106年3月6日上午11點35分假乙方（即萬寶祿公司）總公司6樓總經理達成共識如下：一、乙方業於二月七日口頭告知欲終止承租。二、有關乙方

應另支付甲方（即周秀鳳、張志忠）45萬元補貼案，甲方承諾回去商議回覆圓滿答案。三、有關房屋要鎖全權委託甲方催討處理。四、有關違約金部分甲方承諾於三個月內公開招租順利時予以抵扣」，僅可知萬寶祿公司係表達其一方欲提前終止系爭租約，且就其依約應給付之款項仍待兩造商議及處理，已難據以逕認周秀鳳、張志忠當時已有同意萬寶祿公司提前終止系爭租約之事。

㈡再查，周秀鳳曾於106年3月20日向萬寶祿公司借用鑰匙欲進入系爭房屋，惟迄今該鑰匙仍保管於萬寶祿公司一節，經證人吳璧伶證述在卷（見店簡卷第65頁），並經原審當庭勘驗證人吳璧伶之該日手機訊息紀錄無訛（見店簡卷第65頁背面）；又萬寶祿公司於106年3月後，仍持續兌付前揭租金支票，且兩造從未就系爭房屋進行點交等情，亦為兩造所不爭執。證人劉定辰復證稱：約在106年8月底、9月初，萬寶祿公司當時處於虧損狀態，所以大家想很多方法來節省成本，希望把系爭房屋的租金省下來，所以董事長才派我與周秀鳳、張志忠聯絡處理提前解約之事，我在協商時也有和周秀鳳表示希望在106年9月終止租約等語（見店簡卷第36至37頁）。衡情雙方若確實於106年3月間已達成終止系爭租約之合意，萬寶祿公司當應即依上開存證信函所載協議內容交付鑰匙予周秀鳳、張志忠作後續處理或取回租金支票，卻拖延不為，猶按月任支票兌現，遲至同年9月間始又出面協商終止租約事宜，顯與常理相悖，堪認周秀鳳、張志忠所稱：雙方協商後，萬寶祿公司嗣又告知其要暫緩退租等語，尚非全無可能。又查，周秀鳳、張志忠因無法確認系爭租約是否於106年3月間終止，迄同年9月間萬寶祿公司乃由劉定辰出面與周秀鳳協商終止系爭租約等情，業據劉定辰證稱明確（見店簡卷第36至37頁），足知兩造間至106年9月間就終止系爭租約之時點仍存有爭執，周秀鳳、張志忠亦於同年10月間寄發台北仁愛路郵局000493號存證信函予萬寶祿公司，表明其於106年3月6日係要求擇日進行點交後，才同意

萬寶祿公司可依約終止租約等旨，此有上開存證信函存卷可考（見北簡卷第15頁），益徵兩造並未於106年3月6日達成終止租約之合意甚明。

另查，106年9月間周秀鳳與劉定辰會面協商後，周秀鳳、張志忠認萬寶祿公司如自106年9月起終止系爭租約，應結清水電費、管理費、中控鑰匙費用等，扣除出租方應負擔之費用及押租金後，萬寶祿公司共計應給付1,150,715元，並於同年9月14日將費用明細傳真予萬寶祿公司；而萬寶祿公司接獲上開傳真後，因認其已終止租約並結清費用，故於同年9月15日、同年9日22日由劉定辰具名回傳不同意前揭要求之傳真予周秀鳳、張志忠等情，經證人劉定辰證述明確（見店簡卷第37頁），並有證人劉定辰當庭提出之上述雙方來往傳真附卷可佐（見店簡卷第43至47頁），兩造俱未爭執其形式真正，自堪信為真。則雙方迄106年9月間對於系爭租約終止與否尚互有主張，足見兩造至此仍未就終止系爭租約事宜達成任何合意。

萬寶祿公司雖主張：點交房屋及結清費用僅涉及系爭租約第3條第6項、第8條第2項返還押租金之問題，與系爭租約是否終止無關云云。惟查，兩造於系爭租約第7條第3項已明定終止契約需得對方之同意，詳前所述。而周秀鳳、張志忠係以萬寶祿公司完成費用結算及交還房屋為其同意提前終止系爭租約之條件，然萬寶祿公司除未提出其等明示同意終止租約之證據外，復未曾配合結清費用及點交房屋，亦詳前述，自難認其已取得周秀鳳、張志忠之事先同意而合於系爭租約第7條第3項之約定。又縱周秀鳳、張志忠於兩造106年3月6日協商後，曾主動要求萬寶祿公司提供鑰匙並完成點交，然此尚無從排除其係為盡早確定終止系爭租約法律關係之目的，要難遽以推認其等已同意萬寶祿公司提前終止系爭租約之要求，是萬寶祿公司上開主張，並不可採。

綜上各節，依萬寶祿公司所舉證據，均無足認定周秀鳳、張志忠有任何同意其提前終止系爭租約之情，則系爭租約既迄

未經合法終止，周秀鳳、張志忠依該租約約定受領106年6月至10月之租金，自無不當得利可言。從而，萬寶祿公司主張系爭租約於106年6月9日終止，其得依民法第179條規定，請求周秀鳳、張志忠連帶返還租金，並無理由。

周秀鳳、張志忠應否返還押租金部分：

系爭租約第3條第6項約定：「乙方（即萬寶祿公司）應於簽約時交付甲方（即周秀鳳、張志忠）新臺幣壹佰萬伍仟元整做為押租保證金，租賃期限屆滿或經雙方同意終止本約，且乙方結清應付費用或違約金及乙方交還房屋並將公司設籍遷出完成後，由甲方無息返還」；第8條第2項約定：「乙方支付甲方之押金在本契約終止後隔日將房屋交還甲方，並且結算所有的水費、電費、電氣費、管理費，以當時使用之水、電錶為準；電話費以當日之前使用部分為準，結清之後即可退回乙方押金。（另保證金不附帶利息，乙方在交屋前，須先撤銷或遷出公司登記）」。依上開條款約定，承租人即萬寶祿公司應於租賃期限屆滿或經雙方同意終止本約時，結清違約金及水電費、管理費等應付費用，並應交還房屋暨將公司設籍遷出完成，出租人即周秀鳳、張志忠始應返還押租金。

經查，系爭租約之租期迄今尚未屆滿，且無證據足認已經雙方合意提前終止，均詳前述。且依證人劉定嫻證稱：萬寶祿公司於106年2月表示終止系爭租約後，兩造沒有結算水電費、管理費等相關費用，106年9月時，萬寶祿公司沒有鑰匙可以返還周秀鳳、張志忠，迄我106年10月間離職時仍未歸還等語（見店簡卷第37至38頁），及證人吳璧伶證述：因雙方就系爭租約是否提前終止發生爭執，我不清楚雙方已經打官司後是否要做水電費及管理費之結清，而周秀鳳、張志忠曾在106年3月20日詢問萬寶祿公司何時要打鑰匙開門，之後有重新換鎖，目前該鑰匙仍保留在萬寶祿公司等語（見店簡卷第65頁），亦可知兩造尚未就應付費用予以結算，且對系爭房屋之交還狀況仍有爭議，難認已合於系爭租約之前

揭約定，故萬寶祿公司依系爭租約第8條第2項約定，請求周秀鳳、張志忠返還押租保證金，即屬無據。

萬寶祿公司雖主張：周秀鳳、張志忠已於107年5月2日將系爭房屋自行收回，即等同其已交還房屋，周秀鳳、張志忠不應扣留全數押租金云云，並以周秀鳳、張志忠所寄發之台北仁愛路郵局000175號存證信函為證（見本院卷第25至27頁）。惟按，所謂返還租賃物，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務（最高法院73年度台上字第4363號判決意旨參照）。查，雙方迄未就系爭房屋進行點交一節，業據兩造陳述一致（見本院卷第100頁），而上開存證信函固載明周秀鳳、張志忠將於107年5月2日自行開鎖進入系爭房屋，然經其等否認，並稱為避免後續爭議而實未於該時點自行進屋等語（見本院卷第99頁），已難逕認萬寶祿公司確有依債之本旨交還系爭房屋之事實。況且，縱令萬寶祿公司於106年3月後即自行遷出系爭房屋，未再使用該屋，然倘未經周秀鳳、張志忠受領該租賃房屋之交付，充其量僅為占有之拋棄。而按民法第241所定拋棄占有以代不動產之交付，其前提必須為債權人受領遲延時方有適用，債務人亦須將拋棄占有之事預先通知債權人。則萬寶祿公司既未舉證其確已事先通知拋棄及周秀鳳、張志忠有何受領系爭房屋之遲延情事，自亦無從據以主張免為返還系爭房屋之給付義務甚明，萬寶祿公司上開主張，殊難採認。

萬寶祿公司又主張：縱認其並未交還房屋，但周秀鳳、張志忠明知萬寶祿公司無法提供鑰匙，依系爭租約第9條約定，本可逕予強制執行，卻遲不行使，當屬權利濫用云云。然按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主

要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上字第105號判例意旨參照）。而系爭租約第9條第2項固約定：「乙方（即萬寶祿公司）如於租賃期滿後不交還房屋，或不依約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕行受強制執行」，然系爭租約期間尚未屆滿且未經終止，萬寶祿公司亦有支付106年6月至10月之租金等節，均如前述，則能否適用系爭租約第9條之約定，並非無疑。況查，兩造於106年9月間仍未能就終止租約事宜達成共識，萬寶祿公司即於同年10月25日提起本件訴訟等情，有其民事起訴狀在卷可憑（見北簡卷第2頁），足見雙方於106年10月後已因租約終止問題涉訟，則周秀鳳、張志忠於訴訟過程中，為免衍生其他糾紛而不予主張系爭租約第9條關於強制執行之約定內容，顯非係專以損害萬寶祿公司為目的，難認構成權利濫用或違反誠信原則，萬寶祿公司此部分主張，亦非可取。

從而，本件既未符合系爭租約第3條第6款、第8條第2項之約定，萬寶祿公司據以請求周秀鳳、張志忠連帶返還押租金共1,005,000元，當屬無理，不應准許。

四、綜上所述，萬寶祿公司依民法第179條規定及系爭租約第8條約定，請求周秀鳳、張志忠連帶返還租金及押租金，均無理由，應予駁回。原審判命周秀鳳、張志忠應連帶給付萬寶祿公司人119,500元及自106年11月25日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，尚有未洽，周秀鳳、張志忠上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文所示；萬寶祿公司上訴部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，其上訴意旨仍執前詞，指摘原判決不當

，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、據上論結，萬寶祿公司之上訴為無理由，周秀鳳、張志忠上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

民事第七庭　審判長　法　官　徐千惠

法　官　郭思妤

法　官　劉娟呈

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　周慈怡