

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第476號

原告 福嶙開發股份有限公司

法定代理人 江俊嶙

訴訟代理人 胡峰賓律師

複代理人 李怡萱

被告 李佳興即新生莊別館

訴訟代理人 顏碧志律師

複代理人 黃郁祺

上列當事人間請求給付款項等事件，本院於民國108年10月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。查兩造於民國105年2月17日簽立之北
投荷豐溫泉會館經營租賃契約書（下稱系爭租約）第18條（
見本院卷第32頁）約定因系爭租約涉訟時，以本院為第一審
管轄法院，是本院自有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告
同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
第1項第1款、第2項定有明文。又按公司與其負責人之人
格個別獨立，獨資商號與其負責人則為同一權利主體（最高
法院95年度台上字第1409號判決意旨參照）。本件原告原以
李佳興為被告，起訴請求李佳興給付新臺幣（下同）679萬
2945元【即系爭租約300萬元之保證金（下稱系爭保證金）
，附表所示設備（下稱系爭設備）379萬2945元之買賣價金
（下稱系爭價金）】，嗣於108年6月19日以系爭租約係由

01 李佳興獨資經營之新生莊別館締約，系爭設備買賣則是由李
02 佳興與其口頭約定，如買賣未成立，李佳興亦應返還系爭設
03 備為由，具狀變更聲明如下述貳、一所示，並將關於系爭保
04 證金聲明之當事人更正為李佳興獨資經營之新生莊別館（見
05 本院卷第204至206頁）。查新生莊別館為李佳興獨資經營
06 之商號，為兩造所不爭執（見本院卷第213頁），並有經濟
07 部商業登記公示資料查詢結果可參（見本院卷第321頁），
08 原告此部分更正，即不生變更或追加當事人之問題，並以李
09 佳興即新生莊別館為本件被告。另關於系爭設備之先、備位
10 聲明，被告無異議而為本案之言詞辯論，原告追加備位聲明
11 ，亦屬合法，併此敘明。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張（原告按締約及點交對象區分其事實及法律陳述，
14 故分別以新生莊別館、李佳興稱之）：伊於105年2月17日
15 與李佳興即新生莊別館（下稱新生莊別館）簽訂系爭租約，
16 由伊承租臺北市○○區○○巷0號1至5樓北投荷豐溫泉會
17 館（下稱系爭溫泉會館）經營，租賃期間自105年2月17日
18 起至110年2月16日止，伊已依系爭租約第3條第1項約定
19 繳納系爭保證金予新生莊別館。嗣伊與新生莊別館於107年
20 1月1日簽訂終止經營租賃協議書（下稱系爭協議書），提
21 前於107年2月28日終止系爭租約，伊將系爭溫泉會館點交
22 返還後，並約定由李佳興以379萬2945元向伊購買伊所有而
23 放置在系爭溫泉會館之系爭設備（下稱系爭買賣契約）。詎
24 新生莊別館並未返還系爭保證金，李佳興亦未給付系爭價金
25 。又縱認伊與李佳興間未成立系爭買賣契約，李佳興亦應返
26 還伊系爭設備。爰依系爭租約第12條第2項約定請求新生莊
27 別館返還系爭保證金，另先位依民法第369條規定請求李佳
28 興給付系爭價金，備位依民法第767條1項前段規定請求李
29 佳興返還系爭設備等語。並聲明：

30 (一) 新生莊別館應給付伊300萬元，及自繕本送達翌日起至清償
31 日止，按週年利率百分之5計算之利息（下合稱300萬元本

息) 。

(二) 1. 先位聲明：

李佳興應給付伊 379 萬 2945 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（下合稱 379 萬 2945 元本息）。

2. 備位聲明：

李佳興應將系爭設備返還伊。

(三) 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告（被告認為李佳興、李佳興獨資經營之新生莊別館權利義務同一，故統稱為被告）則以：伊對原告有 107 年 2 月 17 日起至同月 28 日之租金債權 30 萬元，及前因借款而簽發面額 1350 萬元支票之票款債權（支票號碼：AE0000000、發票日期 106 年 12 月 31 日、付款銀行：臺灣中小企業銀行永和分行，下稱系爭票款債權），爰依序以上開債權抵充及抵銷伊對原告之系爭保證金債務。又系爭租約終止後，兩造已於 107 年 2 月 28 日完成系爭溫泉會館之點交程序，期間從未提及買賣系爭設備之事宜，並無系爭買賣契約存在。且原告未證明其為系爭設備之所有權人，復未證明系爭設備為其所遺留，縱然如此，依系爭租約第 12 條第 5 項約定，亦應視為原告已拋棄系爭設備之所有權而交由伊處理。原告之本件請求均無理由等語，資為抗辯。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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告與李佳興獨資經營之新生莊別館（雖與李佳興之權利義務主體同一，然原告按系爭租約締約名義人而為主張，故系爭租約之甲方，茲以新生莊別館論列）於 105 年 2 月 17 日簽訂系爭租約，由原告向新生莊別館承租系爭溫泉會館，租賃期間原訂自 105 年 2 月 17 日起至 110 年 2 月 16 日止，原告並已依系爭租約第 3 條第 1 項約定繳納系爭保證金予新生莊別館。嗣原告與新生莊別館於 107 年 1 月 1 日簽訂系爭協議書，提前於 107 年 2 月 28 日終止系爭租約，原告並已將系爭溫泉會館點交返還等情，有商業登記公示資料查詢結果、系

01 爭租約及協議書等件在卷可稽（見本院卷第321、21至33、
02 37頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

03 四、原告主張新生莊別館應於系爭租約終止後返還系爭保證金，
04 李佳興亦應給付系爭價金或返還系爭設備，然新生莊別館及
05 李佳興並未履行，其得依系爭租約第12條第2項約定請求新
06 生莊別館返還系爭保證金，另先位依民法第369條規定請求
07 李佳興給付系爭價金，備位依民法第767條1項前段規定請
08 求李佳興返還系爭設備等情，為被告所否認，並以上開情詞
09 置辯。茲就本院之判斷，析述如下：

10 (一)關於返還系爭保證金部分：

- 11 1.按本租賃契約終止時，甲方（即新生莊別館）應無條件返還
12 乙方（即原告）保證金300萬元，雖為系爭租約第12條第2
13 項第2款所明定（見本院卷第29頁）。惟按押租金之主要目
14 的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租
15 人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生
16 當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金
17 之問題（最高法院87年度台上字第1631號、104年度台上字
18 第1569號判決意旨參照）。準此，系爭租約消滅時，倘原告
19 未履行系爭租約所定義務而對於新生莊別館負有債務，系爭
20 保證金自發生當然抵充之效力。經查，系爭租約業於107年
21 2月28日終止，依系爭租約第12條第2項第2款約定，新生
22 莊別館即有返還系爭保證金之義務，固為被告所不爭執（見
23 本院卷第213頁）。然原告既自承其因系爭租約對新生莊別
24 館負有租金債務30萬元（見本院卷第212、334頁），亦不
25 爭執上開租金債務與系爭保證金發生當然抵充之效力（見本
26 院卷第334頁），抵充後新生莊別館原應返還原告之保證金
27 為270萬元（計算式：300萬元－30萬元＝270萬元）。
- 28 2.次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
29 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思
30 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
31 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第33

01 5 條第 1 項亦有明定。被告抗辯其對原告有系爭票款債權，
02 並提出系爭支票及退票理由單（見本院卷第 65 至 67 頁）為據
03 ，原告亦不爭執其對李佳興負有該 1350 萬元支票款債務（見
04 本院卷第 193 、271 頁），依前所述，獨資商號與其負責人
05 本為同一權利義務歸屬之主體，李佳興自得以其所有之系爭
06 票款債權抵銷其獨資經營新生莊別館所負之系爭保證金債務
07 。原告以系爭票款債權之債權人為李佳興，新生莊別館不得
08 以李佳興之個人名義對系爭保證金債務主張抵銷云云，顯不
09 足採。又原告之系爭保證金債權 270 萬元經與被告之系爭票
10 款債權 1350 萬元抵銷後，已無餘額，其請求新生莊別館返還
11 系爭保證金，即無理由。

12 (二)關於給付系爭價金部分：

13 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第 277 條前段定有明文。經查，原告主張其與李
15 佳興以口頭成立系爭買賣契約，既為被告所否認（見本院卷
16 第 101 頁），自應由原告就其與李佳興存有系爭買賣契約之
17 意思互相表示合致此一有利於己之事實負舉證責任。然原告
18 就上開事實除稱兩造間有口頭約定外（見本院卷第 193 頁）
19 ，並未提出任何舉證，顯見原告就系爭買賣契約存在之主張
20 未能舉證以實，自難採信。原告先位依民法第 369 條規定請
21 求李佳興給付系爭價金，亦無理由。

22 (三)關於返還系爭設備部分：

- 23 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
24 民法第 767 條第 1 項前段定有明文。惟系爭租約第 12 條第 5
25 項明定：乙方（即原告）完成上述點交程序，遷出本租賃標
26 的物（即系爭溫泉會館）時，如仍遺留屬其所有之物品時，
27 視為拋棄該物品之所有權而得由甲方（即新生莊別館）任意
28 處理（見本院卷第 30 頁）。
29 2.經查，系爭租約於 107 年 2 月 28 日終止後，原告已於當日將
30 系爭溫泉會館點交返還一事，如前述為兩造所不爭執。關於
31 系爭溫泉會館點交之過程，業經證人即代表被告處理點交事

01 宜之林建元到庭結證稱：伊擔任被告之助理，伊知悉兩造是
02 於107年2月28日終止系爭租約，於107年2月28日之前，
03 被告有先請伊到現場看屋況、古董字畫等物品，實際點交系
04 爭溫泉會館時江坤森、侯秀梅代表原告，伊和其他同事則是
05 代表被告，被告的朋友張中元以及後來承租人劉櫻婷、詹有
06 泉都在場。當天江坤森有帶伊去看過要還給被告的設備，像
07 是冷氣機、熱泵、馬達等，伊就把這些設備項目寫在隔天要
08 點交給新承租人的清單上，跟江坤森點交的時候沒有簽立相
09 關的文件，但就是大家一起看過現場的情形。伊知道現場有
10 熱泵主機、2個冰水設備，107年2月27日點交時也有點交
11 到這些東西，就是表示把這些東西還給被告。在伊與原告接
12 洽的過程中，原告沒有提過系爭設備出售給被告，點交當天
13 也沒有提到這件事情等語（見本院卷第265至267頁）；證
14 人即接續原告承租系爭溫泉會館之家天下有限公司（下稱家
15 天下公司）負責人劉櫻婷亦證稱：家天下公司自107年3月
16 1日向被告承租系爭溫泉會館，伊在去年2月到系爭溫泉會
17 館現場看時認識原告員工江坤森，107年2月28日當天下午
18 至晚上有進行點交，在場的人有代表原告的江坤森、工務王
19 先生跟採購人員，伊公司詹有泉及伊，被告跟特助林建元也
20 有在場，林建元有交接給伊一個備品清單，伊也有逐一確認
21 備品清單上的設備等語（見本院卷第268至270頁）；家天下
22 公司108年8月28日函文檢附之物品點交清冊（見本院卷
23 第287、299頁），並載與附表所示編號1熱泵、編號4、5空
24 調主機2台之設備名稱。可見原告將系爭溫泉會館點交返還
25 被告時，非但未爭執系爭設備為其所有，或談及兩造間就系
26 爭設備成立買賣之事，反同意將系爭設備中之熱泵、空調主
27 機列入點交清單中返還被告，並交接給後續承租系爭溫泉會
28 館之人，復未提及附表所示其他設備之處理方式。以承租不
29 動產之點交乃交還租賃標的物並了結租約權利義務之程序而
30 言，一般承租人於點交返還不動產前，通常會將自己所有之
31 物品先行搬離，或於點交時表明未搬離物品之所有權歸屬。

然原告竟毫無保留而完成前述點交程序，顯然認為點交予被告之物品非其所有。嗣原告雖提出數張統一發票（見本院卷第38至40頁），主張其所有之系爭設備遺留在系爭溫泉會館云云。惟被告已否認上開發票與系爭設備有關，且縱認原告為系爭設備之所有權人，依系爭租約第12條第5項約定，原告於107年2月28日完成系爭溫泉會館之點交程序並遷出系爭溫泉會館時，即已視為拋棄系爭設備之所有權，並同意將系爭設備交由新生莊別館任意處理，則自斯時起，其亦因拋棄而喪失系爭設備之所有權。故原告再以系爭設備所有權人身分，備位依民法第767條第1項前段規定請求李佳興返還系爭設備，仍無理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約第12條第2項約定，請求新生莊別館給付300萬元本息，另先位依民法第369條規定，請求李佳興給付379萬2945元本息，備位依民法第767條1項前段規定，請求李佳興返還系爭設備，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中	華	民	國	108	年	10	月	23	日
			民事第六庭	審判長	法官	許純芳			
					法官	陳賢德			
					法官	林柔孜			

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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	23	日
						書記官	王琪雯		

附表：

編號	設備名稱	金額（新臺幣）	購入日期	廠牌	型號名稱
1	熱泵熱水機組	306萬2522元		賽藝	MDE-00/SBE
2	通訊設備	9萬476元	104/03/12	聯盟電子	主裝置ISDK60
3	機櫃型廣播主機	3萬476元	105/09/23	中美消防	CM-AMP800W
4	80RT冰水主機	73萬5000元	104/04/27	鑫國空調設備	SN-080S
5	80RT冰水主機	56萬元	102/07/29	鑫國空調設備	SN-060DS
合計		447萬8474元			