臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第147號

原　　告　摩曼頓企業股份有限公司
法定代理人　林政男
訴訟代理人　林東寬
被　　告　隆發興業有限公司
法定代理人　劉承宏

上列當事人間請求返還押租金事件，本院民國109年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認兩造就位於門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號一樓不動產，自民國一0八年九月二十二日起之租賃關係不存在。

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬捌仟捌佰元，及自民國一零九年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告負責人劉承宏原於民國105年1月27日向訴外人方聖鑫及方凱堂（下合稱所有權人）承租門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋），並簽有租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自105年3月1日起至110年2月28日止。劉承宏復於106年6月1日經所有權人同意，以被告名義將系爭房屋1樓轉租予原告使用，且簽訂租賃契約書（下稱系爭轉租契約），並於107年11月5日簽署降租協議書（下稱系爭協議），約定租期自106年7月1日起至110年2月28日止，押租金新臺幣（下同）50萬元，每月租金23萬元，自108年3月1日起降為21萬元（均未稅），原告應於每年7月1日以每月1日為到期日，一次簽發租金支票12紙交由被告按月兌現。嗣劉承宏因欠債失聯，至108年8月止未將租金繳

付予所有權人達7個月，經所有權人一再催繳未果，遭所有權人於108年8月10日以方聖鑫名義寄發存證信函，以劉承宏違約為由自即日起終止系爭租約。原告先位主張系爭租約既已終止，劉承宏自無權再對系爭房屋為使用收益，其以被告名義繼續將系爭房屋轉租予原告之行為，屬對系爭房屋之無權處分，所有權人前已寄發存證信函副知原告，要求原告重新洽談租賃事宜，顯見所有權人自始否認被告無權處分系爭房屋之效力。被告無權再將系爭房屋轉租予原告，系爭轉租契約應自系爭房屋租賃關係消滅事實發生日，即至遲於所有權人寄發予劉承宏之存證信函送達翌日即108年8月12日起附隨失效，是原告得請求被告給付如附表1所示，合計1,955,300元；縱認系爭轉租契約不因系爭租約失效而附隨失效，原告備位主張依系爭轉租契約第7條第3項約定，原告於接獲所有權人寄發之存證信函後，即於108年8月20日寄發存證信函予被告，系爭轉租契約至遲應於108年9月22日終止；再縱認原告寄予被告之存證信函因無人招領而退回，非屬合法送達而認系爭轉租契約未因該存證信函而失效，惟依系爭轉租契約第8條第1項後段約定，被告既於通知招領後仍怠於領取該存證信函，應認被告拒絕接受，以原告寄發存證信函之108年8月20日為送達日，系爭轉租契約應於送達翌日起算1個月即於108年9月20日終止，原告自得依系爭轉租契約第7條第3項後段約定，請求被告給付如附表2所示，合計1,661,300元。為此，爰依法聲明求為判令：　先位聲明：　系爭轉租契約應於108年8月12日終止。　被告應給付原告1,955,300元及自系爭轉租契約終止日之翌日起至清償日止按年利率百分之5計算利息。　備位聲明：　系爭轉租契約應於108年9月22日終止。　被告應給付原告1,661,300元及自系爭轉租契約終止日之翌日起至清償日止按年利率百分之5計算利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、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。又「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。」，上開規定於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第259條第1款、第2款及第263條亦分別有明定。經查：

原告主張因劉承宏欠債失聯，至108年8月止未將租金繳付予所有權人達7個月，經所有權人一再催繳未果，遭所有權人於108年8月10日以方聖鑫名義寄發存證信函，以劉承宏違約為由自即日起終止系爭租約乙節，業據其提出系爭租約、系爭轉租契約、系爭協議、存證信函為證，又被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，均視同自認，則原告主張之前開事實，堪信為真實。本件被告轉租系爭房屋之權利，係基於其與系爭房屋之所有權人即方聖鑫及方凱堂訂立之租賃契約，而渠等間之系爭租約既已108年8月10日終止，被告轉租系爭房屋之權利亦無所附麗，則原告主張其因此事由致無法繼續依系爭租賃契約使用、收益系爭租賃標的物等語，即堪採信。惟系爭租約與系爭轉租契約為兩個獨立之契約，亦即系爭轉租契約不因系爭租約終止而當然失效，是此，原告先位主張系爭轉約契約亦於108年8月12日起附隨系爭租約失效云云，尚無所據。是此，原告先位主張，並無理由。

此外，依系爭轉租契約第8條第1項約定：任一方對於他方之通知，應以書面為之。通知之地址為本契約所載住址或他方事後書面通知之其他住址。任何通知均以雙掛號為之，郵寄之通知以他方收受之日為送達日。但如果他方拒絕接受時，

以郵寄當日式微通知送達之日。原告已於108年8月20日寄發存證信函予被告終止系爭轉租契約，因被告未收領該通知而遭退回，被告未提出其通訊地址有變更之證據，則依上開兩造之約定，自應以原告寄發存證信函之108年8月20日作為送達日，則依系爭轉租契約第7條第2項之規定，系爭轉租契約應於送達翌日起算1個月即於108年9月21日終止，則原告主張兩造就系爭房屋1樓之租賃關係自108年9月22日起不存在，自屬有據，應予准許。

承上所述，系爭轉租契約業已合法終止。從而，原告於系爭轉租契約終止後，依民法第263條準用第259條第1款回復原狀之規定，請求被告返還押租金50萬元及退還108年9月租金58,800元〈計算式：（220,500元/月÷ 30日）x 8日＝58,800元〉，共計558,800元，洵屬有據，應予准許。

㈡至原告主張因其已交付被告如附表3編號2 至6 所示之支票5紙，因系爭轉租契約已終止，原告得請由被告返還已交付予被告尚未兌現之支票5紙，面額共計1,102,500元之租金云云（計算式：220,500元/月x 5月＝1,102,500元）。惟原告自承附表3編號2至6支票，被告已將該上述支票權利轉讓予訴外人楊建羽，而原告已通知楊建羽其拒絕支付上開票款（見本院卷第87頁）。既然原告尚未實際支付上開票款予楊建羽或被告，則原告請求被告因返還上開票款1,102,500元，亦無所據，應以駁回。

五、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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件係以支付金錢為標的，系爭轉租契約未約定給付期

限，自應經原告之催告而未為給付，被告始付遲延責任。是原告請求被告自系爭轉租契約終止日之翌日起計算遲延利息，尚無所據，而應自起訴狀繕本送達送達被告翌日即109年1月19日起至清償日止按法定利率即週年利率百分之5計算之利息。

六、從而，原告主張確認兩造就系爭房屋1樓，自108年9月22日起之租賃關係不存在。及被告應給付原告558,800元，及自109年1月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　張茹棻

附表1：(先位主張)

編號	項目、金額（新臺幣）	原　告　主　張	被告答辯
9	押租金500,000元	系爭轉租契約已於108 年8 月12日失效，原告自得請求被告返還押租金50萬元。	未答辯。
8	租金1,455,300元	1.被告已收取108 年8 月租金，應自系爭轉租契約終止日起按比例返還原告132,300 元〈計算式：（220,500 元/ 月÷ 30日）x 18日＝132,300 元〉。 2.原告已交付被告如附表3 所示之支票6 紙（下稱系爭支票），因系爭轉租契約已失效，原告就系爭支票聲請本院假處分，業經本院108 年度全字第123 號裁定准	未答辯。

（續上頁）

		予原告之聲請在案。詎被告已於108 年9 月4 日將108 年9 月份之租金支票兌現，被告應將108 年9 月之租金220,500 元返還予原告。 3.原告交付予被告之支票尚有5 紙，共計1,102,500 元（計算式：220,500 元/ 月× 5 月＝1,102,500 元）。 4.原告得請求被告返還租金1,455,300 元（計算式：132,300元＋220,500元＋1,102,500元＝1,455,300 元）。	
總計	1,955,300元		

附表2：（備位主張）

編號	項目、金額（新臺幣）	原　告　主　張	被告答辯
9	押租金500,000元	系爭轉租契約已於108 年8 月12日失效，原告自得請求被告返還押租金50萬元。	未答辯。
8	租金1,161,300元	被告已收取108 年9 月租金，應自系爭轉租契約終止日起按比例返還原告58,800元〈計算式：（220,500 元/ 月÷ 30日）× 8日＝58,800元〉；又原告已交付被告如附表3 編號2 至6 所示之支票5 紙，因系	未答辯。

（續上頁）

		爭轉租契約已失效，原告交付予被告尚未兌現之支票5 紙，面額共計1, 102,500元（計算式：220,500元/ 月× 5 月＝1,102,500 元），原告自得請求被告返還租金1,161,300 元（計算式：58,800元＋1,102,50 0元＝1,102,500 元）。	
總計	1,661,300元		

附表3：

編號	銀行	受款人	支票號碼	發票日期	金額（元）
1	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	108年9月1日	220,500
2	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	108年10月1日	220,500
3	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	108年11月1日	220,500
4	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	108年12月1日	220,500
5	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	109年1月1日	220,500

（續上頁）

6	華南銀行士林分行	隆發興業有限公司	JE0000000	109年2月1日	220,500
金額總計					1,323,000

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　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　許麗珠