

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第289號

原告

即反訴被告 康國行銷股份有限公司

法定代理人 羅福欽

訴訟代理人 吳旻騫

被告

即反訴原告 黃啓勝

訴訟代理人 黃瑱儀

周麗芬

張名賢律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣80,944元，及自民國111年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告負擔5分之3，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。被告如以新臺幣80,944元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、反訴原告之訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造於民國108年1月11日簽訂廠房租賃契約書1份，約定由原告向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號之1廠房（下稱系爭廠房），雖契約書上未載明租賃期間，但兩造乃約定租賃期間自108年1月11日起至111年1月31日止，租金每月新臺幣（下同）80,000元、押租金140,944元（下稱系爭押租金），且第5條第4項無違約金之約定（下

01 稱系爭租賃關係、系爭租賃契約)。租賃期間屆滿後兩造尚  
02 繼續系爭租賃關係至111年4月11日止，惟系爭租賃契約終止  
03 後，被告卻藉故拒絕返還押租金140,944元。爰依系爭租賃  
04 契約及不當得利等法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：  
05 (一)被告應給付原告140,944元，及自111年4月11日起至清償  
06 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假  
07 執行。

08 二、被告抗辯：系爭租賃契約之租賃期間非如原告所稱，被告所  
09 提出之系爭租賃契約書上，有明確記載租賃期間乃108年2月  
10 15日起至111年2月14日止，且訂有如原告因可歸責於己之事  
11 由逾期搬遷，每逾期1日，應給付被告4,698元之違約金條  
12 款。此外，被告尚得向原告請求如附表所示合計508,088元  
13 之款項，以其中140,944元向原告主張抵銷，其餘部分於24  
14 5,000元範圍內，以反訴向原告請求(詳待「貳、反訴部  
15 分」說明)等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，  
16 請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)兩造不爭執之事項(見本院卷一第72至74頁、第83頁、第36  
19 1頁，本院卷二第10至11頁、第58頁、第97頁、第101頁)

- 20 1. 本件證人均毋庸行隔離訊問，兩造均不得主張證人證詞因串  
21 供而不可採。
- 22 2. 原告有支付140,944元押租金給被告，被告尚未返還原告。
- 23 3. 原告於111年4月11日搬離系爭廠房。
- 24 4. 108年1月份起至111年4月11日原告搬離系爭廠房止，原告每  
25 月均有支付租金80,000元予被告。
- 26 5. 被告為原告裝設系爭堆高機充電樁等設備，共花費46,200  
27 元，原告就此部分實際支付被告16,200元，剩餘30,000元尚  
28 未支付。
- 29 6. 系爭紅色鐵板為原告所裝設，且尚未拆除。

30 (二)系爭租賃契約之租賃期間為何？第5條第4項有無違約金之約  
31 定？

- 01 1. 原告主張：系爭租賃契約書是1式2份，我們提出的鈞院卷一  
02 16頁版本並沒有第5條第4項違約金的約定，而且這份被告也  
03 有簽名，雖然我們的版本在租賃期間欄空白，但訂約時間為  
04 108年1月11日，租賃期間有記載為3年，可推知租賃期間為1  
05 08年1月11日至111年1月底等語（見本院卷二第7頁、第9至1  
06 0頁）。被告對此則抗辯：系爭租賃契約有違約金約定的版  
07 本才是原稿，且系爭租賃契約是從108年2月15日開始的，直  
08 到111年2月14日為止等語（見本院卷二第8頁及第10頁）。
- 09 2. 經查，證人即居間兩造簽訂系爭租賃契約的仲介人員陳權菁  
10 於本院112年12月19日言詞辯論時具結證稱：依據本公司的  
11 正常流程，我們有物件出租的話會廣告，有需求的客人就會  
12 上網查看或打電話來問，我們就會帶需要承租的乙方去看物  
13 件，如果有適合的話，就會跟甲方締約，確認雙方的條件。  
14 系爭租賃契約簽訂的流程與此並無不同。我不知道為何原告  
15 所提出鈞院卷一第13至18頁的版本會沒有寫租賃期間及第5  
16 條第4項的違約金，因為我們的2份都是有寫的，包括公司的  
17 那份也有寫，我不知道為什麼原告的這份沒有寫，我覺得很  
18 奇怪，因為我們交回公司的就是正本，被告所提出的版本，  
19 蓋有與正本相符的章，而正本就是我們交回公司建檔的合約  
20 書，我們就是以這份為主。原告一定有與被告約定第5條第4  
21 項之違約金，不然另外2份不會寫在上面，我們在解釋合約  
22 書的時候，都會解釋這個金額是怎麼算出來的。如果當時原  
23 告不同意，就不會有這條，但是因為沒有特別說不要這條，  
24 所以這條就是存在的。依照我的專業判斷，兩造的真意應該  
25 以鈞院卷一第141至147頁那份為準，因為那份是歸檔到公司  
26 的版本（見本院卷二第59至61頁、第77頁）。自證人陳權菁  
27 之證詞可知，其為廠房仲介之從業人員，與兩造無利害關  
28 係，如簽約過程有所差錯，其所屬公司基於內部控制及內部  
29 稽核制度，更須給予相對應之懲處，故證人陳權菁並無動機  
30 為任何一方偽造或變造契約內容。況且，證人陳權菁協助兩  
31 造簽訂系爭租賃契約時，均遵守固定流程，其證詞應堪採

01 信。從而，兩造間之真意應以本院卷一第141至147頁之版本  
02 為準，堪認系爭租賃契約之租賃期間為108年2月15日起至11  
03 1年2月14日止，且同契約第5條第4項，確實約定如原告因可  
04 歸責於己之事由逾期搬遷，每逾期1日，應給付被告4,698元  
05 之違約金。

- 06 3. 至於證人即原告之實際負責人羅景譽雖於本院112年12月19  
07 日言詞辯論時具結證稱：我是原告的總經理，但是我聘請有  
08 經驗的人擔任我的董事長，我是原告的實際負責人。系爭租  
09 賃契約簽訂前，原告委請仲介搜尋適合的廠房，我看過系爭  
10 廠房後，覺得系爭廠房比較舊，地板什麼的都有很多龜裂的  
11 地方，不是很完整，但是我們當時因為急，也沒有看得很清  
12 楚，覺得就算了，還是承租了，我當場簽了系爭租賃契約，  
13 只有我的名字，沒有原告大小章，就是類似協議書，要變成  
14 正式的，就要是證人陳權菁所說的流程。當場都沒有講到什  
15 麼違約金等等的內容，租賃期間也是空白的，簽約當天確實  
16 很圓滿，氣氛很好，簽完約被告也有請我吃飯。我在外地簽  
17 了很多契約租倉庫，如果被告有違約金的條款，我是絕對不  
18 會簽的，所以我覺得這就是有人偽造的。被告用印完，由仲  
19 介寄給原告，3份合約在原告這邊準備蓋章時，都是空白  
20 的，租賃期間跟違約金都沒有填寫，但我們內部的人員就在  
21 這個空白的合約上面蓋完章也寄2份回去給仲介，自己留下1  
22 份，留下來的這份就是鈞院卷第13至18頁這份等語（見本院  
23 卷二第68至69頁）。然而，自證人羅景譽之前開證詞可知，  
24 其所當場簽名之契約版本類似協議書，尚未成為正式版本，  
25 故其內容自有可能於簽名後繼續進行細部之微調。況且，商  
26 業實務上，實際負責人不可能對於公司內大大小小的事務事  
27 必躬親，多半為確定大方向後，細節再授權內部主管分層決  
28 策，此與證人羅景譽所自陳，系爭租賃契約之用印係由原告  
29 之內部人員進行乙節大致相符，何況原告承租系爭廠房時，  
30 有緊急使用之需求，更將難以期待證人羅景譽逐字逐句審閱  
31 系爭租賃契約之各個非正式及正式版本的內容。從而，證人

01 羅景譽雖未親眼見證兩造或仲介人員填寫租賃期間及違約金  
02 條款，系爭租賃契約仍可能於後續議約之過程中，由有權代  
03 表原告議約之其他主管或員工，同意加註租賃期間或違約金  
04 約定後，使之成為系爭租賃契約之正式內容，又證人羅景譽  
05 指摘前開條款係經偽造，亦僅屬推測之詞，尚無證據可佐，  
06 是此部分之證詞，應有誤會。

07 (三)被告以如附表編號1所示之金額主張抵銷，有無理由？

08 1. 按當事人主張之事實，究竟該當於發生何項法律關係，乃屬  
09 法官依據法律獨立審判職責之法律適用問題，固不受當事人  
10 主張或陳述之拘束。然受訴法院所持法律見解，倘與當事人  
11 陳述或表明者有所不同，因將影響裁判之結果，審判長應向  
12 當事人發問或曉諭，令其就訴訟關係所涉法律觀點，為必要  
13 之法律上陳述，以盡審判長依民事訴訟法第199條第1項、第  
14 2項規定之闡明義務，並利當事人為充分之攻擊防禦及適當  
15 完全之辯論（最高法院101年度台上字第1345號民事判決參  
16 照）。經查，兩造間就系爭堆高機充電樁及系爭冷氣間究竟  
17 成立何種法律關係，本院業於112年7月4日、同年8月22日言  
18 詞辯論時闡明兩造為完全之辯論（見本院卷一第72至73頁、  
19 第287至288頁），並於112年12月19日言詞辯論時訊問證人  
20 羅景譽及證人即原告之副課長蔡昭民相關問題（見本院卷二  
21 第63至65頁、第69至71頁）。是本院自得參考兩造辯論之意  
22 旨，依職權適用法律，不受兩造主張或陳述之拘束，合先敘  
23 明。

24 2. 接受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還  
25 之，並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明文。

26 (1)經查，證人羅景譽於本院112年12月19日言詞辯論時具結證  
27 稱：原告的員工反應沒有地方充電，被告當時說他要來做，  
28 燈跟電線總共開出46,200元，我的認知是這個東西怎麼會通  
29 通我付錢，我當時也不想講，想說算了，其實我覺得被告報  
30 的價格都太貴了，我沒有跟被告計較，但是整個價格這樣報  
31 46,200元，我覺得太貴。我記得那份簽呈，是我批的，我直

01 接就批給被告16,200元，他當時也沒有意見，就是默認了，  
02 這些都是他事後才去翻出來的。系爭堆高機跟系爭冷氣是兩  
03 回事，堆高機是30,000元沒有付，因為報價太貴了，然後系  
04 爭冷氣是被告本人答應要付40,000元，但我們的管理部後來  
05 沒有跟他收，完全是兩回事等語（見本院卷二第71頁、第81  
06 頁），並有簽呈1份在卷可證（見本院卷一第295頁）。

07 (2)參以證人蔡昭民於本院112年12月19日言詞辯論時具結證  
08 稱：我不曉得系爭堆高機充電樁餘款30,000元原告為何不支  
09 付，因為付款的人不是我，我就是負責照對方給的金額寫簽  
10 呈報給公司，但是我沒有辦法知道是否有實際給付這筆款  
11 項，因為付款也不會通知我等語（見本院卷第65頁）。

12 (3)本院審酌證人蔡昭民曾就系爭堆高機充電樁之費用上簽呈給  
13 證人羅景譽，並由證人羅景譽親自批核，故上開2位證人對  
14 此部分之事實應知之最詳。自前開證詞可知，系爭堆高機充  
15 電樁，乃原告委任被告裝設在系爭廠房內供原告之員工使  
16 用，惟證人羅景譽認為受認人即被告之請款數額不合理，爰  
17 不願依約給付，但與系爭冷氣之價金並無任何關聯性。揆諸  
18 民法第546條第1項之規定，被告為裝設系爭堆高機充電樁已  
19 花費46,200元之必要費用，原告則仍有30,000元尚未償還等  
20 節，既為兩造所不爭執，則被告抗辯應以此部分之餘款30,0  
21 00元，抵銷系爭押租金請求，為有理由。

22 3. 至於被告抗辯其係以系爭堆高機充電樁之餘款債權，向原告  
23 購買系爭冷氣等語（見本院卷二第99頁），則與前開證詞相  
24 左，且遍觀全案卷證，又無明確之證據可證，尚難憑採。

25 4. 按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，  
26 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，  
27 應償還其費用，民法第431條第1項定有明文。又原告另主張  
28 前開餘款30,000元，乃原告尚有電線留在系爭廠房內，故被  
29 告應償還有益費用等語（見本院卷一第359頁）。然而，證  
30 人羅景譽於本院112年12月19日言詞辯論時具結證稱：到了  
31 新的廠區我們本來就會找新的廠商來做新的線跟開關，不會

01 拿著舊的開關去叫廠商接新的線等語（見本院卷二第71  
02 頁），堪認證人羅景譽身為原告之實際負責人，亦認為留在  
03 系爭廠房內之電線在業界實務上難以利用，故原告主張前開  
04 30,000元之餘款為被告應償還之有益費用，自不可採。

05 (四)被告以如附表編號2所示之金額主張抵銷，有無理由？

06 1. 按原告應以善良管理人之注意，保管及使用租賃物。因可歸  
07 責於原告之事由，致使租賃物毀損或滅失時，原告應恢復原  
08 狀或以金錢賠償之，系爭租賃契約第3條第1項定有明文。次  
09 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。

11 2. 經查，被告雖抗辯：我每個房客進來我都會照相，就是怕有  
12 人說不是自己用壞的，而是前一個房客用壞的，我有很多廠  
13 房出租。鈞院卷一第89至125頁的照片都是111年4月30日拍  
14 攝的，因為系爭廠房要交給新租客使用，所以要確認屋內的  
15 狀況，拍攝當時新租客有在現場，但是還沒有搬進去，這是  
16 搬進去之前拍的等語（見本院卷一第288頁），並提出系爭  
17 廠房損害照片15張及估價單2張為證（見本院卷一第95至123  
18 頁，本院卷二第125至127頁）。然而，細繹被告所提出之照  
19 片，並無顯示拍攝日期，是否確為新租客搬入前之111年4月  
20 30日拍攝，已有疑義，故被告所稱之損害，亦有可能為新租  
21 客所造成。再者，被告並未提供原告承租前、後系爭廠房內  
22 部之對比照片，故損害縱非新租客所造成，仍有可能為早於  
23 原告之前租客造成。是以，堪認被告無從舉證此部分損害為  
24 原告造成，前揭抗辯，並無理由。

25 (五)被告以如附表編號3所示之金額主張抵銷，有無理由？

26 1. 按原告應恢復租賃物原狀後返還被告，不能恢復者，以金錢  
27 補償之，且不得向甲方要求因恢復所生之費用，系爭租賃契  
28 約第5條第2項定有明文。

29 2. 經查，系爭紅色鐵板為原告所裝設，且尚未拆除等節，既為  
30 兩造所不爭執，且被告亦提出拆除費用為30,000元之估價單  
31 1份為證（見本院卷二第129頁），堪認原告依系爭租賃契約

01 第5條第2項，須補償被告此項費用，被告為抵銷抗辯，應有  
02 理由。

- 03 3. 至原告雖主張：系爭紅色鐵板無危險性，且30,000元之拆除  
04 費用高於市場行情等語（見本院卷二第361頁）。然而，揆  
05 諸上開約定，該約款之旨趣在於將租賃物恢復交付時之樣  
06 貌，系爭紅色鐵板是否具有危險性，並非考量之因素，且原  
07 告對於拆除費用高於市場行情乙節並未舉證，故此部分之主  
08 張，尚難憑採。

09 (七)被告以如附表編號4所示之金額主張抵銷，有無理由？

10 經查，被告就此部分之損失，除自己之預估以外，並未提出  
11 任何證據，以佐證原告如於111年2月14日即將系爭廠房交還  
12 被告，被告確有機會以每月125,000元出租予他人，故被告  
13 此部分之抗辯，不可採信。

14 (八)被告以如附表編號5所示之金額主張抵銷，有無理由？

- 15 1. 民法第451條所定出租人於租賃期間屆滿後須即表示反對之  
16 意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租賃期間屆  
17 滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，  
18 過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設（最高  
19 法院55年台上字第276號判決意旨參照）。
- 20 2. 經查，被告對於其不同意原告續租，固據提出其於111年1月  
21 9日向證人羅景譽表示「你認為太貴就不要租好了啦」等語  
22 之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖1張為證（見本院卷第337  
23 頁）。然而，本院於112年月日言詞辯論時訊問被告：108年  
24 1月份至111年4月11日搬走前，原告每個月都有支付「租  
25 金」80,000元予被告，是否爭執？被告本人答稱：都有繳。  
26 但是在議約的時候，是否承租，原告那邊反覆無常等語（見  
27 本院卷二第10頁）。堪認直到本件訴訟繫屬中，被告本人仍  
28 認為，111年2月15日起至同年4月11日止之期間內，被告並  
29 不反對原告繼續承租系爭廠房，只是對於原告是否繼續承租  
30 猶豫不決有所不滿，是兩造於前開期間內，應有租賃關係存  
31 在無訛。從而，原告自無被告所稱，因可歸責於己之事由，

01 遲延返還系爭廠房給被告，而構成系爭租賃契約第5條第4項  
02 違約之情事。

- 03 3. 至被告雖於遞交113年1月30日言詞辯論意旨狀時始改稱：被  
04 告反對原告續租等語（見本院卷二第107頁），惟此與被告  
05 本人之真意不符，應僅係為請求違約金之臨訟置辯，不堪採  
06 信。

07 (九)原告請求被告返還押租金140,944元有無理由？

08 查原告簽訂系爭租賃契約時，曾支付140,944元押租金給被  
09 告乙節，為兩造所不爭執。又原告如無違約、積欠租金及費  
10 用等債務之情事時，被告應無息返還押租金之約定，亦明確  
11 記載在系爭租賃契約書第1頁（見本院卷一第14頁、141  
12 頁），故依前開約定，扣除如附表編號1、3所示之金額後，  
13 被告負有返還原告80,944元（計算式：140,944－30,000－3  
14 0,000＝80,944）押租金之義務。

15 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約及不當得利等法律關係，請  
16 求被告給付原告80,944元，及自系爭租賃契約終止之111年4  
17 月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
18 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

19 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
20 程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3  
21 款規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項、第39  
22 2條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執  
23 行。至原告雖陳明願供擔保，請准宣告假執行，惟此乃促使  
24 法院之注意，爰不另為准駁之諭知。

25 六、本件本訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證  
26 據，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論  
27 駁，附此敘明。

28 七、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 貳、反訴部分：

30 一、反訴原告主張：反訴原告得向反訴被告請求如附表所示合計  
31 508,088元之款項，除已於本訴抵銷者外，其餘部分於245,0

01 00元範圍內，自得向反訴被告請求。爰依不當得利、系爭租  
02 賃契約等法律關係及民法第231條第1項規定，提起本件反訴  
03 等語，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告245,000元，及  
04 自112年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
05 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、反訴被告抗辯：反訴原告如附表所示之各項主張均無理由等  
07 語，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告  
08 免為假執行。

09 三、經查，如附表所示之各項金額，除編號1、3合計60,000元為  
10 有理由，並經本院認定得於本訴中抵銷外，其餘編號2、4、  
11 5均無理由，業經本院認定如前。從而，反訴原告並無其餘  
12 得向反訴被告請求之金額。

13 四、綜上所述，反訴原告依不當得利、系爭租賃契約等法律關係  
14 及民法第231條第1項規定，請求反訴被告給付反訴原告245,  
15 000元，及自112年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計  
16 算之利息，為無理由，應予駁回。

17 五、本件反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證  
18 據，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論  
19 駁，附此敘明。

20 六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

22 橋頭簡易庭 法官 蔡凌宇

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 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  
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

28 書記官 郭力瑋

29 附表：

30

編號	款項名稱	金額 (新臺幣)	原因事實
1.	堆高機充電樁代墊款	30,000元	原告委請被告代為詢價後裝設堆高機充電樁（下稱系爭堆高機充電樁），並由被告支出46,200元。裝設後，原告曾給付

			被告16,200元，尚有30,000元未給付。就該30,000元未給付部分，兩造曾經合意，作為被告向原告買受原告裝設之冷氣（下稱系爭冷氣）之價金，並約定於原告退租之後，將系爭冷氣留在系爭廠房內，惟於系爭租賃契約終止後，原告卻將系爭冷氣拆卸取走，屬於債務不履行，被告已於113年1月30日以民事辯論意旨狀送達原告，向其解除買賣系爭冷氣之契約，並依不當得利之法律關係，請求原告返還代墊款30,000元。
2.	廠房損害	95,000元	原告於系爭租賃契約存續期間，毀損系爭廠房內之設備，致被告為修補鐵皮浪板支出45,000元，修復廠房本體其他損害，支出修理費50,000元，並依系爭租賃契約第3條，向原告請求損害賠償。
3.	拆除紅色鐵板	30,000元	原告於系爭租賃契約存續期間，在系爭廠房內部屋頂處，裝設2塊紅色鐵板（下稱系爭紅色鐵板），但未於退租時拆除，將系爭廠房回復原狀，爰依系爭租賃契約第5條第2項，向原告請求回復原狀所支出之費用30,000元。
4.	租金價差損害	90,000元	原告於租賃期間屆滿時拖延2個月始遷離，適被告當時原有機會以每月125,000元將系爭廠房出租予他人，卻因原告之拖延而損失2個月之租金價差共90,000元【計算式： $(125,000 - 80,000) \times 2 = 90,000$ 。】，爰依民法第231條第1項給付遲延之規定，請求原告賠償。
5.	違約金	263,088元	系爭租賃契約之租賃期間於111年2月14日屆滿，原告卻遲至同年4月11日始搬離，共遲延56日，被告並不同意續租，故原告應依系爭租賃契約第5條第4項，給付被告違約金263,088元（計算式： $4,698 \text{元} \times 56 = 263,088$ ）。
	合計：	508,088元	