

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第661號

原告

即反訴被告 榛紀食品有限公司

法定代理人 蘇翊豪

訴訟代理人 蘇景霈

張家卉

受告知人 蘇士博

被告

即反訴原告 陳群瑋

陳群儒

共同

訴訟代理人 賈俊益律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國112年4月6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。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣40,000元，及自民國111年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之6，其餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行；但反訴被告如以新臺幣40,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，須非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，民事訴訟法第259條、第260條

01 第1項及第2項分別定有明文。本件被告即反訴原告陳群瑋、
02 陳群儒（以下合稱被告，若單指其一則逕稱其名）於民國11
03 1年8月12日具狀提起反訴，依兩造簽訂之房屋租賃合約書
04 （下稱系爭契約）請求租賃關係消滅後之回復原狀費用及法
05 定遲延利息等。核其請求，與原告即反訴被告請求返還保證
06 金之訴訟標的及其防禦方法，有牽連關係，故反訴原告提起
07 反訴，於法並無不合，自應准許。

08 二、原告即反訴被告（若未特別敘明則以原告稱之）之陳述

09 （一）本訴之主張：

10 1、兩造於108年12月30日簽訂之系爭契約，約定由原告向被告
11 承租門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○段000號房屋
12 （即彰化縣○○鄉○○○段000○號建物，坐落於同段568、
13 569、570地號土地；下稱系爭建物），租賃期間自109年1月
14 1日至110年12月31日止。原告已於兩造先前租賃契約中之10
15 8年5月9日，將系爭建物租賃契約之保證金新臺幣（下同）6
16 00,000元（下稱系爭保證金）匯入被告陳群瑋所有台灣企銀
17 員林分行帳號000000000000號帳戶。系爭契約終止後，依系
18 爭契約第3條第3項之約定，被告應於系爭契約租期屆滿原告
19 交還系爭建物時，無息返還系爭保證金。

20 2、嗣被告陳群儒向本院民事執行處聲請遷讓系爭建物之強制執
21 行，經本院民事執行處以110年度司執字第10765號（下稱系
22 爭執行事件）辦理，原告已自系爭建物搬遷完畢，系爭執行
23 事件已終結，原告口頭通知被告陳群瑋返還系爭保證金，惟
24 被告陳群瑋拒絕且藉故拖延，系爭契約既已終止，被告有回
25 復原狀義務，應依系爭契約返還系爭保證金予原告。

26 3、爰依系爭契約第3條第3項之約定、民法第263條準用第259條
27 第1款、第2款之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
28 給付原告600,000元；願供擔保，請准宣告假執行。

29 （二）反訴之抗辯（暨對被告抗辯之陳述）：

30 原告公司於99年間成立，被告即反訴原告（若未特別敘明則
31 以被告稱之）所提系爭建物內應拆除、清理之物，為之前承

01 租系爭建物之公司所遺留之物，並非原告所有，故被告因而
02 支出之費用1,300,000元，不應向原告請求。原告自99年承
03 租系爭建物後所用之設備及物品，均已搬遷完畢，系爭執行
04 事件亦已簽結，故被告主張之回復原狀費用，與原告無關等
05 語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

06 (三)受告知人蘇士博具狀陳稱：原告已經將所有物品搬遷完畢，
07 現場遺留之物均為先前承租系爭建物之他公司所有，與原告
08 無關等語。

09 三、被告即反訴原告之陳述

10 (一)本訴之抗辯：

11 1、被告對於簽訂系爭契約時有收受原告系爭保證金不爭執。惟
12 依系爭契約第3條後段、第9條第2項之約定，系爭保證金是
13 用以擔保原告能確實履行系爭契約，倘若依系爭契約原告對
14 於被告有賠償責任或有費用須給付時，被告得以系爭保證金
15 抵扣，若抵扣後尚有不足，原告亦須再補足予被告，並非原
16 告放棄遺留物品之權利，即無須支付清除費用。

17 2、系爭建物清運前之現狀如被證2之現場相片所示，系爭建物
18 雜亂不堪，廢棄物甚多，而原告於系爭建物內施作的管路、
19 設備、隔間等物品也皆未處理，依系爭建物現況，尚無法使
20 用。經被告請泳東企業有限公司（下稱泳東公司）估價，進
21 而完成系爭建物相關廢棄物、設備之拆除及清運，合計須1,
22 311,000元，被告最終支付泳東公司1,300,000元。因此原告
23 給付之系爭保證金600,000元，依系爭契約第3條及第9條之
24 約定，用以抵扣拆除、清運費用後尚有不足，原告請求被告
25 返還系爭保證金即無理由。

26 3、由被告提出拆除進行之相片及拆除後之相片所示，均可證
27 明被證7所列之設備是可拆除，而且不影響系爭建物之結
28 構，原告卻拒不履行，其所稱拆除會影響結構是推託之詞。
29 又原告之實際負責人即系爭契約連帶保證人蘇士博（現負責
30 人蘇翊豪為蘇士博之子）於系爭執行事件中向本院提出之陳
31 報狀，也表明原承租人頂冠食品股份有限公司（已於100年

解散並清算完畢，下稱頂冠公司）是原告之前身；且依本院109年度訴字第1048號民事判決（下稱1048號判決）所載，原告也陳述已承租系爭建物20餘年，因此依原告於該案件之主張，可知系爭建物皆是原告使用。此外，於系爭執行事件，原告也自行列出其設備清單（即如被證7所示），包括編號34冷藏室、35冷凍室、50無塵室、51大型冷凍庫、52樹、12抽風機、42消防控制箱等皆是屬原告所有之設備，原告於111年3月1日於執行處製作筆錄時也表示願自行拆除，但原告並未依筆錄之承諾進行拆除，於111年4月1日製作筆錄時，也承認仍有部分物品並未拆除，故原告未履行回復原狀之義務，應甚為明顯等語。

4、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（二）反訴之主張：被告為拆除、清運原告遺留物品，已支付1,300,000元，業如前述。扣除系爭保證金600,000元後，尚不足700,000元，爰依系爭契約第9條第2項之約定，提起反訴請求給付等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告700,000元，及自反訴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；願供擔保，請准宣告假執行。

四、本件經法院試行整理並簡化爭點，結果如下（部分文字依本判決用語調整）

（一）兩造不爭執事項（並採為本判決之基礎）：

1、原告自99年間起與被告之父簽訂房屋租賃契約書，約定向被告之父承租系爭建物，作為營業使用。嗣被告因繼承取得系爭建物所有權，兩造經多次簽約後，原告曾於108年5月9日將承租系爭建物之系爭保證金匯入被告陳群瑋所有台灣企銀員林分行帳號000000000000號帳戶。而兩造最新對系爭建物租賃契約係於108年12月30日簽訂（即系爭契約），租賃期間自109年1月1日至110年12月31日止，每月租金172,500元，且第三人蘇士博為原告之連帶保證人。依系爭契約第9條第2項之約定，原告自系爭建物遷出時如遺留傢俱或其他

01 物品不搬者，視為放棄，任由被告處理，處理費用被告得由
02 系爭保證金扣抵，如尚有不足時原告應補足之。

03 2、原告自109年5月1日起未遵期給付租金，經被告於同年7月間
04 終止租約，並起訴請求遷讓房屋，由本院以1048號判決命原
05 告應遷讓系爭建物而確定。而被告收取之系爭保證金迄今尚
06 未返還原告。

07 3、系爭建物出租給原告前，係出租給頂冠公司。

08 4、被告依1048號判決聲請強制執行，經本院以系爭執行事件執
09 行，該案件於111年4月1日執行終止時，債務人稱尚有未移
10 除物品如111年4月1日執行筆錄附件一所示（本院卷第265
11 頁）。

12 (二)兩造爭執事項：

13 1、原告是否有將系爭建物內其所遺留之物品全部拆除或搬移，
14 而得向被告請求返還系爭保證金600,000元？原告主張現場
15 遺留物品與其無關，是否可採？

16 2、反訴原告主張渠等支付1,300,000元拆除反訴被告於系爭建
17 物所遺留之物品，扣除系爭契約之保證金600,000元後，再
18 請求反訴被告給付700,000元，有無理由？

19 五、得心證之理由

20 (一)爭執事項1之判斷：

21 1、查系爭契約業因原告積欠租金而終止，本院1048號判決命原
22 告應遷讓系爭建物並確定後，復經系爭執行事件對債務人即
23 原告留置於系爭建物之物品進行強制搬遷作業，原告於執行
24 程序時已呈報留置於系爭建物之物品、設備清單，此有被告
25 提出之00000000設備造冊清單1份在卷可稽（見本院卷第147
26 -161頁），另迄至111年4月1日系爭執行事件終結前，原告
27 尚未拆除、清理之設備，有抽風機、冷凍室、冷藏室、無塵
28 室、大型冷凍庫、各隔間庫板等，則有111年4月1日執行訊
29 問筆錄與該筆錄附件之00000000設備造冊清單（未移除）1
30 紙（下稱系爭未移除物品）等附卷可考（見本院卷第263-26
31 5頁）。是系爭執行事件終結時，仍有系爭未移除物品留置

於系爭建物內。原告雖主張現場物品均係先前承租系爭建物之他公司遺留，與己無關等語，然觀以上開執行筆錄，兩造就現場尚未拆除之全部物品是否均為原告所有雖有爭議，但就系爭未移除物品，原告係陳稱部分拆除會影響建築結構、其他部分願意拋棄等語（見本院卷第264頁），細譯其意，原告就此部分並未爭執係他人遺留與己無關，故系爭未移除物品，堪以認定為原告公司之設備，原告於本院審理時陳稱系爭未移除物品與其無關等語，洵非可採。再參以被告提出泳東公司估價單（見本院卷第97-99頁），其中第1張估價單（本院卷第97頁）記載工程範圍包含「無塵室、抽風機拆除」、「廠內庫板拆除」、「庫板上方輕鋼架拆除」、「廠內垃圾、庫板清運」、「辦公室內部吧台、雜物清除」、「廠區雜物分類清除」等，核其拆除之主要項目，皆與系爭未移除物品相關，而辦公室內吧台，一般使用年限較短，亦可認定係原告公司物品。且依證人即泳東公司負責人賴泳城於本院具結證述之詞，其至現場估價時大型冷凍庫已經沒有了，2張估價單內雖然都有清運雜物或垃圾，但清運的東西就是拆除的東西，所以2張估價單的清運物品沒有重複等語（見本院卷第270-271頁）。從而，第1張估價單拆除、清運之設備、物品，堪認定均係原告尚未搬遷完畢而遺留現場之物。

2、按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照）。蓋押租金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然得就押租金受償，苟有餘額再返還之。準此，租賃關係終了，承租人若有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問

01 當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效力。
02 本件被告所提出上開第1張估價單，記載清除系爭未移
03 除物品之費用合計共640,000元，泳東公司實際也已清理完
04 畢之事實，有統一發票影本及清理後現場照片可證（見本院
05 卷第101頁、第183-195頁）。原告復未能舉證證明或釋明上
06 開金額有何不實之處，故被告抗辯依系爭契約第9條第2項之
07 約定，上開處理費用得由系爭保證金扣抵，如尚有不足時原
08 告應補足之，可以採信。而該清理費用已逾系爭保證金600,
09 000元之金額，經抵充後，原告已無剩餘保證金得以請求返
10 還，故原告訴請被告返還系爭保證金，並無理由。

11 (二)爭執事項2之判斷：

12 1、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
13 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
14 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭契約第9條第2
15 項明文約定「乙方（即原告）遷出時如遺留傢俱或其他物品
16 不搬者，視為放棄，任由甲方（即被告）處理，處理費用甲
17 方得由保證金扣抵，如尚有不足時乙方應補足。」（見本院
18 卷第62頁）。由此條款觀之，原告於兩造間租賃關係終止
19 後，應將系爭建物返還被告之狀態，係將「傢俱」及「其他
20 物品」搬出，亦即是將自己遺留現場之物品清空，若該物品
21 伴有不可分離或難以分離之附著物，自然也有將附著物拆
22 除、清運之義務。然上開清除自己物品之義務，與所謂回復
23 原狀（回復應有之狀態）義務，涵攝範圍或有重疊，但究有
24 不同。系爭契約第9條第2項之條款，其文字甚為明確，無從
25 解釋為承租人應將租賃物回復為租賃當時之狀態，被告辯稱
26 上開約定包含回復原狀過程等語，容係對契約解釋之過度擴
27 張。況且，縱退而認為上開約定得擴及於回復原狀，被告主
28 張原告搬遷時現場所有之物品與定著物，均係原告所有乙
29 節，為原告所否認，並稱有部分物品是在原告於99年間開始
30 與被告簽訂租賃契約時已經存在，非自己所有等語，則被告
31 就原告於租賃期間，曾就系爭建物有變更或加工而具回復原

01 狀之義務等情形，應負擔舉證責任。

02 2、被告所提出之第2張估價單（本院卷第99頁），記載之工程
03 範圍包含「廠內部隔間輕鋼架拆除」、「廠內水溝混泥土填
04 平」、「屋頂排風管拆除後補烤漆板」、「廠區雜物分類清
05 除」等。經查，前3項之項目均與系爭未移除物品無關，而
06 第4項之雜物分類清除，依證人賴泳城之證述，係就前3項物
07 品分類清除之費用，亦非系爭未移除物品之殘餘垃圾。被告
08 雖提起反訴，主張上開物品亦為系爭契約第9條第2項約定承
09 租人應搬遷、拆除之物，但其無法舉證證明上開物品或定著
10 物係原告承租期間就系爭建物改建所為，且系爭契約第9條
11 第2項之約定，亦難以認為有課予原告回復系爭建物至應有
12 狀態之意，業如前述，而遍查系爭契約，亦無原告承租系爭
13 建物時原狀之描述，則被告反訴之主張，就第2張估價單之
14 部分，難認有憑，非可採信。

15 3、從而，被告僅得依第1張估價單（本院卷第97頁）之金額64
16 0,000元，主張抵充系爭保證金600,000元，並就餘額40,000
17 元，反訴請求他造給付，逾此部分之請求（即第2張估價
18 單），則無理由，應予駁回。

19 4、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
22 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
23 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
24 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
25 段及第203條分別定有明文。被告（即反訴原告）對原告
26 （即反訴被告）提起反訴之上述40,000元債權，核屬無確定
27 期限之給付，其既已提起反訴訴訟以代催告，惟對造收受訴
28 狀送達後，迄未給付，則其請求對造就該40,000元，應給付
29 自反訴起訴狀繕本送達翌日即111年8月19日起，按週年利率
30 百分之5計算之法定遲延利息，合於前揭規定，應併准許。

31 六、綜上所述，原告基於系爭契約第3條第3項之約定、民法第26

3條準用第259條第1款、第2款之規定，請求被告給付系爭保證金600,000元，並無理由，應予駁回。另被告（即反訴原告）基於第9條第2項約定、民法第229條第2項等規定，請求原告（即反訴被告）給付40,000元及法定遲延利息，核屬有理，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、反訴原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。反訴原告聲請願供擔保宣告假執行，不過為促使法院發動之依據。另依職權酌定相當之擔保金額宣告反訴被告若供擔保得免為假執行。至於原告假執行之聲請，及反訴原告其餘假執行之聲請，均因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
民事第一庭 法 官 張佳燉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 112 年 4 月 28 日
書 記 官 曾靖雯