

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度簡上字第116號

上訴人 聖諄實業有限公司

法定代理人 吳天文

訴訟代理人 黃絲榆律師

黃敬唐律師

被上訴人 鄭雅珊

訴訟代理人 周于舜律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年6月9日本院員林簡易庭112年度員簡字第50號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按對於簡易訴訟第一審判決之上訴程序，準用民事訴訟法第434條第1項、第434條之1及第3編第1章第二審程序之規定，民事訴訟法第436條之1第3項定有明文。次按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，民事訴訟法第447條第1項前段定有明文。查被上訴人雖主張上訴人所為被上訴人租期屆滿後未返還附表編號5、7至9、12所示設備之抗辯，屬第二審提出之新防禦方法而不得審酌等語（見本院卷第261、263頁）。然上訴人已於原審提出民事陳報狀、民事答辯狀，其中民事陳報狀附件三已載明附表編號5、7至9所示設備遭被上訴人搬離（見本院112年度員簡字第50號卷【下稱簡卷】第71、86頁）、民事答辯狀已載明附表編號12所示設備缺少

01 之抗辯（見簡卷第171、183頁），並提出現場照片為憑（見  
02 簡卷第101、103至105頁）。是以，上訴人於本院提出此等  
03 抗辯，要非新防禦方法，被上訴人上開主張並無可採，本院  
04 仍得審酌上訴人此項抗辯。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：

07 (一)訴外人開欣元農產行即陳鵬元（下稱開欣元農產行）於民國  
08 106年10月30日向上訴人承租坐落彰化縣○○鄉○○路○巷0  
09 ○00號廠房（下稱系爭廠房），訂立租賃契約（下稱系爭甲租  
10 約），約定租賃期間自106年11月1日起至117年12月31日  
11 止，押金新臺幣（下同）200萬元（下稱系爭押金）。嗣開  
12 欣元農產行無意經營，遂於109年12月31日與兩造簽署切結  
13 書（下稱系爭切結書），開欣元農產行與上訴人合意於110  
14 年3月31日終止系爭甲租約，並將系爭押金債權讓與被上訴  
15 人。

16 (二)兩造於110年6月8日補簽訂租賃契約（下稱系爭乙租約），  
17 約定租賃期間自110年4月1日起至110年10月31日止，並以系  
18 爭押金為系爭乙租約之押金。系爭乙租約已於110年10月31  
19 日期滿，被上訴人已遷離系爭廠房，然上訴人拒不依系爭乙  
20 租約約定返還系爭押金。

21 (三)上訴人雖謂被上訴人未返還如附表所示租賃物而有債務不履  
22 行情事。惟上訴人應證明於110年4月1日有將附表所示設備  
23 交付被上訴人。被上訴人非開欣元農產行之合夥人，縱認有  
24 合夥關係，亦僅為隱名合夥，故開欣元農產行與上訴人訂立  
25 之106年11月2日廠區點交切結書（下稱系爭106年點交切結  
26 書）、108年10月25日廠區點交切結書（下稱系爭108年點交  
27 切結書）均不拘束被上訴人。

28 (四)附表編號1至8所示設備為訴外人興昇泰實業有限公司（下稱  
29 興昇泰公司）購置；附表編號9所示設備為訴外人郭信泰購  
30 置；附表編號12所示設備為被上訴人向林俊忠購置；附表編  
31 號10所示設備，上訴人未具體說明數量，被上訴人僅有搬離

01 其中之新設備；附表編號11所示設備，上訴人未具體說明數  
02 量、證明所有權。

03 (五)系爭甲租約第8條約定：「乙方（即開欣元農產行）因生產  
04 需求可自行投入設備財產歸屬，於117年12月31日租賃契約  
05 中止或提前解除租賃契約，歸甲方（即上訴人）所有」，開  
06 欣元農產行與上訴人就系爭甲租約係合意「提前終止」，無  
07 該約定適用。系爭乙租約第7條約定：「乙方（即被上訴  
08 人）因生產需求可自行投入設備，其所有機械設備產權歸屬  
09 皆屬甲方（即上訴人）。即租賃契約中止時或提前解除租賃  
10 契約時，產權皆歸甲方所有」，第8條約定：「甲方（即上  
11 訴人）同意乙方（即被上訴人）針對目前工廠之有瓶、框、  
12 蓋進行升級改造工程，日後無須復原，廠內改造後機械設備  
13 與周邊設備及物品皆歸屬甲方所有」，然系爭乙租約之效力  
14 不及於兩造以外之第三人，縱認及於第三人，亦僅系爭乙租  
15 約簽訂日後第三人購置之機械設備受拘束。綜上，被上訴人  
16 並無未返還租賃物之債務不履行情事，爰依系爭乙租約法律  
17 關係，請求返還系爭押金等語。

## 18 二、上訴人則以：

19 (一)上訴人於106年10月30日將系爭廠房（含機械設備）出租與  
20 開欣元農產行，訂立系爭甲租約，約定系爭甲租約終止時，  
21 開欣元農產行所自行增加之設備及財產均歸上訴人。開欣元  
22 農產行股東原為訴外人陳鵬元、林俊忠，陳鵬元經營系爭廠  
23 房期間，即購置附表編號5至11所示設備。

24 (二)期間，林俊忠因積欠被上訴人債務，便將其開欣元農產行股  
25 份作價讓渡予被上訴人、訴外人郭信泰，由上訴人、郭信泰  
26 與陳鵬元合夥經營開欣元農產行，且為升級系爭廠房原有設  
27 備，上訴人於107年12月6日以其經營之興昇泰公司購入附表  
28 編號1至4所示設備安裝在系爭廠房。當時，開欣元農產行取  
29 得上訴人同意後，將系爭廠房舊設備移出，更換新設備，並  
30 簽訂系爭108年點交切結書，約定「相關更換物品於契約終  
31 止或到期時歸甲方（即上訴人）所有」，可知附表編號1至4

01 所示設備於108年9月點交時即存在系爭廠房。依系爭甲租約  
02 第8條約定：「乙方（即開欣元農產行）因生產需求可自行  
03 投入設備財產歸屬，於117年12月31日租賃契約中止或提前  
04 解除租賃契約，歸甲方（即上訴人）所有」，可知附表所示  
05 設備為上訴人所有，且被上訴人斯時為開欣元農產行隱名合  
06 夥人，自受系爭108年點交切結書、系爭甲租約第8條約定拘  
07 束。

08 (三)嗣陳鵬元與兩造簽訂系爭切結書，約定系爭租金債權讓與被  
09 上訴人。兩造則於110年6月8日補簽訂系爭乙租約，依系爭  
10 乙租約第5條約定：「甲方（即上訴人）以現況所有機械設  
11 備交由乙方（即被上訴人）使用，乙方應善盡管理之責，所  
12 有設備應妥善謹慎使用，並自行負責修繕、維護不得異  
13 議」，第7條約定：「乙方（即被上訴人）因生產需求可自  
14 行投入設備，其所有機械設備產權歸屬皆屬甲方（即上訴  
15 人）。即租賃契約中止時或提前解除租賃契約時，產權皆歸  
16 甲方所有」，第8條約定：「甲方（即上訴人）同意乙方  
17 （即被上訴人）針對目前工廠之有瓶、框、蓋進行升級改造  
18 工程，日後無須復原，廠內改造後機械設備與周邊設備及物  
19 品皆歸屬甲方所有」。依上開約定，附表所示設備於系爭乙  
20 租約終止時，均屬上訴人所有，然被上訴人於系爭乙租約終  
21 止後將附表所示設備搬離、未返還，有未返還租賃物之債務  
22 不履行情事，自不得請求返還系爭押金等語置辯。

23 三、原審判決：(一)上訴人應給付被上訴人200萬元，及自110年12  
24 月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並  
25 依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原  
26 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯  
27 聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項（見本院卷第376、377頁；僅依判決格式調  
29 整文字及順序）：

30 (一)開欣元農產行於106年10月30日向上訴人承租系爭廠房，訂  
31 立甲租約，支付系爭押金與上訴人。

01 (二)開欣元農產行與兩造於109年12月31日簽訂系爭切結書，開  
02 欣元農產行與上訴人合意於110年3月31日終止系爭甲租約，  
03 切結書上記載「乙方（即開欣元農產行）同意結束營業清算  
04 後，若有相關營運上之費用未繳納，同意由押金中扣除，最  
05 終結餘之押金則無條件讓渡於丙方（即被上訴人）」。

06 (三)兩造於110年6月8日補簽訂系爭乙租約，系爭乙租約第4條記  
07 載「乙方（即被上訴人）原承租人（即開欣元農產行）之押  
08 金台幣二百萬元整保留移轉予乙方」。

09 (四)興昇泰公司於107年12月6日與訴外人宜欣節能機電有限公司  
10 （下稱宜欣公司）簽訂銷售合約，購買附表編號1至4所示設  
11 備。

12 (五)上訴人於106年11月2日、108年10月25日與開欣元農產行簽  
13 訂系爭106、108年點交切結書；被上訴人對於系爭106、108  
14 年點交切結書形式上真正不爭執。

15 五、被上訴人主張上訴人於系爭乙租約終止後未返還系爭押金，  
16 依系爭乙租約法律關係請求上訴人給付200萬元等語，為上  
17 訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：被上訴人有  
18 無未返還租賃物之債務不履行情事？被上訴人請求上訴人給  
19 付200萬元押金有無理由？

20 (一)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方  
21 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善  
22 良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係終止後，  
23 應返還租賃物，民法第438條第1項、第432條第1項及第455  
24 條各有明文。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係  
25 指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應  
26 具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示  
27 之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造  
28 成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易  
29 習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。

30 (二)經查，陳鵬元簽訂系爭甲租約、被上訴人簽訂系爭乙租約向  
31 上訴人承租系爭廠房，均係作為經營養菇場使用等情，為被

01 上訴人所不爭執。而證人陳鵬元於另案（即臺灣彰化地方檢  
02 察署110年度偵字第15354號、112年度偵字第2938號，下稱  
03 另案）偵訊時證稱：伊向上訴人承租系爭廠房時，系爭廠房  
04 有蠻多設備，大致上有瓶栽養菇場、生產設備4套，系爭甲  
05 租約第8條之所以約定伊得依生產需求自行投入設備，惟系  
06 爭甲租約中止或提前解約時，該等設備歸上訴人所有，係因  
07 上訴人舊設備經伊全部拆除或改造，附表編號2至8、11、12  
08 所示設備均係伊與林俊忠更換之新設備，故系爭甲租約中止  
09 或提前解約時，毋庸將系爭廠房回復原狀，以保持上訴人能  
10 繼續生產；而被上訴人係全盤承受開欣元農產行股份及系爭  
11 廠房內所有設備等語（見臺灣彰化地方檢察署111年度核交  
12 字第1號卷【下稱核交卷】第233至235頁），核與被上訴人  
13 於另案偵訊時自陳：110年1月1日由伊接手經營系爭廠房等  
14 語（見核交卷第63、259頁），暨系爭切結書所示（見本院  
15 卷第95頁）上訴人與開欣元農產行合意於110年3月31日終止  
16 系爭甲租約、系爭乙租約所示被上訴人自110年4月1日起承  
17 租系爭廠房等節相符，可見開欣元農產行與上訴人終止系爭  
18 甲租約時，放置於系爭廠房之設備均由被上訴人承接使用。

19 (三)從而解釋系爭乙租約第5條約定：「甲方（即上訴人）以現  
20 況所有機械設備交由乙方（即被上訴人）使用，乙方應善盡  
21 管理之責，所有設備應妥善謹慎使用，並自行負責修繕、維  
22 護不得異議」，應認上訴人係以開欣元農產行終止系爭甲租  
23 約時系爭廠房現況即設有各該得以用於生產菇類之機械設  
24 備，出租與被上訴人為適當。再結合系爭乙租約第7、8條所  
25 約定之情狀，故於系爭乙租約終止後，被上訴人應返還得用  
26 以生產菇類之系爭廠房及機械設備與上訴人，始得謂被上訴  
27 人已以合於契約之應有狀態回復原狀並返還租賃物與上訴  
28 人。

29 (四)被上訴人自陳：附表編號1至8所示設備係興昇泰公司購置，  
30 其中，編號1至4所示設備係於系爭甲租約存續期間購置、放  
31 在系爭廠房生產菇類，附表編號9所示設備係郭信泰於108年

01 間購置，附表編號12所示設備係伊於108年間承受林俊忠股  
02 權時一併取得，故伊有將附表編號1至9、12所示設備搬離，  
03 另伊有將附表編號10所示設備中之新設備搬離，舊設備則留  
04 在原地；伊未將附表編號11所示設備搬離等語（見本院卷第  
05 173、269、378；見簡卷第145頁；核交卷第62、63、243、2  
06 66、272頁）。經本院審酌其中附表編號1至4、9、12所示設  
07 備在系爭甲租約存續期間即設於系爭廠房之情，經被上訴人  
08 自陳如上，且與上訴人陳述、證人陳鵬元另案證述（見本院  
09 卷第78、82、83頁；核交卷第234頁）相符，亦有宜欣公司1  
10 07年12月6日銷售合約、國鎮機械有限公司估價單、函覆及  
11 交易明細在卷可考（見簡卷第155頁；核交卷第297、323至3  
12 29頁），再參諸系爭108年點交切結書（見本院卷第205、20  
13 7頁）所示點交品項包含附表編號1至4、12所示設備乙節，  
14 自足認定上情。

15 (五)另附表編號5所示設備，依被上訴人另案所提之台中銀行國  
16 內匯款申請書回條、與長鴻鋼構有限公司通訊軟體LINE對話  
17 紀錄（見核交卷第277、279至285、297頁），堪認被上訴人  
18 於承租系爭廠房期間，與昇泰公司至多僅自行購置太空包養  
19 菌台車65台，其餘原置於系爭廠房之太空包養菌台車計335  
20 台（計算式：400台-65台=335台），亦屬明確。此外，附表  
21 編號6至8所示設備，上訴人陳稱：附表編號6至8所示設備係  
22 陳鵬元與林俊忠於107年1月16日購置，被上訴人於110年6月  
23 16日另向久代機械商行購置附表編號6至8所示品項之新設備  
24 等語（見本院卷第328、375至377頁），核與證人陳鵬元於  
25 另案偵訊時證稱：附表編號6至8所示設備均係伊與林俊忠更  
26 換之設備等語（見核交卷第234頁）相符，再觀諸訴外人即  
27 上訴人副總經理李德隆與郭信泰之通訊軟體LINE對話紀錄  
28 （本院卷第331至337頁）談及與昇泰公司購買附表編號6至8  
29 所示品項之新設備後，附表編號6至8所示設備是否仍置於系  
30 爭廠房等節，已堪明上訴人出租系爭廠房與被上訴人時，系  
31 爭廠房確有附表編號6至8所示設備。

01 (六)至附表編號10、11所示設備，證人即系爭廠房廠長曾志傑於  
02 另案偵訊時證稱：開始承租系爭廠房時，庫房已空，沒有籃  
03 子、架子等語（見核交卷第206頁），係合於被上訴人之主  
04 張，而上訴人提出之系爭108年點交切結書、109年4月2日廠  
05 區點交切結書（見簡卷第77頁），僅明點交時現況，容未足  
06 證明被上訴人自承搬離之新養菇架、否認搬離之塑膠籃，於  
07 上訴人出租系爭廠房時已為系爭廠房之機械設備。惟前述附  
08 表編號1至9、12所示設備於上訴人出租系爭廠房與被上訴人  
09 時已置於系爭廠房而為租賃物，業認定如前，而該等設備於  
10 110年11月2日已不在系爭廠房等情，亦據上訴人提出現場照  
11 片為憑（見本院卷第101至115、137、139、145至147頁），  
12 足認被上訴人於系爭乙租約終止後未返還該等機械設備，系  
13 爭廠房現況已失該等生產菇類之機械設備。揆諸前揭說明，  
14 上訴人抗辯被上訴人未以合於契約之應有狀態返還租賃物，  
15 自可採取。且此亦與原機械設備原屬於何人所有之爭執無  
16 涉。

17 (七)租賃，乃特定當事人間所締結之契約，出租人不以所有人為  
18 限。在租賃關係存續中，關於租賃權利行使，例如欠租之催  
19 告、終止之表示等，概由締結之名義人行之。是縱出租時租  
20 賃標的非出租人所有，或出租時為出租人所有，嗣變更為非  
21 出租人所有，仍無礙出租人行使租賃請求權（最高法院83年  
22 度台上字第1732號民事判決參照）。是以，被上訴人固主  
23 張：附表編號1至8所示設備係興昇泰公司購置，附表編號9  
24 所示設備係郭信泰購置，附表編號12所示設備係伊購置等  
25 語，然揆諸前揭說明，無礙上訴人請求被上訴人應以合於契  
26 約之應有狀態返還租賃物；況被上訴人為興昇泰公司法定代  
27 理人，斯時對主張為興昇泰公司之物亦無特約除外。是被上  
28 訴人前開主張，難認可採。

29 (八)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  
30 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
31 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘

01 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631  
02 號判決要旨參照）。是以押租金依其性質與內容乃承租人為  
03 擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，  
04 將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於  
05 出租人，出租人於租賃關係終了、承租人如無不履行其債  
06 務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額  
07 返還承租人之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物  
08 時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務  
09 不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返  
10 還餘額。從而，被上訴人有如前所述未依租賃物應有狀態回  
11 復原狀、返還租賃物與上訴人之債務不履行情事，則其押金  
12 返還請求權尚未發生，故被上訴人請求上訴人返還系爭押金  
13 為無理由。

14 六、綜上所述，被上訴人依租賃契約法律關係，請求上訴人給付  
15 被上訴人200萬元，及自110年12月31日起至清償日止，按週  
16 年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為  
17 上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，尚有未洽，上訴  
18 意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文所  
19 示。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
21 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 八、據上論結，上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
23 之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日  
25 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

26 法官 鍾孟容

27 法官 謝舒萍

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起上訴，且須

01 於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如  
02 已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補  
03 具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。提起第三審上  
04 訴，須經本院之許可，並須以訴訟事件所涉及之法律見解原則上  
05 之重要性者為限。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之  
06 委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任  
07 人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係  
08 之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判  
09 費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
11 書記官 謝志鑫

12 附表：

編號	機械名稱	數量
1	木屑裝袋機 (即全自動套裝機)	1台
2	瓶蓋機 (即全自動套環蓋裝框機)	1台
3	太空包輸送機 (即不銹鋼滾筒)	1組
4	太空包自動上車機 (即全自動裝車機)	1台
5	太空包養菌台車	400台
6	螺旋式空壓機 (107年1月16日購置)	2台
7	冷凍式乾燥機 (107年1月16日購置)	1台
8	風桶 (107年1月16日購置)	1台

(續上頁)

01

9	冷凍機	2台(1組)
10	養菇庫房之菇架	17間
11	養菇用之白色及藍色塑膠籃	約5萬個
12	堆高機	1台