

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2202號

原告 永鈺窯業股份有限公司

法定代理人 楊美華

訴訟代理人 鄧智勇律師

被告 復盛窯業股份有限公司

法定代理人 陳慧宗

訴訟代理人 李承訓律師

複代理人 武春玉

鄭詠霓

上列當事人間請求返還押租保證金事件，本院於民國114年4月23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、程序方面：

原告之法定代理人於起訴時原為邱顯焮，嗣於訴訟係屬中變更為楊美華，經其以書狀聲明由楊美華承受訴訟，有聲明承受訴訟狀可參（見本院卷第141頁），核與民事訴訟法第175條、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前於民國105年5月1日與被告簽訂經公證之租賃契約書（下稱系爭租約），向被告承租位於桃園市○○區○○段000號、763-1號、763-2號土地（下合稱系爭土地）及其同段395號建號即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號之建物（下稱系爭建物）、系爭建物內之磁磚生產線2條及系爭租約所示機器、週邊設備（下合稱系爭設

01 備)，租賃期間自105年5月1日起至112年4月30日止，第1年
02 前3個月每月租金為新臺幣(下同)400,000元、後9個月每月
03 租金為500,000元，第2年每月租金為700,000元，第3年至第
04 4年每月租金為700,000元，第5年至第7年每月租金為800,00
05 0元，押租保證金為2,100,000元。嗣於112年4月間因系爭租
06 約將屆滿，被告遂通知原告應依被告之要求辦理點交，而原
07 告復於112年5月1日按被告所列之通知單，由原告員工余永
08 麟與被告授權之人吳宗翰進行點交作業，於當日兩造人員已
09 確認系爭設備均為正常，且各項目均已合格及點交完成，以
10 及確認系爭建物結構完整、地坪復原完成，並交付系爭建物
11 之鑰匙、鐵捲門鑰匙予吳宗翰，惟尚有部分環境須改善，兩
12 造遂約定翌日即112年5月2日商討清潔標準，洽定清潔標準
13 後，原告已於112年5月2日至112年5月29日間完成清潔工
14 作，復於112年5月29日經吳宗翰確認後點交系爭土地、系爭
15 建物及系爭設備完畢，並簽立相關點交單。既系爭租約已屆
16 滿且原告已完成將租賃標的物回復回狀之義務，依系爭租約
17 第10條第4項約定，被告自應返還押租金2,100,000元予原
18 告，詎被告竟於112年6月2日發函請求原告於112年6月7日改
19 善及回復原狀，至今仍未依約返還上揭押租金。基此，爰依
20 系爭租約第10條第4項規定及不當得利法律關係，提起本件
21 訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告2,100,000元，及自1
22 12年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
23 息。(二)願供擔保請准為宣告假執行。

24 二、被告則以：被告於點交過後發現原告就系爭廠房仍有環境等
25 諸多缺失待改善(詳如附件)，並未回復原狀，自無從返還
26 押租金。又依系爭租約第8條第2項約定，原告應於系爭租約
27 屆滿時配合被告將系爭建物回復予被告辦理工廠登記，惟原
28 告於112年11月9日始完成遷廠，致被告於112年12月14日始
29 完成工廠登記，依系爭租約第10條第1項約定，原告上開遲
30 延完成遷廠登記之行為，應支付至少逾9,600,000元之違約
31 金。是以，原告未將系爭廠房回復原狀且原告未回復原狀所

01 造成被告之損害已遠大於押租金之金額，原告自不得請求返
02 還押租金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
03 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、原告主張其與被告簽訂系爭租約承租系爭土地、系爭建物及
05 系爭設備，租賃期間自105年5月1日起至112年4月30日止，
06 第1年前3個月每月租金為400,000元、後9個月每月租金為50
07 0,000元，第2年每月租金為700,000元，第3年至第4年每月
08 租金為700,000元，第5年至第7年每月租金為800,000元，押
09 租保證金為2,100,000元，嗣系爭租約屆滿，兩造各自派員
10 點交且點交時依檢查結果簽立點交單後，原告交付系爭建物
11 之鑰匙、鐵捲門鑰匙予吳宗翰，被告則尚未歸還押租金予原
12 告等情，業據其提出系爭租約、公證書、通知單、點交單、
13 存證信函等件為證（見本院卷第10至45頁反面、第111至119
14 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第182頁、第195頁反
15 面），原告此部分主張，堪信為真實。

16 四、原告復主張其已將系爭土地、系爭廠房及系爭設備回復原
17 狀，被告應返還押租金等節，則為被告所否認，並以上開情
18 詞置辯。是本件所應審酌者厥為：(一)原告是否已將系爭土
19 地、系爭建物、系爭廠房回復原狀？(二)原告依系爭租約第10
20 條第4項及不當得利法律關係，請求被告返還押租保證金，
21 有無理由？茲分述如下：

22 (一)原告是否已將系爭土地、系爭建物、系爭廠房回復原狀？

23 1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
24 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之，民法第438條
25 第1項定有明文。是承租人應依約定方法為租賃物之使用收
26 益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定
27 之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適
28 當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習
29 慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用收益
30 租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法使用
31 收益租賃物之義務。基此，系爭租約第10條第1項固約定乙

01 方（即原告）有將系爭土地、系爭廠房回復原狀及系爭設備
02 維持或修復在正常運轉狀態下點交或移轉予甲方（即被告）
03 之義務，然此所稱「回復原狀」，應係指承租人在合於契約
04 目的、約定方法或租賃物性質而使用收益租賃物所造成之自
05 然耗損及租賃物之折舊，並斟酌承租人所負保管義務程度、
06 一般交易習慣及誠信原則，而回復「應有」狀態，而非指回
07 復「原有」狀態。蓋租賃物隨著時間之經過，本即有折舊及
08 自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之「原有」狀態，
09 不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。是對於租賃期間
10 租賃物於正常使用下之自然耗損及折舊，出租人應不得請求
11 承租人回復至未使用租賃物之狀態，否則不僅不合於租賃契
12 約約定承租人享有租賃物使用收益之本質，要求承租人負擔
13 此程度之回復原狀義務亦屬過苛。

14 2. 經查，兩造就其等有派員點交且點交時有依檢查結果簽立相
15 關點交單之事實，已如前述，而衡諸常情，租賃物之點交通
16 常具有確認租賃物是否具瑕疵或是否已回復原狀之重要功
17 能，此觀原告提出之點交單之檢查欄包含合格、運轉異常、
18 須清潔、其他等檢查結果甚明（見本院卷第111頁至119
19 頁），是若於點交範圍內兩造已於點交單註記相關檢查結
20 果，除他方得提出具體說明及舉證所返還之租賃物與點交單
21 所記載結果有何相歧異之情形及原因，否則即應依點交單所
22 記載之檢查結果為判斷依據，始符合誠信原則，而被告稱其
23 於點交過後發現原告就系爭廠房仍有如附件所示之諸多缺失
24 待改善而未回復原狀，本院爰就附件所示之事項是否業經原
25 告回復原狀審認如下：

26 (1) 系爭廠房內窯頭排氣處之屋頂明顯腐蝕損壞、窯爐之窯底厚
27 厚一層未清理回復原狀、系爭廠房內成型機後方2樓戶外水
28 塔，因原告使用不當而未回復原狀部分（即附件項次1、4、
29 5部分）：

30 查，遍觀兩造提出之點交單並無明確關於「窯頭排氣處之屋
31 頂」、「窯底」、「成型機後方2樓戶外水塔」等相關檢查

01 紀錄，而被告亦表示上開部分非兩造點交之範圍（見本院卷
02 第195頁反面、第184頁反面至185頁），應認於點交時兩造
03 未就此部分是否已回復原狀為相關檢查及確認。本院考量該
04 部分之租賃標的本有隨租賃期間經過，而於原告正常使用下
05 之自然耗損及折舊之可能，然被告就此僅提出之損壞示意照
06 片、二樓戶外水塔照片及估價單（見本院卷第81至82頁、第
07 97頁），尚難遽認該等部分所應回復之「應有狀態」為何，
08 自無從認定原告有未將該等部分回復至「應有狀態」之情
09 形，是被告此部分主張，實難採憑。

10 (2)擅將部分原本鋼筋混凝土結構變更磚牆形式部分（即附件項
11 次2部分）：

12 查，觀諸原告所提出之廠內環境整潔點交單，區域意見已註
13 記「經確認廠房結構完整」（見本院卷第119頁），且衡情
14 該變更磚牆形式之情形應為兩造點交時所得發現及註記之事
15 項，既點交單已註記為「經確認廠房結構完整」，應認被告
16 就點交時已同意該部分已回復至「應有狀態」之標準，其並
17 未提出具體舉證及說明何以應與點交單為不同之認定，自不
18 得於點交後任意指摘，是其於點交後稱原告尚未將此部分回
19 復原狀，應無可採。

20 (3)原告就系爭廠房之燒成窯設備中輓棒輸送型式擅自進行多項
21 更改部分（即附件項次3部分）：

22 查，該輓棒輸送設備係於燒成系統之點交範圍乙節，為兩造
23 所不爭執（見本院卷第196頁反面），而依燒成系統設備點
24 交單所示，SACMI滾軸窯、燒成系統、燒成至包裝系統及其
25 他項目檢查結果均為正常（見本院卷第116頁），既該輓棒
26 輸設備於燒成系統之點交範圍內，且點交時被告已確認燒成
27 系統設備為正常運轉，而合於系爭租約第10條第1項所約定
28 機器設備所應返還之狀態，同前述理由，被告自不得於點交
29 後加以指摘，是被告此部分主張，自屬無據。

30 (4)成型系統全區、壓泥布清洗未完成回復原狀（即附件項次
31 6、7部分）：

01 觀以成型乾燥系統設備、週邊系統設備點交單（見本院卷第
02 113、118頁），其中成型乾燥系統設備之備註及週邊系統設
03 備之終端板壓式脫水機部分，確實分別有「成型系統全區清
04 潔」、「壓泥布清洗」之記載，又經核其餘有註記須清潔或
05 改善部分，若原告已清理完成或回復原狀，吳宗翰均會於該
06 部分註記全部完成或OK等字樣（見本院卷第112至118頁），
07 惟吳宗翰未於「成型系統全區清潔」、「壓泥布清洗」旁註
08 記OK等字樣，參以被告提出之系爭建物照片（見本院卷第57
09 至59頁），應認原告確實未將「成型系統全區清潔」、「壓
10 泥布清洗」清潔完成，是被告主張原告就此部分尚未回復原
11 狀，應屬有理。

12 (5)廠房內多處堆置廢棄物、雜物未清理，亦未將汗水統漕污泥
13 清理及將部分設備歸位，而未恢復原狀（即附件項次8部
14 分）：

15 查，被告主張廠房內多處堆置廢棄物、雜物未清理部分，有
16 其提出之廠房現場照片為證（見本院卷第60頁），且稽之環
17 境檢查表之點交單，兩造僅就廠房結構、永鈺新增之壓機及
18 地坪註記區域意見（見本院卷第119頁），並未見兩造就廠
19 房內之環境清潔有完成相關檢查，考量被告於112年6月2日
20 寄予原告之存證信函即已包含上開照片（見本院卷第41
21 頁），而原告於112年5月29日仍入廠清理紬區地下廢水槽完
22 畢（見本院卷第114頁），兩者相隔時間非長，衡情該等廢
23 棄物及雜物應非被告所刻意堆置，則被告主張原告未將廠房
24 內堆置之廢棄物及雜物清理完畢，應屬有理。至被告稱汗水
25 統漕未清理部分，依周邊附屬設備檢查表所示廠內汗水處理
26 設備已檢查為合格（見本院卷第118頁），同前所示之理
27 由，應認於點交時被告已確認該設備已回復至「應有狀
28 態」，自不得於點交後加以指摘。

29 (6)未返還被告提供之成型機專用工具及蘿拉整理架2座（即附
30 件項次9部分）：

31 查，原告否認被告有交付成型機專用工具及蘿拉整理架2座

01 之事實，而觀諸系爭租約所附之復盛窯業設備清單（見本院
02 卷第14頁反面至16頁），其中並未包含成型機專用工具及蘿
03 拉整理架2座，又被告未能提出其確有交付上開物品予原告
04 點收之證明，則其主張原告尚未返還其所提供之成型機專用
05 工具及蘿拉整理架2座，仍屬真偽不明，難謂可採。

06 (二)原告依系爭租約第10條第4項及不當得利法律關係，請求被
07 告返還押租保證金，有無理由？

08 1.按「租賃期間屆滿或本契約終止之翌日，乙方應將本件租賃
09 標的物土地、廠房回復原狀，並應將本件租賃標的物之氣氣
10 設備維持或修復在正常運轉狀態下點交或移交予甲方。若乙
11 方未依約回復原狀，甲方得代為回復或修復，其費用由押租
12 保證金扣除。但甲方並無代為回復原狀及修護之義務」；

13 「押租保證金扣除本條前3項之費用後，如有剩餘，甲方應
14 無息退還乙方。如不足支付前開費用時，乙方應於收受甲方
15 通知後，立即補足。如乙方並未違約，且於雙方租賃關係終
16 了翌日返還甲方認可之租賃物，並履行本契約全部債務時，
17 甲方無息退還押租保證金」，系爭租約第10條第1項、第4項
18 約定明確（見本院卷第13頁反面）。是依前開約定，原告未
19 將系爭土地、系爭建物及系爭設備回復原狀時，被告究係請
20 求原告回復原狀，抑或代為回復原狀後，請求被告負擔費
21 用，核屬被告之權利，被告應有選擇權，而原告尚有「成型
22 系統全區清潔」、「壓泥布清洗」等事項未回復原狀，已如
23 前述，則依上開說明，被告並無代為回復原狀之義務，其亦
24 得選擇待原告將系爭土地、系爭廠房、系爭設備回復原狀
25 後，始返還押租金。基此，原告既尚未履行系爭租約關於回
26 復原狀之義務，自不得依系爭租約第10條第4項規定，請求
27 被告返還押租保證金。

28 2.依前述，原告既尚未將系爭土地、系爭建物及系爭廠房完全
29 回復原狀，則被告受領原告交付之押租保證金仍有法律上之
30 原因，故原告依民法第179條規定，請求被告返還押租保證
31 金，應亦屬無據。

01 (三)至兩造爭執系爭租約第8條第2項關於辦理工廠變更登記部分
02 之約定，是否為系爭租約關於「回復原狀」之義務範圍，並
03 聲請調查相關證據（見本院卷第147頁反面至148頁反面），
04 惟本院已因前述理由，認定原告不得請求被告返還押租金，
05 則此部分應不致影響本件原告請求之是否有理由而無調查必
06 要性，是本院不另就兩造就該部分之攻擊防禦加以論述，附
07 此敘明。

08 五、綜上所述，原告依系爭租約第10條第4項及不當得利法律關
09 係，請求被告給付2,100,000元，及自112年6月13日起至清
10 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予
11 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附
12 麗，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
14 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
15 述。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

18 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
21 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
22 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

25 書記官 吳宏明

26 附件：

27

項次	被告主張未回復原狀事項
1	系爭廠房內窯頭排氣處之屋頂明顯腐蝕損壞未回復原狀
2	原告擅將部分原本鋼筋混凝土結構變更磚牆形式迄今未回復原狀

3	原告就系爭廠房之燒成窯設備中輓棒輸送型式擅自進行多項更改，未回復原狀
4	窯爐之窯底厚厚一層未清理回復原狀
5	系爭廠房內成型機後方2樓戶外水塔，因原告使用不當而未回復原狀
6	成型系統全區未完成回復原狀
7	壓泥布清洗未完成而未回復原狀
8	廠房內多處堆置廢棄物、雜物未清理，亦未將汗水統漕污泥清理及將部分設備歸位，而未恢復原狀
9	原告就被告提供之成型機專用工具及蘿拉整理架2座，於租約屆滿時均不存在，亦待回復原狀，