

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1074號

原告 鎧瑞光電科技有限公司

法定代理人 陳介修

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 曾雍博律師

被告 賴孟輝

訴訟代理人 吳佩玲

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國99年7月1日起，向被告之父即訴外人賴聖標承租坐落桃園市○○區○○段0000地號土地暨其上門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷00號，廠房面積共約390坪(下稱系爭廠房)及周邊可供使用土地共約650坪，並約定系爭廠房押租金為新臺幣(下同)36萬元。嗣賴聖標死亡，由兩造續訂系爭廠房之租賃契約，惟兩造於111年間簽訂租期自111年7月1日至112年6月30日止，每月租金199,800元之系爭廠房租約後(下稱系爭租約)，原告決定於系爭租約屆期後不再續租系爭廠房，兩造並於112年6月27日點交系爭廠房時合意將點交日期延長至112年7月10日，詎被告竟以原告迄至112年7月10日點交為由，要求原告給付112年7月1日至同年月10日間之租金，並拒絕返還系爭押租金，是原告既未於上開期間繼續使用收益系爭廠房，亦已完成點交，被告拒絕返還系爭押租金，實無理由。另被告所稱原本增建如履勘筆錄A、B範圍所示鐵皮廠房與裝置有消防泵浦、發電機等消防設

01 備之消防機房(下稱系爭鐵皮屋及設備)，此部分並非系爭租
02 約之範圍且為原告所蓋，縱認屬於系爭租約之範圍，此部分
03 亦非系爭租約第5條所示原告應點交之義務，系爭租約第5條
04 未明載租賃物毀損時，承租人必須完成損害賠償給付始為點
05 交；再者，桃園市政府建築管理處於111年1月21日以桃建拆
06 字第1110002927號函表示「大園區平成路127巷19號屋後及
07 屋側增建鐵皮、鐵構造違章建築物，屬未經主管建築機關審
08 查許可及擅自建築之建築物，台端應自行拆除，如未自行拆
09 除，本處將強制拆除」等語，是此部分已經主管機關認定為
10 違建必須拆除，被告要求原告違反主管機關命令重建並無道
11 理等語。為此，爰依系爭契約第5條約款，請求被告返還系
12 爭押租金予原告等語，並聲明：被告應給付原告36萬元及自
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
14 利息。

15 二、被告則以：兩造曾於112年4月24日簽立書據，約定被告同意
16 寬限原告最晚延至112年8月31日將系爭廠房回復原狀，點交
17 返還被告，原告則同意超過系爭契約到期日之租金，仍照舊
18 計算，不足1個月以1個月計算等語。又系爭鐵皮屋及設備依
19 系爭契約應歸被告所有，原告無權處分，詎原告於搬遷期間
20 擅自拆除系爭鐵皮屋及設備，且於約定點交日即112年7月10
21 日未完成點交，迄今亦未依約將系爭鐵皮屋及設備回復原
22 狀，致未保持系爭廠房之完整生產狀態，已逾上開約定搬遷
23 寬延期限，故自112年7月1日算至112年8月31日止，原告共
24 積欠被告2個月租金399,600元，是原告未給付逾期之租金，
25 亦未將系爭鐵皮屋及設備回復原狀，在原告為前開對待給付
26 前，依民法第264條第1項本文，被告自得拒絕給付，且如以
27 系爭押租金與被告欠租金額互為抵銷，亦已抵銷完畢，原告
28 請求被告返還系爭押租金，並無理由等語，資為抗辯。並聲
29 明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
30 為假執行。

31 三、本院得心證之理由：

01 本案兩造就系爭廠房簽訂租期自111年7月1日至112年6月30
02 日止之系爭租約，押租金並約定為36萬元，兩造並合意因原
03 告於112年6月30日前因設備拆除等事不及完成，超過期限仍
04 按月給付金，兩造並於112年7月10日簽立點交單清單等節為
05 不爭執，此有點交單清單及本院113年10月17日言詞辯論筆
06 錄在卷可查(見本院卷第28頁、第64頁至第66頁)，堪信原告
07 上開主張之事實為真。然本件原告主張返還押租金，為被告
08 所否認並以前開抵銷抗辯為由為主張，則本件爭點厥為：(一)
09 系爭租約之租賃範圍是否包含系爭鐵皮屋及設備？(二)被告主
10 張抵銷是否有據？

11 (一)系爭租約之租賃範圍是否包含系爭鐵皮屋及設備？

12 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
13 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
14 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
15 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
16 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
17 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
18 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
19 98年度台上字第1925號民事判決意旨參照）。是當事人間
20 成立之契約內容，應綜合客觀事證，依文義詳為審究當事
21 人真意，並於不違反經驗法則與論理法則之前提下，就契
22 約條款間之適用關係為解釋、論斷。次按按當事人主張有
23 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
24 277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，
25 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
26 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

28 2. 經查，細譯系爭租約第1條約定「租賃所在地及使用範
29 圍：桃園市○○區○○路000巷00號，廠房面積共約390坪
30 及周邊可供使用土地共約650坪(以上均為實地測量為
31 準)」等語，是系爭租約所約定之系爭廠房面積為390坪，

其周邊可使用土地則約650坪，而桃園市○○區○○路000巷00號房屋，其房屋面積為908.5平方公尺，此有房屋稅籍證明書在卷可參(見本院卷第13頁)，而以每平方公尺為0.3025坪為計算，此房屋面積則約為275坪(計算式：908.5*0.3025=275，小數點以下四捨五入)，是系爭租約之租賃範圍中，就系爭廠房部分有稅籍資料之面積僅為275坪，剩餘115坪(計算式：390-275=115)則屬於上開具有稅籍資料面積以外之部分。本院於113年11月29日至現場履勘時，已現場請兩造指認「有合法登記之範圍」，並確認本件「未合法登記之增建範圍」有A、B、C等3處(下稱系爭增建)，其中A、B則為系爭鐵皮屋及設備(A增建部分現況擺放6只水塔，先前為鐵皮屋，已拆除；B增建部分原本已經拆除，現況已重建回來，現並有消防設備)，而本件兩造均未就系爭增建之範圍聲請製作複丈成果圖，是本院尚無從判斷系爭增建之面積為何，以及是否有超過上開115坪之範圍。而依兩造究系爭租約之解釋，系爭租約之租賃範圍之廠房面積既達390坪，則扣除上開具有稅籍資料之275坪外，其餘部分均為系爭租約之租賃範圍，原告既主張系爭鐵皮屋及設備並非租賃契約之範圍，然其並無就此部分提出主張，本院依目前事證，亦僅能認定系爭增建屬於系爭租約上開390坪之系爭廠房範圍之一部。

3. 再者，兩造於簽訂系爭租約前，於109年7月1日至111年6月30日亦有簽訂租約(見本院卷第164頁至第165頁，下稱前約)，亦即系爭租約係延續前約而來，而前約第9條約定「土地、廠房有改建、增建或因產業政策規定要求增設....改建、增建之設施，產權歸甲方(即被告)所有」等語，而此條款於系爭租約第8條亦有約定(見本院卷第15頁)，是若依兩造上開系爭租約之真意可知，兩造所簽訂之租約若有增建，此增建之部分產權均歸屬被告所有，實際興建之人為何人則與產權所有人無涉。

4. 準此，系爭租約所約定之系爭廠房面積既達390坪，而系

01 爭廠房上有稅籍登記之面積既僅275坪，則剩餘115坪部分
02 即應屬系爭增建之範圍(含系爭鐵皮屋及設備)，而系爭增
03 建之部分產權則約定屬被告所有，原告復未證明系爭鐵皮
04 屋及設備並非系爭租約之使用範圍，是系爭租約之範圍包
05 含系爭鐵皮屋及設備甚明。

06 (二)被告主張抵銷是否有據？

07 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
08 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
09 固定有明文。然當事人主張有利於己之事實者，就其事實
10 有舉證責任，民事訴訟法第277條亦有明定，又同法第400
11 條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張
12 抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實
13 自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意
14 旨參照）。

15 2. 經查，原告於112年3月30日向被告表示「原告表定112年6
16 月30日到期，擬不再續租，近期陸續進行機台設備售讓事
17 宜，預計5月底陸續拆除機台，將廠區揮復(應為恢復)原
18 狀交還房東，因機台、設備拆除....若來不及112年6月30
19 日前完成，超過期限仍按月給付租金，最遲不超過112年8
20 月31日為限」，此有原告所提文書在卷可查(見本院卷第1
21 8頁)。嗣兩造於112年4月24日簽立書據，並合意約定「出
22 租人同意原告請求，寬限遷廠日期最晚延至112年8月31日
23 前，將廠房回復原狀點交還給出租人，出租人同意超過契
24 約到期日6/30之月租金依原契約之租金計算....」等語，
25 此約定並有原告公司及法定代理人之大小章蓋章及被告之
26 簽章在卷可參(見本院卷第19頁)。是從上開約定可知，兩
27 造係合意原告至遲應於112年8月31日前，將系爭廠房「回
28 復原狀點交」給被告，並約定若不及於112年6月30日前完
29 成，超過期限仍按月給付租金甚明。

30 3. 次查，原告雖主張系爭租約第5條未明載租賃物毀損時，
31 承租人必須完成損害賠償給付始為點交等語，然系爭租約

01 第5條約定「租約到期日... 乙方(即原告)應遷空廠房、搬
02 除機具... 周邊土地堆積之雜物、廢棄物、垃圾等一切屬
03 於乙方物件都應清理乾淨、搬遷完畢並恢復原狀(原有隔
04 間除外).. 租賃雙方完成點交完畢後7日內無息退還押租
05 金」等語(見本院卷第14頁)。是系爭租約第5條亦有約定
06 原告於租約到期日時應「恢復原狀」，縱使認為此條未以
07 「恢復原狀為點交要件」，惟依前開所述，兩造於112年4
08 月24日所簽書據約定原告應將系爭廠房「回復原狀點交」
09 給被告，並約定若不及於112年6月30日前完成，超過期限
10 仍按月給付租金等語，是此合意之條件即取代原系爭租約
11 所約定之點交條件，而系爭廠房之面積既包含系爭增建之
12 部分，則系爭增建之部分亦屬於應回復點交給被告之範圍
13 甚明。

14 4. 又兩造雖於112年7月10日簽立點交單清單，然觀該點交單
15 清單上有諸多項目勾選「未完成」，且於點交單清單第
16 9、10點記載「側門右側增建鐵皮廠房毀損；廠房機房毀
17 損、消防設備毀損」等語，顯見兩造雖簽立點交單清單，
18 惟確實於112年7月10日有諸多項目尚未完成，且確認有如
19 上開所載機房及消防設備毀損之字樣(見本院卷第28頁)，
20 而原告迄至本院言詞辯論終結時仍未將A增建所拆除之部
21 分回復重建，依前開兩造合意之約定，原告仍應按月給付
22 租金，是被告主張以112年7月1日算至112年8月31日止，
23 原告共積欠被告2個月租金399,600元(計算式：199,800*2
24 =399,600)為抵銷，並非無據。

25 5. 至原告以系爭增建為違建為由主張拆除後不需重建等語，
26 然依系爭租約之約定，該增建之部分所有權屬於被告所
27 有，縱使為違建，依原告所提之桃園市政府建築管理處函
28 文2紙，受文者分別記載「受文者：違建人；受文者：賴
29 孟輝君(請轉知違建物其他關係人)」等語(見本院卷第155
30 頁至第156頁)，而系爭增建既已於系爭租約中約定歸被告
31 所有，則應負拆除責任之人亦應為所有權人即被告，況違

01 建是否拆除亦與兩造間就系爭租約之債之關係無涉。準
02 此，難認原告此部分之主張有據。

03 (三)綜上所述，被告主張原告積欠租金399,600元為抵銷，依前
04 開說明即屬有據，原告請求返還租金360,000元既經被告主
05 張抵銷，則原告之主張即屬無據，應予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
10 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
17 書記官 黃敏翠