

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第141號

上訴人 蔡素雲

訴訟代理人 方勝新律師

被上訴人 鄭志酩

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國113年8月1日本院岡山簡易庭113年度岡簡字第196號第一審判決，提起上訴，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人前向上訴人承租坐落高雄市○○區○○路000○0號主廠房右側通道及後方廠房（下稱系爭廠房），並簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國111年11月1日起至112年10月31日止，每月租金為新臺幣（下同）60,000元，被上訴人並依約繳付押租金300,000元予上訴人（下稱系爭押租金）。詎系爭租約屆滿，被上訴人已於112年10月31日退還系爭廠房及設備，並經上訴人點收完畢，上訴人迄今仍未返還系爭押租金，經被上訴人寄發存證信函催討，均置之不理。為此，提起本件訴訟，並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人系爭押租金，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人自110年11月1日起向上訴人承租系爭廠房，依系爭租約第10條約定，被上訴人於承租期間應定期保養承租設備即手磨台、橋切機、天車（下稱系爭設備），並保持系爭設備正常使用，如有故障並應負修繕責任，然於租期屆滿時，上訴人進行查驗時，發現被上訴人並未依約保

01 養系爭設備，且系爭設備皆有損壞，須委請廠商保養、修
02 繕，費用共106,945元，故上訴人始先行扣留押租金，待確
03 定金額後再與被上訴人結算，是依系爭租約第10條第2項、
04 第5條約定，被上訴人自不得向上訴人請求退還系爭押租金
05 等語，資為抗辯。並於原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)
06 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、原審審理結果，認兩造前就系爭廠房簽立系爭租約，被上訴
08 人並交付系爭押租金，且於112年10月31日租期屆滿即遷離
09 系爭廠房，又無證據證明被上訴人有違反系爭租約第10條第
10 2項約定或另有違約之情事，則依系爭租約第5條約定，上訴
11 人應於租賃關係消滅後返還系爭押租金，而為被上訴人勝訴
12 之判決。

13 (一)上訴人不服提起上訴，除援引原審答辯外，另補充：上訴人
14 於112年10月31日即有透過公司助理即訴外人陳巧琳告知被
15 上訴人要維修及清理系爭設備後方能退還系爭押租金，但因
16 被上訴人不願自行維修，故上訴人請陳巧琳連繫維修廠商，
17 但廠商因有事無法即時進行維修，故陳巧琳與被上訴人說
18 明，並請被上訴人自行聯繫廠商，然被上訴人拒絕，並要求
19 由陳巧琳繼續連繫，後於113年1月及5月廠商方有時間至系
20 爭廠房，故原審認上訴人有延誤修繕之情事，顯然有誤，被
21 上訴人確實有違約之情況等語。並於本院聲明：原判決廢
22 棄。

23 (二)被上訴人則援用原審主張及陳述外，另補陳：我向上訴人承
24 租系爭廠房時，系爭設備都是壞掉的，上訴人跟我說壞掉的
25 部分請我自行修理，後來也沒有支付我修理的費用，只有說
26 設備爛爛的給我，爛爛的還她就好了。我退租的時候，陳巧
27 琳說橋切機的皮帶有損壞，但橋切機是可以正常使用的，上
28 訴人卻扣著系爭押租金到現在都沒有還我等語。並於本院聲
29 明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執之事項

31 (一)被上訴人前向上訴人承租坐落高雄市○○區○○路000○○號

01 主廠房右側通道及後方廠房（即系爭廠房，內含辦公室1
02 間、橋切機2台、天車3台），並簽立廠房租賃契約書（即系
03 爭租約，岡簡卷第61頁至第67頁），約定租賃期間至112年1
04 0月31日止，每月租金60,000元，被上訴人並依約繳付押租
05 金300,000元予上訴人（即系爭押租金）。

06 (二)被上訴人於112年10月31日租期屆滿即遷離系爭廠房。上訴
07 人迄今未退還系爭押租金予被上訴人。

08 (三)系爭租約第5條約定：「承租人應於民國110年11月1日交付
09 出租人新台幣300000元，於租賃關係消滅，承租人原狀返還
10 且無違約之情事時，出租人無息返還，但承租人積欠租金及
11 費用等債務時，出租人得抵扣之」；第10條第2項約定：

12 「承租人應定期保養承租之手磨台、橋切機及天車，並保持
13 其能合於正常使用之功能，如有故障時承租人應進行修繕並
14 負擔修繕之費用。」

15 (四)被上訴人於112年11月30日以楠梓右昌存證號碼143號存證信
16 函，向上訴人表示其應於一個星期內退還系爭押租金予被上
17 訴人。

18 五、本件之爭點

19 (一)被上訴人有無違反系爭租約第10條第2項約定？

20 (二)被上訴人請求上訴人給付系爭押租金，有無理由？

21 六、本院得心證之裡由

22 (一)按民法有關租賃契約相關規定，原於第423條明定出租人之
23 租賃物保持義務，要求「出租人應以合於所約定使用收益之
24 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於
25 約定使用、收益之狀態」，復於第429條第1項明定「租賃物
26 之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔」，
27 於第430條明定「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
28 要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人
29 修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約
30 或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」
31 顯示出租人就租賃物修繕負有法定責任，惟本於契約自由原

01 則，得由租賃雙方另以特約排除，先予敘明。

02 (二)次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
03 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
04 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
05 字第1631號判決意旨參照）。又按承租人應於110年11月1日
06 交付出租人300,000元，於租賃關係消滅，承租人原狀返還
07 且無違約之情事時，出租人無息返還，但承租人積欠租金及
08 費用等債務時，出租人得抵扣之；承租人應定期保養承租之
09 手磨台、橋切機及天車，並保持其能合於正常使用之功能；
10 如有故障時承租人應進行修繕並負擔修繕之費用，系爭租約
11 第5條、第10條第2項約定甚明（岡簡卷第53頁至第55頁）。
12 再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任，民事訴訟法第277條前段亦規定甚明。本件上訴人出租
14 系爭廠房予被上訴人時，內含設備橋切機2台、天車3台（即
15 系爭設備），依民法第423條、第429條第1項、第430條規
16 定，原應由上訴人負擔系爭設備之修繕責任，惟因兩造於系
17 爭租約第10條第2項特別約定，應由被上訴人定期保養系爭
18 設備，而有特約排除民法原定出租人應負租賃物保持義務之
19 情形。上訴人既主張被上訴人於系爭租約期限內，未定期保
20 養系爭設備，造成系爭設備皆有損壞，致上訴人委請廠商修
21 繕需花費106,945元，是該修繕費用應自系爭押租金中抵扣
22 等情，為被上訴人所否認，則上訴人就其主張自應負舉證之
23 責。

24 (三)被上訴人固提出其請駿鴻機械企業有限公司（下稱駿鴻公
25 司）及宥禾機械有限公司（下稱宥禾公司）保養、維修系爭
26 設備之維修簽收單、報價單為據（岡簡卷第69頁至第73
27 頁），欲證明上訴人退租時，系爭設備皆有損壞云云。惟
28 查，被上訴人於112年10月31日租期屆滿時即已遷離廠房，
29 上訴人卻遲至113年1月22日、113年5月21日始請駿鴻公司及
30 宥禾公司進行保養，期間已經過3至7個月，系爭設備於該期
31 間內是否有經他人使用，造成系爭設備耗損，早已不得而

01 知；復經本院函詢駿鴻公司、宥禾公司該維修單、報價單所
02 示項目，係正常使用下之例行性保養、更換零件，或是因系
03 爭設備有故障、不能正常使用之情形而需更換零件，經宥禾
04 公司回函：該報價單僅係正常使用下之例行性保養等語（簡
05 上卷第91頁）；駿鴻公司則回函：其只針對橋切機報價，橋
06 切機可以啟動，但漏油及部分零件須汰換整修，零件更換原
07 因可能是機台長期使用之正常磨損、未正常保養、保養不
08 當、長期未更換等原因語（簡上卷第117頁），足見宥禾公
09 司僅係針對系爭設備之例行性保養進行報價，且橋切機的部分
10 仍能正常啟動，僅有漏油及部分零件須汰換整修，而針對
11 汰換零件的部分，駿鴻公司亦無法排除係因機台長期使用造
12 成正常磨損之可能，衡以被上訴人自110年11月1日起即向上
13 訴人承租廠房（岡簡卷第53頁），迄112年10月31日兩造終
14 止租約為止，已經過約2年，期間非短，倘被上訴人均有使
15 用系爭設備，亦可能造成零件自然耗損，自不能單以駿鴻公
16 司之報價單，即率認被上訴人有未定期保養、未能使橋切機
17 合於正常使用功能之情事。

18 (四)參以證人即上訴人之公司助理陳巧琳於審理中證稱：交付系
19 爭廠房給被上訴人時，系爭設備的零件不是全新的，後來駿
20 鴻公司說正常保養的話有一些零件要更換，防塵蓋也要更
21 換，但沒有說到系爭設備有損壞的問題，我一開始以為只有
22 要維修皮帶而已，皮帶是防塵蓋的一部，但皮帶是否會影響
23 機器正常使用我也不知道，被上訴人自己也有維修系爭設備
24 的能力，修理系爭設備所需零件還有透過我向廠商拿取等語
25 （簡上卷第135頁至第137頁）；被上訴人則於審理中稱：陳
26 巧琳當時發現橋切機的防塵蓋有損壞，皮帶就是防塵蓋的一
27 部分，但橋切機可以正常使用等語（簡上卷第65頁），足見
28 被上訴人退租時，縱橋切機防塵蓋的皮帶有所損壞，然仍不
29 妨礙橋切機之正常啟動（前述駿鴻公司之回函參照），且駿
30 鴻公司與陳巧琳接洽時，亦未提及系爭設備有損壞之問題，
31 佐以陳巧琳亦證稱被上訴人有自行維修系爭設備的能力，堪

01 認被上訴人陳稱其承租期間多係自行維修、保養系爭設備乙
02 情，要屬可信。本院審酌系爭租約歷時約2年，兩造雖以特
03 約約定上訴人不負租賃物保持義務，然系爭設備因使用期間
04 增加，造成有折舊或自然耗損狀態，乃依常情所得預見，上
05 訴人獲取租金收益，因該特約而毋庸負擔出租人本應負之法
06 定責任，則被上訴人依系爭租約第10條第2項約定，應僅需
07 保養系爭設備至「合於正常使用」之狀態即為已足，上訴人
08 既未能證明系爭設備於被上訴人退租時，有何不能正常使用
09 之情形，自不得拒絕給付系爭押租金予被上訴人，是上訴人
10 之主張，要屬無據。

11 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約第5條約定，請求上訴人給
12 付被上訴人系爭押租金，及自支付命令送達翌日起（即112
13 年12月27日，司促卷第31頁之送達證書參照）至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上
15 訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求
16 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

17 八、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與判決結果不生影響，故不一一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

21 民事第二庭 審判長法官 張琬如

22 法官 陳芸葶

23 法官 楊凱婷

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

27 書記官 楊芷心