

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第160號

上訴人 黃啓勝
訴訟代理人 張名賢律師
陳宇琦律師
被上訴人 康國行銷股份有限公司

法定代理人 羅福欽
訴訟代理人 張淑真
陳怡如

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國113年6月27日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第289號第一審判決提起上訴，本院合議庭於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴（包括本訴及反訴之上訴）駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本訴部分

(一)被上訴人起訴主張：兩造於民國108年1月11日簽訂廠房租賃契約書1份，約定由被上訴人向上訴人承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號之1廠房（下稱系爭廠房），雖契約書上未載明租賃期間，但兩造乃約定租賃期間自108年1月11日起至111年1月31日止，租金每月新臺幣（下同）80,000元、押租金140,944元（下稱系爭押租金），且第5條第4項無違約金之約定（下稱系爭租約）。租賃期間屆滿後兩造尚繼續系爭租賃關係至111年4月11日止，惟系爭租約終止後，上訴人卻藉故拒絕返還押租金140,944元，爰依系爭租約及不當得利等法律關係提起本訴等語，並於原審聲明：(一)上訴人應給付被上訴人140,944元，及自111年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)上訴人則以：系爭租約之租賃期間非如被上訴人所稱，上訴
02 人所提出之系爭租約上，有明確記載租賃期間乃108年2月15
03 日起至111年2月14日止，且訂有如被上訴人因可歸責於己之
04 事由逾期搬遷，每逾期1日，應給付上訴人4,698元之違約金
05 條款，故上訴人尚得向被上訴人請求如附表所示合計508,08
06 8元之款項，以其中140,944元向被上訴人主張抵銷，其餘部
07 分於245,000元範圍內，以反訴向被上訴人請求等語，並於
08 原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
09 保，請准宣告免為假執行。

10 二、反訴部分：

11 (一)上訴人主張：上訴人得向被上訴人請求如附表所示合計508,
12 088元之款項，除已於本訴抵銷者外，其餘部分於245,000元
13 範圍內，自得向被上訴人請求，爰依系爭租約、不當得利等
14 法律關係及民法第231條第1項規定提起本件反訴等語，並於
15 原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人245,000元，及自112年
16 12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供
17 擔保，請准宣告假執行。

18 (二)被上訴人則以：如附表所示之各項主張均無理由等語，並於
19 原審聲明：(一)上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
20 保，請准宣告免為假執行。

21 三、原審審理結果，就本訴部分為被上訴人一部勝訴，一部敗訴
22 之判決，即命上訴人應給付被上訴人80,944元及法定遲延利
23 息，並依職權為假執行、免為假執行宣告，暨駁回被上訴人
24 其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分，並未上訴，此部分業已
25 確定）；就反訴部分為上訴人全部敗訴之判決。上訴人就本
26 訴、反訴均不服提起上訴，除援引原審之主張及陳述外，另
27 補陳：本訴部分，就被上訴人判准之80,944元亦應同已抵
28 銷，蓋上訴人對於被上訴人之債權，合計有508,088元之債
29 權，因此以其中80,944元主張抵銷，故抵銷後，被上訴人已
30 無從再對於上訴人請求任何金錢。反訴部分，上訴人對被上
31 訴人有廠房設備損害之修復費用95,000元、租金90,000元、

01 違約金263,088元之債權共計448,088元，以其中140,944元
02 與被上訴人請求抵銷，抵銷後尚對於被上訴人有307,144元
03 之債權，上訴人就其中245,000元請求被上訴人給付，並於
04 本院就本訴部分聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)
05 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；就反訴部分聲
06 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人245,000元，
07 及自112年12月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
08 被上訴人就本訴、反訴部分均答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項

10 (一)兩造於108年1月11日簽訂廠房租賃契約書，約定由被上訴人
11 向上訴人承租系爭廠房，租金每月80,000元、押租金140,94
12 4元，被上訴人已支付140,944元押租金予上訴人，上訴人尚
13 未返還被上訴人。

14 (二)被上訴人於111年4月11日搬離系爭廠房，自108年1月份起至
15 111年4月11日被上訴人搬離系爭廠房止，被上訴人每月均有
16 支付80,000元予上訴人。

17 (三)上訴人前為被上訴人裝設堆高機充電樁等設備，共支出46,2
18 00元，被上訴人就此部分已支付上訴人16,200元，剩餘3萬
19 元尚未支付。

20 (四)被上訴人於租賃契約存續期間，在系爭廠房內部屋頂處，裝
21 設2塊紅色鐵板，目前尚未拆除，所需拆除費用為3萬元。

22 五、本院之判斷

23 (一)本訴部分

24 1.按系爭租約約定「乙方交付甲方左列金額，於租賃關係消
25 滅，乙方搬遷時，若無違約之情事，甲方應無息返還，但乙
26 方積欠租金及費用等債務時，甲方得扣抵之。」等語(原審
27 卷一第14頁、第141頁)。又二人互負債務，而其給付種類相
28 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為
29 抵銷，民法第334條第1項定有明文。末按當事人主張有利
30 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
31 條前段定有明文。

01 2.經查，系爭租約之租賃期間已屆滿，被上訴人亦已於111年4
02 月11日搬離系爭廠房，而上訴人迄未返還押租金140,944元
03 等節，為兩造所不爭執，是兩造間之租賃關係既已消滅，上
04 訴人即有返還押租金予被上訴人之義務。而上訴人主張得向
05 被上訴人請求如附表所示合計508,088元之款項，並以其中1
06 40,944元向被上訴人主張抵銷，茲分述如下：

07 (1)附表編號1、3部分：此部分經原審認定上訴人得主張抵銷，
08 且未經被上訴人上訴，業已確定。

09 (2)附表編號2部分：上訴人主張被上訴人於租約存續期間，毀
10 損系爭廠房內設備，致上訴人支出修復費用95,000元一節，
11 固據提出系爭廠房損害照片15張及估價單2張為證(原審卷一
12 第95頁至第123頁、原審卷二第125頁至第127頁)。然觀之上
13 訴人所提出之照片並未顯示拍攝日期，且亦無被上訴人承租
14 前、後系爭廠房內部之對比照片，自難單以上訴人拍攝之廠
15 房損害照片即認定為被上訴人承租期間所造成，上訴人復未
16 能提出其他證據以佐其說，此部分主張自屬無據。

17 (3)附表編號4部分：上訴人主張被上訴人於租期屆滿即111年2
18 月14日後拖延2個月始遷離，適時上訴人原有機會以每月12
19 5,000元將系爭廠房出租予他人，卻因被上訴人之拖延而損
20 失2個月之租金價差共90,000元【計算式： $(125,000 - 80,000) \times 2 = 90,000$ 】一節，僅提出與新房客林意純簽訂自111
21 年5月7日起承租之租賃契約書為證(原審卷一第149頁)，
22 然此尚無從證明被上訴人於111年2月14日後即得以125,000
23 元出租予他人，上訴人復未能提出其他證據以佐其說，此部
24 分主張自屬無據。

25 (4)附表編號5部分：

26 ①按依民法第451條規定「不即表示反對之意思」，係指依一
27 般交易觀念，出租人於可能表示意思而不表示者而言，所謂
28 即時，依一般交易觀念，應於租賃期限屆滿後不得超逾月
29 餘，如超逾月餘始表示反對或異議者，即屬不即表示反對之
30 意思，依法視為以不定期繼續契約，則若係出租人於租賃期
31

01 限屆滿後，超逾月餘均「未表示反對之意思」，並或有按期
02 受領租金或相當租金之補償金、損害金，或遲未行使其排除
03 侵害之權利之客觀情事者，依舉輕明重之法理，亦應有擬制
04 其續租意思而視為以不定期限繼續契約之適用。

05 ②查上訴人主張本件租賃期間於111年2月14日屆滿，上訴人並
06 不同意續租，被上訴人卻遲至同年4月11日始搬離，故應依
07 系爭租約約定給付違約金263,088元一節（計算式：4,698元
08 $\times 56 = 263,088$ ），固據提出其於111年1月9日向證人羅景譽
09 表示「你認為太貴就不要租好了啦」等語之通訊軟體LINE對
10 話紀錄擷圖1張為證（原審卷一第337頁），然此語並非反對
11 被上訴人續租之意，僅是告知被上訴人可以不要租了，參以
12 上訴人亦於原審陳稱：「（111年4月11日搬走前，原告（即
13 被上訴人）每個月都有支付租金80,000元予被告，是否爭
14 執）都有繳。但是在議約的時候，是否承租，原告那邊反覆
15 無常」等語（原審卷二第10頁），堪認上訴人並不反對被上
16 訴人繼續承租系爭廠房，系爭租約屆期而未能重新訂約，係
17 因被上訴人對於是否續租猶豫不決，上訴人對此雖有所不
18 滿，但無立即表示反對續租之意思，且係逾好幾個月未曾反
19 對，並按期受領80,000元，遲未行使其排除侵害之權利，依
20 舉輕明重之法理，自應擬制其續租意思而視為以不定期限繼
21 續契約。從而，被上訴人自無遲延返還系爭廠房予上訴人之
22 違約情事，上訴人依系爭租約請求違約金，即屬無據，應予
23 駁回。

24 ③又上訴人另以最高法院101年度台簡上字第24號判決主張本
25 件租約定明屆期搬遷及逾期搬遷應付違約金之約定，已發生
26 阻止民法451條視為續約之效力等語（簡上卷第87頁至第93
27 頁），然觀之兩造租約僅記載「租期屆滿或終止租約，乙方
28 應即搬遷」等語（原審卷一第145頁），與前開判決案例事實
29 載明「『除經甲方同意繼續出租外』，應即日將租賃房
30 屋...遷空交還甲方」者不同，尚難比附援引，併此敘明。

31 3.綜上，上訴人得主張抵銷之金額為60,000元（30,000元+30,

01 000元=60,000)，故經抵銷後，上訴人應給付80,944元予被
02 上訴人（計算式：140,944元－60,000元＝80,944元）及自
03 系爭租約終止日即111年4月11日起之法定遲延利息，堪以認
04 定。

05 (二)反訴部分：經查，如附表所示之各項金額，除編號1、3合計
06 60,000元為有理由，並經本院認定得於本訴中抵銷外，其餘
07 編號2、4、5均無理由，業經本院認定如前。從而，上訴人
08 之債權與押租金相互抵銷後，並無其餘得向被上訴人請求之
09 金額，則其請求被上訴人給付245,000元，及自112年12月19
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
11 回。

12 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給
13 付80,944元，及自111年4月11日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
15 無理由，應予駁回。上訴人反訴依系爭租約、不當得利等法
16 律關係及民法第231條第1項規定，請求被上訴人給付245,00
17 0元，及自112年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息，則無理由，應予駁回。原審就本訴為上訴人一部敗
19 訴之判決，反訴部分為上訴人全部敗訴之判決，核無不合，
20 上訴意旨猶指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
21 予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
23 核與判決之結果不生影響，爰不一論列，併此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
26 民事第二庭 審判長法官 張琬如
27 法官 陳芸葶
28 法官 翁熒雪

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

02 附表：

03

編號	款項名稱	金額 (新臺幣)
1.	堆高機充電樁代墊款	30,000元
2.	廠房損害	95,000元
3.	拆除紅色鐵板	30,000元
4.	租金價差損害	90,000元
5.	違約金	263,088元
	合計：	508,088元