

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第212號

原告 有德機器股份有限公司

法定代理人 錢懌祖

訴訟代理人 蔡永法

任順律師

被告 同豐木業股份有限公司

法定代理人 張清豐

訴訟代理人 羅振宏律師

複代理人 鄭雅璘

上列當事人間請求返還押租保證金等事件，經本院於民國110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）796,400元，及自民國110年2月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用除減縮外由被告負擔百分之72，由原告負擔百分之28。

本判決原告勝訴部分於原告以266,000元供擔保後，得假執行。

但被告以796,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告自民國82年間開始向被告承租座落嘉義縣○○鄉○○路00號廠房，租期屆滿後接續訂約承租，最後於105年5月25日簽訂房屋租賃契約書，租期5年，自105年7月1日至110年6月30日止，每月租金303,600元（下稱系爭租約）。原告依上開房屋租賃契約書第5條，交付110萬元押

01 租保證金予被告，被告應於原告遷空交還房屋後無息退還
02 押租保證金予原告。

03 (二) 原告於105年5月25日與訴外人光能股份有限公司（下稱光
04 能公司）承租比鄰相連之嘉義縣○○鄉○○○路00號小部
05 分H. J. K. 棟廠房，租期5年，自105年7月1日至110年6月30
06 日止，租期5年，每月租金11萬元。原告因而於108年9月1
07 9日依系爭租特約事項第2點約定，通知被告在第2條約定
08 之租期110年6月30日屆滿前提前終止租約，並因搬遷而口
09 頭協商系爭租約於109年8月31日「合意終止」。兩造並於
10 109年7月下旬合意內容為：(1)雙方租約租期至109年8月
11 31日終止。(2)原告不拆除其所增設台電高壓變電設備、
12 管路電纜、電力控制總電箱、及動力電大電纜等設備抵付
13 應支付予被告及光能公司109年8月租金。(3)原告109年8
14 月底搬遷後，關於事業廢棄物及雜項垃圾採最新標準合法
15 作業方式清除，被告同意原告免費放置廠區內留待清運。

16 (三) 被告於82年出租系爭廠房原有電纜設備目前仍留存在廠房
17 內，原告亦未有任何阻擋被告公司向台電申請回復其原有
18 之契約容量150kw高壓用電之行為。而被告之所以無法向
19 台電申請復電，乃因其與台電間用電契約關係已不復存在
20 之故，與原告無涉。又原告82年向被告開始承租系爭廠房
21 後，係自行另向台電公司申請新設契約容量240kw高壓電
22 力獨立電錶，並未承受使用被告原有150kw之用電契約。
23 另原告於103年間再次向台電公司申請升級為254kw高壓動
24 力電契約。原告共有二次升級增設高壓用電硬體設備，原
25 告並未使用被告原有與台電公司間契約容量150kw高壓用
26 電。是被告主張以所受損害為抵銷返還押租保證金債務乙
27 節，並無理由。

28 (四) 訴之聲明：

29 1、被告應給付原告110萬元及自110年2月7日起至清償日止，
30 按年息百分之5計算之利息。

31 2、訴訟費用由被告負擔。

01 3、原告願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一) 原告對被告負有下列債務，被告主張依下列順序與系爭返
04 還押租保證金債務為抵銷：

05 1、原告已於109年3月31日單方終止系爭房屋租賃契約，被告
06 未口頭同意原告續租至109年8月31日，兩造亦無成立新的
07 房屋租賃關係，被告有權依系爭租約第6條之約定，每月
08 向原告請求按照租金五倍即2,068,000元之違約金至遷讓
09 完了之日止。今被告主張以五個月之違約金債務共1,034
10 萬元，與本件返還押租金債務為抵銷。

11 2、被告未同意原告以增設升級之高壓變電設備及電纜線抵付
12 109年8月份相當於租金之不當得利，被告得以原告109年8
13 月份無權占用系爭租賃物抵銷413,600元。

14 3、原告無權占用系爭租賃土地200坪，自109年9月1日起至11
15 0年1月13日止方清除廢棄物，被告可請求以此相當於租金
16 之不當得利176,774元不當得利。

17 4、原告未盡善良管理人之注意保管廠房的生產力、致被告未
18 能復電再將廠房出租他人，損失租金共2,428,800元，被
19 告主張以此抵銷押租保證金債務。

20 (二) 聲明：

21 1、原告之訴駁回。

22 2、訴訟費用由原告負擔。

23 3、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

24 三、爭點事項：

25 (一) 不爭執事項：

26 1、原告自82年間開始向被告承租座落嘉義縣○○鄉○○○路
27 00號廠房，租期屆滿後接續訂約承租，最後於105年5月25
28 日簽訂房屋租賃契約書，租期5年，自105年7月1日至110
29 年6月30日止，每月租金303,600元。

30 2、兩造間簽訂之系爭租約第5條約定，原告交付110萬元押租
31 保證金予被告。被告目前尚未歸還原告。

01 3、原告於108年9月19日依系爭租約特約事項第2點約定，通
02 知被告在第2條約定之租期110年6月30日屆滿前，提前於1
03 09年3月31日終止租約。

04 4、原告於109年8月30日返還廠房予被告。但被告同意原告暫
05 用約200坪廠房堆置廢棄物。至110年1月13日原告清空全
06 部廢棄物，將廠房返還與被告。

07 (二) 爭執事項：

08 1、兩造之系爭租約於何時終止？

09 2、原告有無遲延交還廠房？

10 3、原告對被告所有150kw電力有無保管維持之義務？

11 4、原告之請求有無理由？

12 四、本院判斷：

13 (一) 兩造之系爭租約於何時終止？

14 1、原告自82年間開始向被告承租座落嘉義縣○○鄉○○○路
15 00號廠房，租期屆滿後接續訂約承租，最後於105年5月25
16 日簽訂系爭租約書，租期5年，自105年7月1日至110年6月
17 30日止，每月租金303,600元。以上有租約可證，並為兩
18 造所不爭執（本院卷一第23-33、189、190頁）。核為真
19 實。

20 2、依兩造於租賃契約書特約事項第2點約定「契約期間內原
21 告若擬遷離他處時，應於6個月前通知被告，如不足6個月
22 通知，應付6個月租金」等語，此有租約可證，並為兩造
23 所不爭執可證（本院卷一第32、189、190頁）。依此約定
24 可證原告得搬遷前6個月通知被告，其真意在於只要提前6
25 個月通知，就符合提前終止租約的條件。故原告可提前6
26 個月通知被告以提前終止租約。

27 3、原告於108年9月19日依系爭租特約事項第2點約定，通知
28 被告在第2條約定之租期110年6月30日屆滿前，提前於109
29 年3月31日終止租約。有通知書可證，並為兩造所不爭執
30 （本院卷一第35、36、189、190頁）。可證兩造之租約，
31 因原告提前終止，而於109年3月31日終止租約。

01 4、原告主張「109年8月租金，兩造在7月份的時候，有協
02 商，以原告增設的台電加壓站、電纜設備留置現場不拆
03 遷，抵付109年8月份的租金」等語。被告則否認有此約定
04 （本院卷一第191頁）。經查：

05 (1)證人即原告之副理王文質證稱：「原告有發書面通知被告
06 要提前終止租約，原告公司有委託我跟張董談要延長租約
07 的事情，在頭橋工廠的辦公室這邊跟張董說要延長租約到
08 109年8月，第一次在109年4月以後就陸陸續續跟張董表
09 達。張董他希望公司能慢一點搬或是繼續承租，並沒有說
10 我們一定要在什麼時候搬。後來有談預定到6月，也有談
11 到7月，後來有談到8月底結束要搬走。我們4月以後有跟
12 張董談到6月，後來6月無法搬，我們就又延，到後來才確
13 定8月底。有代表原告跟被告公司談，有達成協議，就是8
14 月的租金用我們聲請的電力設備給付8月份的租金」等語
15 （本院卷一第219-223頁）。是依證人所述，兩造租約最
16 後延至109年8月底止。

17 (2)被告自承原告有付租金到109年7月（本院卷一第191
18 頁）。且原告確實付到109年7月之租金，有發票可證（本
19 院卷一第317、319頁）。核此可證原告確實付到109年7月
20 之租金。可證王文質上述證稱兩造口頭約定租約最後延至
21 109年8月底止，並非虛構。

22 (3)原告於103年間另向台電公司申請更高契約容量254kw之高
23 壓電力用電契約，而在103年3月及7月間分別花費176,531
24 元及350,175元，合計526,706元之增添改良費用，以上有
25 會計帳目、發票、估價單可證（本院卷一第61-69頁）。
26 此金額固足於支付原告109年8月需付租金。但證人王文質
27 證稱「當時協商的內容是原告公司用8折的方式轉讓，被
28 告張董說沒有意願，我們就請張董提出有意願的金額，所
29 以雙方沒有達成協議」等語（本院卷一第220頁）。是王
30 文質已證稱109年8月租金以電力設備抵付，雙方並未達成
31 合意。故原告並未支付109年8月之租金。

01 (4)被告曾於110年2月8日存證信函中，要求原告給付109年8
02 月之相當於租金之不當利413,600元，此有信函可證（本
03 院卷一第47頁）。而當時兩造並未訴訟，是若被告已與原
04 告達成109年8月租金以電力設備抵付，何以被告會要求原
05 告支付109年8月租金之理。

06 (5)證人游英錕證稱：「原證31（本院卷一第375頁）寄件人
07 是王文質，收件人是我。該郵件寫了三點，『第1點：台
08 電用電254KW，張老闆保留50KW，其他204KW有德名義寄
09 放台電』。第2點：『8月3日由張老闆辦理過戶及保留動
10 力電聲請作業會使用到公司大小章，擬使用放置嘉義廠便
11 章』。第3點：『因電力設備拆遷後無法使用，擬和房東
12 張老闆協議，設備電線等不拆遷作為整理廠房期間租金抵
13 用』。後來因為張房東沒有來申購，辦理過戶，所以我們
14 就沒有後續的作業。該封電子郵件第3點王文質已與房東
15 張先生達成協議。因為張老闆要去辦理50KW動力電的時
16 候，王文質已經事先溝通過，所以才有這個郵件。是抵10
17 9年8月的租金」等語（本院卷一第402、403頁）。但該郵
18 件第3點是以「..擬和房東張老闆協議..」，顯然王文質
19 寄郵件之時，王文質尚未與被告達成以電力設備抵付109
20 年8月租金之合意，否則無須表明要「擬和房東張老闆協
21 議」。是證人游英錕證稱：與被告達成以電力設備抵付10
22 9年8月租金之合意等語，與事實不符，亦與王文質上述證
23 稱「109年8月租金以電力設備抵付雙方並未達成合意」等
24 情不符。且證人游英錕並未實際參與109年8月租金抵付事
25 實，故證人游英錕上開證述「有合意以電力設備抵付109
26 年8月租金」等情並不可採。

27 5、原告於105年5月25日與光能公司承租比鄰相連之嘉義縣○
28 ○鄉○○○路00號小部分H. J. K. 棟廠房，租期5年，自105
29 年7月1日至110年6月30日止，租期5年，每月租金11萬
30 元。光能公司係每月1日開立168,000元(含稅)之發票向原
31 告請款，有租約、租金發票可證（本院卷一第205-208、3

01 19-326頁)。是以如謂兩造未約定租期在109年8月31日合
02 意終止，光能公司為何在109年4月1日以後未向原告主張
03 租約到期而要求返還廠房？甚至反而在每月1日開立二份
04 租約合計168,000元之租金發票向原告請款？

05 6、綜上，原告提前於109年3月31日終止租約，但事後兩造事
06 後口頭約定兩造租約最後延至109年8月底止，原告並已付
07 至109年7月底止前之租金，但並未支付109年8月之租金。

08 (二) 原告有無遲延交還廠房？

09 1、證人王文質證稱：「有跟被告法定代理人說我們的廢棄物
10 先暫放被告廠外放了200坪左右，我當時有跟被告法定代
11 理人，說廢棄物我們要合法，所以時間沒有說多久。他有
12 同意讓我們放。109年8月30日將廠房點交返還給被告。點
13 交返還廠房之前，有帶被告法定代理人去巡視廠房，看原
14 告騰空的情形，總共有3次」等語（本院卷一第219、220
15 頁）。

16 2、原告於109年8月30日返還廠房予被告。且被告同意原告暫
17 用約200坪廠房堆置廢棄物，至110年1月13日原告清空全
18 部廢棄物，將廠房返還與被告。此為兩造所不爭執（本院
19 卷一第190、191頁）。

20 3、核上可證，原告於109年8月30日返還廠房予被告，且被告
21 同意原告暫用約200坪廠房堆置廢棄物。但兩造並無約定2
22 00坪廠房堆置廢棄物之返還之期限。

23 4、按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他
24 方於無償使用後返還其物之契約（民法第464條）；借用人
25 應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，
26 應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，
27 可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求
28 （民法第470條）。如上，被告同意原告暫用約200坪廠房
29 堆置廢棄物，並未約定應付之對價，且未約定返還期限。
30 可證兩造上開約定應屬未訂期限之無償使用借貸。

31 5、原告暫用約200坪廠房之未訂期限無償使用借貸，依民法

第470條所定，應於原告依借貸之目的使用完畢時返還，或應被告之請求返還，但被告無提出有要求原告返還上開200坪廠房之事證，則原告於110年1月13日清空廢棄物，將廠房返還與被告，難認有遲延交付廠房之情事。

(三) 原告對被告所有150kw電力有無保管維持之義務？

1、依兩造於82年2月間簽訂之第一份租約（本院卷二第41-45頁），租期自82年2月15日至85年2月28日止，其第2條所示，原告係承租甲、乙、丙棟，依第18條其他特約事項第2點約明「水電費用：協議分別統計後按實際用量各自負擔」。足證原告僅承租被告所有「嘉義縣○○鄉○○村○○路00號」之部分廠房，否則無須約定水電費用按實際用量各自負擔。再依被告所提之出租平面圖（本院卷二第117、119頁），亦可證原告並非承租全部之廠房，而有部分空間原告並未承租使用，係由被告使用。可證被告並未交付全部電力設備供原告獨占使用，被告仍有使用其原有之舊電力。

2、依台電公司之「高壓需量基本資料」顯示（本院卷二第9頁），原告承租系爭廠房期間使用電號：00-00-0000-00-0、戶名「有德機器股份有限公司錢懌祖」、用電地址：「民雄鄉興南村工業三路14號之1」之高壓用電資訊，其上明確記載新設日期為82年11月6日、抄表梯次01、契約容量經常240、設備容量：電力250、電燈54、合計304。足證原告於初始與被告簽訂廠房租賃契約書時，被告當時原有契約容量150kw、電號00-00-0000-00-0之電錶用電契約不符原告使用需求，原告於82年11月6日自行設立上開電力。

3、依台電公司嘉義區營業處111年2月8日嘉義字第1111260549號函（本院卷二第71頁），原告於82年申請新設用電（電號00-00-0000-00-0），當時曾檢附：經濟部工廠登記證及嘉義縣○○鄉○○○○○○○○○○○○○○○○00000號。足證82年11月6日原告獲得新設電號後即未再與被告共同使用

01 被告所有之舊電號電力。

02 4、原告於82年2月間簽訂之第一份租約之始，故有使用原告
03 原有之舊電號電力，但並非全部分由原告所獨占使用，被
04 告仍有使用該電力，難認被告有交付全部電力設備供原告
05 使用，且自82年11月6日原告自行設立上開電力後，原告
06 已不使用被告所有150kw電力。而在原告不再分擔電費
07 時，由被告負擔全部電費時，被告即已知原告有自行之電
08 力設備，故難認原告有承受被告與台電間之舊電號用電契
09 約。

10 5、依台灣電力公司營業規章第4條第1項第1款「新增設用
11 電」第1目：(一)新設：未用電場所新裝用電設備申請開
12 始用電、廢止用電之用電場所申請重新用電、暫停用電與
13 終止契約超過復電規定期限之用電場所申請重新用電或向
14 其他電業購電經解約後再向本公司申請用電」。第5目：
15 「復電：既設用戶經停電、終止契約或申請暫停用電，在
16 規定 期限內申請恢復用電」。第2款：「廢止用電：既設
17 用戶因轉向其他電業購電、已無用電需要或需停止用電期
18 間 將超過復電期限，申請廢止其全部用電設備或契約容
19 量」。第3款：「暫停用電：既設用戶電保留用電權利，
20 於一定期間內暫停使用其全部用電或部分契約容量。暫停
21 用電期限最長二年為限」。此有規章可證（本院卷一第38
22 3頁）。是依此規章可證，無是新設、復電、廢止用電、
23 暫停用電，均須由用電戶自行申請。則原告自82年11月6
24 日起，新設電號後未再與被告共同使用被告所有150kw電
25 力，則該被告所有150kw電力之新設、復電、廢止用電、
26 暫停用電等，自應由被告自行使用、管理。故被告所有15
27 0kw電力縱事後遭斷電或未能復電，並非原告所造成，不
28 應歸責於原告。

29 6、綜上，原告未承受被告與台電間之舊電號用電契約，則被
30 告所有150kw電力事後遭斷電或未能復電，其事後復電或
31 相關損害，自不應歸責於原告。

01 (四) 原告之請求有無理由？

- 02 1、依兩造間簽訂之系爭租約第5條「原告交付110萬元押租保
03 證金予被告，被告應於原告遷空交還房屋後無息退還押租
04 保證金予原告」。而原告有交付110萬元押租保證金予被
05 告，被告目前尚未歸還原告之事實，為兩造所不爭執（本
06 院卷一第189頁）。是兩造之租約於109年8月底止，原告
07 於109年8月30日返還廠房予被告，又被告同意原告暫用約
08 200坪廠房堆置廢棄物，原告亦於110年1月13日清空全部
09 廢棄物，將廠房返還與被告時，原告無遲延交付廠房之情
10 事，被告依約自應返還原告之押租金110萬元。
- 11 2、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同（民
13 法第179條）。查，原告占用系爭租賃土地200坪係本於未
14 訂期限之無償使用借貸，原告無遲延交付廠房之情事，原
15 告占用200坪廠房，是有法律上之原因，自無不當得利可
16 言。從而被告主張抵銷176,774元，自無理由。
- 17 3、原告既未承受被告與台電間之舊電號用電契約，則被告所
18 有150kw電力事後遭斷電，及事後復電費用及相關損失，
19 自不應歸責於原告。故被告就此主張受有租金損害共2,42
20 8,800元，而主張抵銷，並無理由。
- 21 4、原告無遲延交付廠房之情事，是被告以系爭租約既已於10
22 9年3月31日租期屆滿，原告未即時遷讓交還房屋，依租約
23 第6條之約定向原告請求按照租金5倍（即2,068,000元）5
24 個月之違約金1,034萬元，而主張抵銷，並無理由。
- 25 5、綜上，被告依約自應返還原告之押租金110萬元，但原告
26 並未支付109年8月之租金303,600元。而按二人互負債
27 務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債
28 務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或
29 依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。前項特約，不得
30 對抗善意第三人（民法第334條）；抵銷，應以意思表
31 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷

01 時，按照抵銷數額而消滅（民法第335條）。是被告以109
02 年8月之租金303,600元主張抵銷（本院卷一第341頁），
03 自無不可。故被告應再給付原告796,400元（110萬－303,
04 600）。

05 6、復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
06 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
07 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
08 其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有
09 同一之效力（民法第229條第1、2項）；又遲延之債務，
10 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
11 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率（民法第23
12 3條第1項）；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
13 律可據者，週年利率為百分之5（民法第203條）。從而原
14 告請求被告給付796,400元，及自民國110年2月7日起至清
15 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由。

16 7、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
17 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
18 額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因其訴經駁回，而無
19 所據，不予准許。

20 （五）本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
21 不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

22 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

24 民事第三庭法 官 馮保郎

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
27 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
28 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

30 書記官 蔡沛圻