臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第776號

原　　告　賓祥企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊寬恩

訴訟代理人　葉銘進律師

被　　告　富開汽車股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊慶恩

訴訟代理人　黃君介律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國111 年8 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告將如附表所示「回復原狀之標的」回復至如附表所示「回復原狀之內容」之同時，給付原告新臺幣壹佰萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾肆萬元供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國107 年4 月9 日向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路00號修車廠區（包含部分辦公室及修車區域，下稱系爭廠區），雙方約定租賃期間為107 年4 月9 日起至108 年4 月9 日止，每月租金新臺幣（下同）20萬元，應於每月5 日前繳付，保證金100 萬元於租期屆滿交還房屋時，被告須無息交還原告，雙方並立有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），原告亦已將保證金100 萬元交付被告。嗣系爭租約租期屆滿後，原告未再續約，被告自應將保證金100 萬元返還予原告，詎被告屢經催討仍拒不交還，原告自得依系爭租

約之約定請求被告返還上開保證金。

㈡又系爭廠區亦為訴外人賓華汽車股份有限公司（下稱賓華公司）之所在地，且賓華公司與被告之負責人均為楊慶恩，被告係先向賓華公司承租系爭廠區後再將之轉租予原告，並要求將應給付予被告之租金匯至賓華公司之金融帳戶，另約定「賓祥企業當月營利總額10%，予次月5 日匯款入，戶名：富開汽車股份有限公司帳號」，惟楊慶恩卻另行指示原告將此部分款項亦匯至賓華公司金融帳戶，而原告之成立乃因楊慶恩代表被告表示被告僅從事汽車之展示及銷售，其所銷售汽車之售後服務保養及維修均轉介予原告。因此，兩造簽訂系爭租約時，被告代表人楊慶恩當場即同意原告將原有7 道修車用地溝其中6 道填實加裝設頂車架，並將原有景觀平台改建為停車場，且於租約結束後歸被告所有，供賓華公司繼續使用，此由系爭租約第1 條「房屋所在地及使用範圍」都因信任而未書寫，僅以口頭約定為之，承租使用範圍與回復原狀範圍既係相對應關係，則不用回復原狀亦以口頭約定即為為理所當然，是原告就地溝填實部分無回復原狀之義務，被告抗辯其不可能同意無須回復原狀云云，不可採信；況且，現今汽車維修廠已無人使用地溝進行汽車維修，除非屬極少數老舊之汽車維修廠所留下而未改善者，否則均已改用頂車架（機），由頂車架將汽車頂上一定高度俾利人員站在地面即可看見汽車下方之結構及零件並進行維修，不會有人車摔落或卡入之危險，且回復地溝之成本甚鉅，如非租期長至可預期在租期內能獲得之營收足以負擔成本後猶能有相當盈餘者，鮮有投注大量資金於承租房屋之裝潢、改善設備者，而系爭租約租期僅一年，若非被告同意原告無須回復原狀，原告豈敢簽立系爭租約，故兩造於簽訂系爭租約時，就地溝部分已有口頭約定不需回復原狀，始符合常理與經驗法則，被告就此部分行使同時履行抗辯權並無理由。至於原告將接待辦公室挖洞接管線之部分，原告並未更改原有線路，並曾於系爭租約租期屆滿後要前去將拆缺音響所留天花板圓

形缺口以半圓形塑膠罩裝飾，卻遭楊慶恩拒絕進入，是此部分非可歸責於原告，且此所需半圓形塑膠罩價格僅150 元，應不構成對價關係，被告若希望原告回復原狀，原告亦願提供與該天花板相同之石棉板為被告裝設。

㈢為此，爰依系爭租約第3 條第2 項規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告100 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告於107 年4 月9 日向被告承租系爭廠區作為維修廠使用，雙方約定租賃期間為107 年4 月9 日起至108 年4 月9 日止，被告須於租期屆滿交還房屋時無息將保證金100 萬元交還原告，然系爭租約第4 條第4 項亦約定「房屋有改裝設施之必要，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同意後，始得自行裝設，但不得毀損原有建築。乙方於交還房屋時，並應負責回復原狀。」，是交還房屋解釋上即涵蓋回復原狀之內容，原告若未將改裝設施回復原狀，即不生交還房屋義務之履行，被告返還保證金之義務顯與上開交還房屋回復原狀具關連性，被告自得於原告履行義務前主張同時履行抗辯。而原告於承租期間將承租廠區原有7 道修車用地溝中之6 道地溝填實，並將他處之2 架頂車機移至填實後之地溝上，且將承租場地原有之景觀露台拆除改為停車場，另於承租後挖洞接管線並在辦公室天花板挖洞裝設喇叭，原告於租期屆滿搬走後卻未將系爭廠區回復原狀，被告於109 年11月5 日即委請律師發函通知原告回復原狀，並應提早告知施工期間及回復原狀之範圍，原告迄今仍未獲施工之通知，是被告自得主張同時履行抗辯，原告應按被告111 年3 月9 日民事答辯七狀附圖2 所示施工方式，於附件所示高雄市新興區地政事務所111 年7 月14日複丈成果圖上編號B 至G 所示位置回復6 道地溝，且應回復至與尚未填實地溝之相同狀態，另按本院111 年7 月4 日現場履勘照片所示之壁紙花色及材質，於

同上複丈成果圖編號H 所示辦公室內，將辦公室天花板回復至無喇叭孔之狀態（至於車頂架及景觀露台部分被告不主張原告應回復原狀），否則被告即得拒絕返還上開保證金。

㈡又原告之改建固然經被告同意，但被告並未同意原告無須回復原狀，原地溝係因安全考量之施工方式才挖掘，相較於使用頂高機有機器故障而汽車掉落之風險，被告曾勸原告以原狀態使用即可，原告卻仍執意填實改建，自應於租期屆滿後負回復原狀之義務；再者，地溝雖與現今常態使用之頂高機而言較不常見，此係因地溝製作及挖掘成本較高，且場地出租人較無法接受等因素，但地溝於維修車輛上比頂高機安全，且無故障導致汽車掉落砸傷之危險；況且，回復原狀乃在於回復租賃前之現況，與地溝、頂高機之優劣並無任何關聯，被告既迄未接獲原告就地溝及辦公室天花板喇叭部分之施工通知，自仍得主張同時履行抗辯。

㈢此外，系爭租約第6 條第2 項約定「乙方於租約終止或租賃期滿不交還房屋者，即應支付違約金新台幣50萬元整」，而原告交還系爭廠區之義務本包含回復原狀，兩造簽約當時雙方合作關係尚佳且彼此信賴，故於口頭約定違約金50萬元，僅因雙方簽約後疏忽而漏未填載於原告所持之租賃契約中，然原告既未回復原狀，顯然違反交還房屋之義務，被告自得依前揭約定向原告請求給付違約金50萬元，如認原告得向被告請求返還保證金，被告亦以上開違約金債權對原告主張抵銷等語資為抗辯。答辯聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院訴字卷第244 頁）：

㈠原告於107 年4 月9 日向被告承租系爭廠區，雙方約定租賃期間為107 年4 月9 日起至108 年4 月9 日止，且租賃契約第3 條約定每月租金20萬元、應於每月5 日前繳付，另保證金100 萬元於租期屆滿交還上開承租範圍時，被告須無息交還原告，而原告確已繳納保證金100 萬元予被告。

㈡系爭租約屆滿後，原告並未續租，且被告尚未返還保證金10

0 萬元予原告。

㈢原告於承租期間將承租廠區原有7 道修車用地溝中之6道地溝填實，並將他處之2 架頂車機移至填實後之地溝上，且將承租廠區原有之景觀露台拆除改為停車場；另將接待辦公室天花板挖洞裝設喇叭。上開設備未於租賃期間屆至時恢復原狀。

四、本件原告主張系爭租約租期屆滿後，其未再續約，被告自應返還保證金100 萬元，此為被告所否認並以前詞置辯，是本件之爭點厥在於：㈠被告是否有同意原告就改裝之設備無須回復原狀？如無從認定被告同意，則改裝設備回復原狀之範圍？原告請求被告返還保證金100 萬元是否有據？㈡被告以其對原告之違約金債權50萬元抵銷，有無理由？茲將本院得心證之理由析述如下：

㈠被告是否有同意原告就改裝之設備無須回復原狀？如無從認定被告同意，則改裝設備回復原狀之範圍？原告請求被告返還保證金100 萬元是否有據？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按就定期租賃而言，保證金（即押租金）之返還，當然為租期屆滿時，出租人所負回復原狀之義務，如出租人於租期屆滿時未履行此義務，縱租賃關係於租期屆滿時消滅，而其返還保證金之義務，要難認為隨同失其存在（最高法院48年台上字第1196號判決意旨參照）。再按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間，然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定，而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故承租人返還租賃物之義務，或承租人因不履行返還租賃物義務、繼續占有而生之不當得利返還義務，既皆在押租金擔保目的範圍內，此與出租

人返還押租金之義務間實具有牽連性，除契約當事人已約定出租人應先返還押租金者外，應認出租人得類推適用民法第264 條規定對承租人主張同時履行抗辯（最高法院74年度台上字第355 號、78年度台上字第1645號、88年度台上字第1938號、98年度台上字第1401號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第3 條第2 項約定「保證金新台幣壹佰萬元整，於租賃期滿交還房屋時甲方（即被告）無息交還乙方（即原告）」，而原告確已繳納保證金100 萬元予被告，且在系爭租約租期屆滿後，原告並未續租，被告亦尚未返還上開保證金100 萬元予原告，此為兩造所不爭執，復有系爭租約在卷可查（見本院審訴卷第13頁），揆諸前揭說明，兩造間之租賃關係於租期屆滿時雖已消滅，然被告返還保證金之義務，要難認為隨同失其存在，則原告依系爭租約第3 條第2 項約定，請求被告返還上開保證金100 萬元，洵屬有據。惟上開保證金既係在擔保原告履行租賃債務，與系爭租約在經濟上即具關連之同一關係，原告是否履行返還租賃物之義務與被告返還保證金之義務間實具有牽連性，此由前揭系爭租約第3 條第2 項約定被告於原告交還系爭廠區時返還保證金予原告亦可佐證，依上開規定及說明，應認得類推適用民法第264 條規定，是被告對原告主張同時履行抗辯，亦屬有據；再參酌所謂原告返還租賃物之義務，當然係指依債務本旨向被告移轉租賃物之占有而言，而系爭租約第4 條第4 項既約定「房屋有改裝設施之必要，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同意後，始得自行裝設，但不得毀損原有建築。乙方於交還房屋時，並應負責回復原狀。」，有系爭租約可參（見本院審訴卷第14頁），是以如若原告對系爭廠區有改裝設施而有回復原狀之義務者，即應將改裝設施回復原狀後返還系爭廠區，始得謂已盡其返還租賃物之義務。

3.又原告於承租期間將承租廠區原有7 道修車用地溝中之6道地溝填實，並將他處之2 架頂車機移至填實後之地溝上，且將承租廠區原有之景觀露台拆除改為停車場，另將接待辦公

室天花板挖洞裝設喇叭，上開設備均未於租賃期間屆至時恢復原狀，此為兩造所不爭執，除被告已捨棄請求原告回復原狀之車頂架移置、景觀露台拆除之部分（見本院訴字卷第168 、243 至244 頁）外，被告就地溝填實、辦公室天花板挖洞部分仍主張同時履行抗辯，亦即原告應將該二部分回復原狀後始得請求返還保證金，其中天花板部分，原告自承願提供相同之石棉板裝設等語，而關於辦公室位置及天花板挖洞之情形，業經本院於111 年7 月4 日現場履勘並製作勘驗筆錄、拍攝現場照片在卷（見本院訴字卷第203 至213 頁），併請高雄市政府地政局新興地政事務所繪製如附件所示之土地複丈成果圖可考（見本院訴字卷第225 至227 頁），兩造復同意回復原狀之內容應以本院訴字卷第213 頁照片所示天花板之壁紙花色及材質回復至無孔洞之狀態（見本院訴字卷第244 頁），故此部分應可認定原告確有將附件所示編號H辦公室內如本院訴字卷第213 頁照片所示之4 個天花板孔洞以上開方式回復原狀之義務無訛。

4.至於附件（即高雄市政府地政局新興地政事務所民國111 年7 月4 日土地複丈成果圖）所示編號Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ、Ｇ之地溝，業經原告於承租期間填實，除為兩造不爭執外，亦有本院勘驗筆錄及現場照片可佐（見本院訴字卷第203 至209 、215 至223 頁），原告主張地溝填實業經被告同意，且兩造亦以口頭約定原告無須回復原狀，而被告固自承當初確有同意原告可將上開地溝填實，惟否認同意原告可無須回復原狀，參酌前引系爭租約第4 條第4 項約定內容，原告改裝系爭廠區之設施前，本即須取得被告同意，因此被告同意原告填實地溝，並不能表示被告亦因此同意原告無須回復原狀，則就被告同意原告就上開填實之地溝無須回復原狀之事實，仍應由原告負舉證之責。惟觀之系爭租約記載內容，均無原告就改裝設施無須回復原狀之約定，而原告雖主張系爭租約第1 條「房屋所在地及使用範圍」內容為空白、未填載，承租使用範圍與回復原狀範圍係相對應關係，不用回復原

狀亦以口頭約定即為為理所當然等語，然就兩造確有口頭約定地溝部分無須回復原狀乙節，原告仍無從解免其舉證之責，非謂由系爭租約第1 條記載情形即得逕認兩造有上開約定。其次，證人即原告原負責人林沛縈到庭證稱：我於107 年4 月9 日起擔任原告負責人直到同年10月份，之後換成楊寬恩擔任負責人，卸下負責人身分後還是股東，我曾代表原告於107 年4 月9 日向被告承租系爭廠區並訂立系爭租約，在我擔任原告負責人期間曾將承租場地原有7 道修車用地溝中之6 道地溝填實，大約於107 年4 月3 日在福德二路72號，當時我、楊寬恩及楊慶恩都在場，我們找楊慶恩說因為需要停車場，楊慶恩他們也需要停車，因為他們有在旁邊經營餐廳，並在我們廠內後方設一個辦公室，其他改裝也是在同一時間跟他講，講完後楊慶恩表示同意改裝，我們就執行了，楊慶恩也有口頭跟我們說說改裝後，如果我們沒有承租，他們還可以繼續使用，契約書因為都是楊慶恩已經寫好了才拿給我們蓋章，當初是大家互相信任，才沒有加註，楊慶恩口頭上並沒有講到不用回復原狀這幾個字，我自己對於楊慶恩表示他們可以繼續使用這句話的解讀就是我們可以不用回復原狀，就是說我們改裝後的狀態不用再改變的意思等語（見本院訴字卷第53至60頁），足徵被告負責人楊慶恩在簽訂系爭租約或與林沛縈、原告負責人討論之際，事實上並未承諾地溝部分無須回復原狀，僅係林沛縈自己之解讀而已，尚難據此而為原告有利之認定。又原告另主張現今汽車維修廠除極少數之情況外，已無人使用地溝進行汽車維修，且回復地溝之成本甚鉅，以原告承租系爭廠區之租期一年而言，應係在得被告同意無須回復原狀之前提下進行改裝設備較為合理云云，復提出高雄市汽車保養商業同業公會111 年7 月8 日高市車養勝字第11107003號函佐證「目前因時代變遷，方便升降施工作業，高低可自行調整，如：定位、基礎保養、底盤裝拆等等，採用頂高機居多又不占空間，大多用於房車保養廠居多。『地溝』廠地的關係，大多用於3 噸半以上大型

重車，因重量關係頂高機無法負荷，安全性使用地溝比較居多」（見本院訴字卷第239 頁）。然而，縱使現今汽車維修實務上多數採取頂高機維修之方式，不採取地溝維修之方式，亦不能因此即謂被告確有同意原告無須回復原狀，此係屬二事，並無經驗法則或邏輯上之必然關係，至多僅能說明原告填實地溝之動機與緣由；又關於回復地溝成本部分，原告並未提出回復上開6 道地溝可能之花費金額，縱以被告提出之估價單評估（被告稱回復一座地溝費用為117,000元，六座回復費用為702,000元；見本院訴字卷第145 、155 頁），亦未見原告承租期間之經營收入狀況，根本無從以成本與租期間之關係輔以經驗法則為原告有利之認定；況且，由當時代表原告簽約之林沛縈所為之上開證述內容，可知兩造當時並未明確約定地溝部分無須回復原狀，就此部分自仍應回歸系爭租約本身之約定加以檢視，而系爭租約第4 條第4 項既已約定原告於交還系爭廠區時應負責將改裝之設施回復原狀，是以原告就填實之地溝部分仍應負回復原狀之義務。至回復原狀之範圍，因系爭廠區尚有附件所示編號Ａ之地溝尚保留原狀而未填實，則附件所示編號Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ、Ｇ之地溝即應依回復至與編號Ａ之地溝相同之狀態（包含長、寬、高暨階梯之設置）。

5.從而，原告請求被告返還上開保證金100 萬元，洵屬有據，惟被告所為同時履行抗辯亦為有理由，是被告即應於原告將如附表所示「回復原狀之標的」回復至如附表所示「回復原狀之內容」之同時，給付原告100 萬元。此外，針對原告請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息部分，因系爭租約第3 條第2 項係約定原告於租賃期滿交還系爭廠區時，被告始應無息交還保證金，兩造既約定「無息」交還，且在原告尚未將如附表所示「回復原狀之標的」回復原狀前，被告拒絕給付保證金係為有理由，尚難認為已屆清償期而陷於給付遲延，故原告請求遲延利息部分為無理由，併予敘明。

㈡被告以其對原告之違約金債權50萬元抵銷，有無理由？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334 條第1 項、第335 條第1 項分別定有明文。

2.查被告抗辯依系爭租約第6 條第2 項約定，原告既未於租賃期滿時將改裝設施回復原狀，業已違反交還房屋之義務，其自得向原告請求給付違約金50萬元，並以此主張抵銷云云。然觀之原告提出之系爭租約，其中第6 條第2 項在關於違約金部分，係呈現空白、未有任何填載之情形（見本院審訴字卷第15頁），是兩造是否有約定違反交還租賃物義務時原告應給付違約金之責任乙節，已難認定；又被告自承僅被告執有之租約有記載違約金50萬元云云，惟除未據被告提出租約以為證明外，縱被告執有之租約確有如其所辯稱之違約金記載，究為當時之約定抑或事後填載，被告並未舉證以實其說，自難為被告有利之認定。是以，在無從認定兩造確有違約金之約定之情形下，原告對被告即無違約金債務存在，兩造間即所謂互負債務、給付種類相同並屆清償期之情事，核與抵銷要件有間，被告自無從主張抵銷。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3 條第2 項約定，請求被告應給付原告100 萬元，為有理由，應予准許，惟因被告行使同時履行抗辯係屬有據，故原告雖得請求被告返還上開保證金金額，但應於其將如附表所示「回復原狀之標的」回復至如附表所示「回復原狀之內容」之同時為之，至於逾上開範圍之請求則為無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　19　　日

民事第四庭　法　官　王宗羿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　22　　日

書記官　陳仙宜

附表：

回復原狀之標的	回復原狀之內容
附件（高雄市政府地政局新興地政事務所民國111 年7 月4 日土地複丈成果圖）所示編號B、C、D、E、F、G之地溝	應回復至與附件所示編號A之地溝相同之狀態（包含長、寬、高暨階梯之設置）
附件所示編號H辦公室內如本院訴字卷第213 頁照片所示之4個天花板孔洞	應以本院訴字卷第213 頁照片所示天花板之壁紙花色及材質回復至無孔洞之狀態