

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第325號

上訴人 恭赫國際有限公司

法定代理人 黃振星

訴訟代理人 陳忠勝律師

被上訴人 沁騰實業股份有限公司

法定代理人 謝穎騰

訴訟代理人 林石猛律師

吳孟桓律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國111年8月29日本院鳳山簡易庭110年度鳳簡字第710號第一審判決提起上訴，本院於民國112年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國106年間與上訴人簽立房屋租賃契約書，向上訴人承租門牌號碼高雄市○○區○○路00000號之廠房（下稱系爭廠房），約定租賃期間自107年1月1日起至110年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）12萬元，押租金24萬元（下稱前租約），嗣兩造因前租約到期，乃於110年3月3日仍以系爭廠房為標的，簽立110年3月3日房屋租賃契約書，約定租賃期間自110年3月1日起至111年2月28日止，並約定自110年3月1日起至5月31日止、自110年6月1日起至8月31日止、自110年9月1日起至111年2月28日止之每月租金分別為15萬元、16萬元、18萬元（未稅），押租金36萬元由上訴人於前租約已收取押租金24萬元延用並由被上訴人再補12萬元（下稱系爭租約）。嗣被上訴人為提前終止系爭租

約，而於110年6月與上訴人合意以被上訴人將系爭廠房交還給上訴人之日為終止日，而被上訴人業於110年7月21日搬遷，系爭租約應於110年7月21日合意終止。至於兩造雖於110年7月26日會同訴外人夢想家事業有限公司（下稱夢想家公司）討論系爭廠房應拆除項目，並由被上訴人以43萬8,000元委由夢想家公司進行拆除工程（下稱系爭拆除工程）將系爭廠房回復至上訴人要求之原狀，惟此僅係兩造所創設之另一法律關係，與兩造合意終止無關。且系爭租約既於110年7月21日經兩造合意終止，系爭廠房是否點交及回復原狀，並不影響系爭租約終止之效力。縱被上訴人須依系爭租約，將系爭廠房回復原狀交還給上訴人，亦是指前租約簽立當時之原狀（下稱107年原狀），而兩造既於110年7月27日確認以完成系爭拆除工程為回復107年原狀之方法，且系爭拆除工程已於110年8月24日完工並經上訴人驗收，被上訴人顯已將系爭廠房回復原狀交還給上訴人。是以，上訴人收受自110年7月28日起至同年8月31日止之租金共18萬4,800元，應屬不當得利，且上訴人亦應返還押租金24萬元，爰依不當得利、租賃之法律關係，請求上訴人給付42萬4,800元等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人42萬4,800元。

二、上訴人則以：被上訴人因向訴外人金御園食品實業股份有限公司（下稱金御園公司）盤頂系爭廠房營業，而與上訴人簽立前租約，其後再簽立系爭租約。嗣兩造於000年0月間合意以「被上訴人交還系爭廠房給上訴人之日」作為「系爭租約提前終止日」，而依系爭租約第13條「乙方（指被上訴人）租期屆滿或中途終止租約時，應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方（指上訴人）…」之約定，被上訴人應回復至「上訴人與金御園公司簽立租約當時（即金御園公司承租系爭廠房當時）之空屋原狀」（下稱空屋原狀），並遷出被上訴人之工廠登記。然被上訴人並未將系爭廠房回復至空屋原狀，且於110年9月8日始寄回系爭廠房遙控器鑰匙，至110年9月24日始將工廠為歇業登記，更遲至110年10月15日始將營業登

01 記及工廠登記地址遷移。是兩造合意終止系爭租約之日，非
02 110年7月21日，上訴人無庸返還被上訴人已繳之110年7、8
03 月份租金，並得以押租金抵充被上訴人應給付之自110年9月
04 1日至110年10月15日之租金或相當於租金之不當得利共27萬
05 元。又被上訴人遷出前，破壞系爭廠房樓梯間封板、消防室
06 封板及門、電力設備，復未拆除系爭廠房冷凍庫庫板回復空
07 屋原狀，且遲延1個半月移出工廠登記，致上訴人受有修復
08 「樓梯間封板費用3萬8,000元」、「消防室封板及門費用2
09 萬3,500元」、「電力回復原狀費用4萬5,000元」、「承租
10 人抵復冷凍庫庫板等原修繕費用54萬元」、「工廠登記遲延
11 1個半月移出之損害27萬元」之損害，上訴人以此抵充、抵
12 銷被上訴人之債權。系爭租約之押租金24萬元，經上訴人為
13 上揭之抵充、抵銷後，已無剩餘金額可以返還被上訴人等
14 語，資為抗辯，並於原審聲明：被上訴人在第一審之訴駁
15 回。

16 三、原審審理結果，判決被上訴人全部勝訴，並為假執行、附條
17 件免假執行之諭知。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
18 決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴。被上訴人則答辯聲
19 明：上訴駁回。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)被上訴人於106年間與上訴人簽立前租約，向上訴人承租系
22 爭廠房，約定租賃期間自107年1月1日起至110年2月28日
23 止，每月租金12萬元，押租金24萬元。嗣兩造因前租約到
24 期，乃於110年3月3日仍以系爭廠房為標的，簽立系爭租
25 約，約定租賃期間自110年3月1日起至111年2月28日止，並
26 約定自110年3月1日起至5月31日止、自110年6月1日起至8月
27 31日止、自110年9月1日起至111年2月28日止之每月租金分
28 別為15萬元、16萬元、18萬元（未稅），押租金36萬元由上
29 訴人於前租約已收取押租金24萬元延用並由被上訴人再補12
30 萬元。（原審卷第329至330頁、第19至21頁）

31 (二)被上訴人已繳納系爭租約之110年7、8月租金各16萬8000

01 元、押租金24萬元（被上訴人並未繳納上述押租金差額12萬
02 元）。

03 （三）上訴人將系爭廠房出租被上訴人前，係由金御園公司承租系
04 爭廠房，兩造於前租約、系爭租約之第13條均約定：「乙方
05 （即被上訴人）租期屆滿或中途終止租約時，應即搬遷，將
06 租賃物以原狀交還甲方（即上訴人）…」等語。（原審卷第3
07 30、21頁）

08 五、本院得心證之理由

09 （一）兩造系爭租約何時合意終止？被上訴人請求返還自110年7月
10 28日起至8月31日止之租金共18萬4,800元，有無理由？

11 1、關於系爭租約何時合意終止，上訴人主張係被上訴人於110
12 年10月15日交還系爭廠房並遷出工廠登記之時，而被上訴人
13 則主張係其於110年7月21日騰空遷出系爭廠房之時，經查：

14 （1）上訴人法定代理人黃振星與被上訴人法定代理人謝穎騰聯絡
15 於000年0月間以LINE聯絡時表示：「謝謝你，最近廠找好了
16 嗎？（謝穎騰：我覺得很有機會在7、8月搬走，可以一個月
17 一個月付嗎？）當初說了，不要為難我！什麼時候搬完，什
18 麼時候交還廠房，租的時間就終止，我們會把票再退還給
19 你」等語（見原審卷第81頁）。嗣黃振星、謝穎騰復於110
20 年6月29日以LINE聯絡時表示：「記得公司，廠登一定要遷
21 出，麻煩你」等語（原審卷第83頁）、於110年7月2日以LIN
22 E聯絡時表示：「可以，廠登跟公司是否已經移出了？（謝
23 穎騰：已經送政府部門，有和承辦趕件了。）」等語（見原
24 審卷第87頁），且兩造於110年8月18日以LINE聯絡時，上訴
25 人傳送「萬丹路沁騰廠未完成事項」圖檔其中第8項記載
26 「工廠登記遷出」，被上訴人回傳「…3、工廠遷出約9/6前
27 完成。」等語（見原審卷第117頁）、上訴人於110年9月22
28 日、27日分別以LINE傳送「…請廠登移除完成告知我
29 司…」、「…我請問廠登是否移出，請盡速告知！做個有責
30 任的承租戶」等語後，被上訴人於110年9月27日以LINE傳送
31 被上訴人工廠於110年9月14日為歇業登記之工廠登記「圖

檔」給上訴人，上訴人復於同日以LINE傳送「你們有公文也
轉工廠地址了！為什麼都不通知，也不告知，工廠不租也不
來交接？至今9月27日」等語，（見原審卷第143至147
頁），可見被上訴人已有允諾將其工廠登記自系爭廠房遷
出。是兩造於000年0月間已合意以被上訴人交還系爭廠房
「及」將工廠登記遷出之日作為系爭租約終止日。

(2)前述兩造合意終止日，應為「110年10月15日」，詳述如
下：

A、兩造約定110年7月13日就系爭廠房進行點交，因上訴人認為
系爭廠房之相關設備須拆除，兩造乃於110年7月26日會同夢
想家公司討論系爭廠房應拆除項目，嗣由被上訴人以43萬8,
000元委由夢想家公司進行拆除工程，而黃振星與謝穎騰於
次日（110年7月27日）通話時，謝穎騰稱：「我們有辦法照
今天早上討論的標準做就好了，廠商會不會再拖長工期，不
要再追加(拆除工程)」、黃振星回覆：「我看應該是不會，
我自己再跟廠商說這部分時間不要超標，你們也要告知廠商
完成期限」；謝穎騰稱：「追加(拆除工程)部分就都不要
了，依照『原版本』做就好，讓他期限內施工完成就好」、
黃振星回覆：「好」等語，嗣兩造於110年8月13日驗收夢想
家公司之拆除工程時尚有廢棄物未清除，其後上訴人於110
年8月24日驗收夢想家公司之拆除工程完畢，並開立完工驗
收證明書（下稱系爭驗收證明書）給夢想家公司等情，及謝
穎騰所提及之「原版本」，係指上訴人系爭驗收證明書記載
之第1至9、11至12工項等情，為兩造所不爭執（見本院卷第4
8頁、第49頁），並有通話譯文、LINE訊息紀錄、夢想家公
司報價單、系爭驗收證明書可稽（見原審卷第23頁、93頁、
283頁、第193頁）。可見兩造於110年7月26日會同夢想家公
司討論系爭廠房應拆除項目，並於次日（即「110年7月27
日」）討論後，合意以系爭驗收證明書記載之「第1至9、11
至12工項」之「原版本」（下稱系爭原版本工程）進行拆除
工程之完成，為交還系爭廠房之其中一項要件。準此，被上

01 訴人應無可能於更早前之「110年7月21日」前已將系爭廠房
02 交還上訴人，而依前述上訴人於110年8月24日完成驗收系爭
03 原版本工程之事實觀之，被上訴人應於110年8月24日始完成
04 系爭原版本工程。

05 B、被上訴人係遲至110年9月8日始將遙控器鑰匙交還上訴人等
06 情，業據兩造陳述明確（見原審卷第247、268、285頁、本
07 院卷第220頁），並有限時郵件信封及回執可稽（見原審卷
08 第121頁），堪認被上訴人係遲至110年9月8日始將系爭廠房
09 之事實上管領力移轉予上訴人，完成其交還系爭廠房之其中
10 另一項要件。被上訴人雖辯稱其業於110年7月21日前清空系
11 爭廠房云云，惟被上訴人是否占用系爭廠房，視其對系爭廠
12 房有無事實上管領力為斷。雖被上訴人於110年7月21日前已
13 將可移動設備或物品搬離系爭廠房，系爭廠房僅餘隔間、輕
14 鋼架骨架等附著於系爭廠房之裝潢等情，為兩造所不爭執
15 （見本院卷第49頁），而被上訴人於110年8月24日完成系爭
16 原版本工程，亦如前述，但被上訴人於上開時點，並未將系
17 爭廠房之遙控器鑰匙返還上訴人，或有其他任何點交系爭廠
18 房返還占有給上訴人之行為，自難謂被上訴人已將其對系爭
19 廠房之事實上管領力移轉予上訴人。

20 C、被上訴人於110年8月24日向主管機關申請工廠「歇業」登
21 記，並經主管機關於110年9月14日核准工廠「歇業」登記，
22 但被上訴人遲至110年10月15日始將營業登記及工廠登記地
23 址遷移等情，為兩造所不爭執事項（見本院卷第49頁），是被
24 上訴人將其工廠登記遷出之日，應為110年10月15日。

25 D、兩造於000年0月間合意以被上訴人交還系爭廠房及將工廠登
26 記遷出之日為系爭租約終止日，而被上訴人於110年8月24日
27 始完成系爭原版本工程，於110年9月8日將系爭廠房之事實
28 上管領力移轉予上訴人，完成其交還系爭廠房之行為，但遲
29 至110年10月15日始將其工廠登記遷出，是系爭租約終止日
30 應為110年10月15日。

31 2、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有

01 明文。兩造合意終止系爭租約之時點為110年10月15日，依
02 上開規定，上訴人自無庸返還被上訴人110年7、8月租金各1
03 6萬8000元。上訴人受領被上訴人110年7、8月租金各16萬80
04 00元既有法律上原因，不構成不當得利，故被上訴人依不當
05 得利之法律關係請求返還，洵屬無據。

06 (二)被上訴人請求返還押租金24萬元，有無理由？

07 1、按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
08 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
09 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
10 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
11 號判決意旨參照）。查，系爭租約於「押租金或擔保金」欄
12 約定「乙方（即被上訴人）交付甲方（即上訴人）之上列金
13 額，於租賃關係消滅，乙方搬遷時，甲方應無息返還，但乙
14 方積欠租金及費用等債務時，甲方得扣抵之。」、第4、5、
15 6條分別約定「乙方（即被上訴人）就租賃物，為使用之便
16 利或美觀而增設，改造或裝飾，應先得甲方（即上訴人）書
17 面同意其費用由乙方自理，租期屆滿或中途終止租約時，應
18 淨空返還不得要求甲方補償，並租賃物如有毀損，乙方應於
19 租賃到期時負責賠償之。」、「乙方應以善良管理人之注
20 意，保管及使用租賃物，如欠缺事項注意，致租賃物毀損或
21 滅失時，應自費修復或以金錢賠償之。…」、「…乙方在租
22 賃期限內，所使用之租賃物若有損壞需整修時，乙方須負責
23 一切相關費用…」等語（見原審卷第19至21頁）。

24 2、兩造合意終止系爭租約之時點為110年10月15日，業如前
25 述，是依上開約定及說明，上訴人得由押租金24萬元，抵充
26 被上訴人尚未給付之自110年9月1日起至10月15日止之租金
27 共26萬7,097元（ $180,000 \text{元} \times 1 + 15/31 = 267,097 \text{元}$ ，元以下四
28 捨五入）。

29 3、被上訴人於110年10月15日合意終止系爭租約前，因增改造
30 系爭廠房設備，或因保管及使用系爭廠房原來設備，致系爭
31 廠房原有設備毀損，即應依上開約定負損害賠償責任。經

01 查：

02 (1)關於「樓梯間封板費用3萬8,000元」、「消防室封板及門費
03 用2萬3,500元」部分：

04 依被上訴人所提出之前租約簽立時之系爭廠房照片（見原審
05 卷第239頁、本院卷第109至112頁），系爭廠房之樓梯間封
06 板、消防室封板及門，均無損壞。且被上訴人自承其確有拆
07 掉系爭廠房之樓梯間封板、消防室封板及門（見本院卷第89
08 至90頁），而證人施予於本院亦證稱：我拆除過程中，被上
09 訴人也有請其他廠商來拆除電梯，謝穎騰曾在110年8月3日
10 左右請我不要進場，我隔1、2日到現場有看到有其他人員在
11 拆除電梯，被上訴人有拆除消防室的封板跟門，現場還有幾
12 塊封板殘留，但是已經沒有門，被上訴人委由廠商去拆除電
13 梯以後，並沒有去回復電梯與樓梯間的封板及浪板等語（見
14 本院卷第75至77頁），堪認被上訴人確有毀損系爭廠房「樓
15 梯間封板」、「消防室封板及門」之行為。被上訴人雖抗辯
16 其僅有拆走自己所有之設備，且係應上訴人之要求拆掉系爭
17 廠房之樓梯間封板、消防室封板及門云云，惟此為上訴人所
18 否認，且上開封板及門內之設備縱為被上訴人所有，但封板
19 及門本身為系爭廠房之一部分，被上訴人於拆走封板及門內
20 之設備後，並未回復封板及門之原狀，自屬損壞系爭廠房之
21 行為，應依上開約定負損害賠償責任。而被上訴人就「樓梯
22 間封板」、「消防室封板及門」之修復費用金額各為3萬8,0
23 00元、2萬3,500元等情，未予爭執（見本院卷第128頁），
24 是上訴人主張以上開金額抵充應返還被上訴人返還押租金，
25 為有理由。

26 (2)關於「電力回復原狀費用4萬5,000元」部分：

27 證人徐慶源於本院證稱：我擔任順慶水電行負責人至系爭廠
28 房施作上開報價單工項前，系爭廠房連接被拆除變壓器的配
29 線已被剪斷，且現場只有380V電壓，我增設變壓器及連接配
30 線後，系爭廠房才有110V/220V電壓等語（見本院卷第175至
31 177頁）、證人即自110年10月15日起承租系爭廠房之連帶保

證人鄧伊閔於本院證稱：我們承租當時，系爭廠房現場是全部沒有電線，原來的電線全部被剪斷，電箱連變壓器、電箱的電線、電箱連接到其他插座的電線，全都被剪斷，現場沒有變壓器，電線要全部從電錶那邊全部重拉等語（見本院卷第178至180頁），及系爭驗收證明書第10點記載之內容（見原審卷第193頁），暨被上訴人自承其確有將自己的電力變壓設備拆走等語（見本院卷第196頁），堪認被上訴人確有拆除系爭廠房電箱及電線之損壞行為。被上訴人雖抗辯系爭廠房僅有380V電源，但上訴人要求被上訴人回復系爭廠房110V/220V電源，被上訴人始會拆走自己的380V電箱（變壓設備）云云，然系爭原版本工程已載明「10、留置大電箱機組：未在拆除合約內…」（見原審卷第193頁），且被上訴人通知上訴人返還押租金等之110年9月7日沁騰中字第110000004號函亦載稱：「三、於110年7月17日點交時…故委託夢想家事業有限公司於當天三方確認點交條件及拆除以下工程：…9、留置大電箱機組…」等語，可見兩造明確約定系爭廠房電箱及電線均應保留，不得拆除，是被上訴人上揭辯詞，應屬無據。又上訴人為修復被上訴人損壞之系爭廠房電箱及電線而支出修復費用4萬5,000元等情，業據上訴人提出順慶水電行報價單為據（原審卷第157頁），並有證人徐慶源上揭證述可稽，應為事實。是上訴人主張以上開金額抵充應返還被上訴人返還押租金，為有理由。

(3)關於「承租人抵復原修繕費用54萬元」部分：

上訴人主張被上訴人未拆除冷凍庫庫板致系爭廠房地面凸起約25公分，高低不平，且屬廢棄物，而其他承租人不需庫板，上訴人乃與後來承租系爭廠房之承租人黃奕瑋約定扣抵3個月房租共54萬元，被上訴人應賠償此部分損害云云（見本院卷第236頁）。惟查，證人鄧伊閔於本院證稱：關於系爭廠房地板的修繕及水電復原，上訴人讓我們自己修繕成我們自己想要的規格，扣抵房租共54萬元，地板部分我們沒有拆除冷凍庫板，而是直接墊高及做地磚，因此花費100多萬

元，水電因為原來的電線全部剪斷，要全部從電錶重拉並另申請電共花費80幾萬元等語（見本院卷第177頁至第180頁），可見上訴人給予新承租人扣抵房租54萬元之費用，係供新承租人打造其自己所需要之特殊規格之費用，而未拆除舊有庫板，且尚包含其他項目，上訴人既未單就庫板拆除費用舉證證明，自不得以之抵充標的。

(4)關於「工廠登記遲延1個半月（110年9月1日至10月15日）移出之損害27萬元」之抵銷部分：被上訴人應給付上訴人自110年9月1日起至10月15日止之租金，業如前述，是上訴人自無可能於同期間重複受有上開工廠登記遲延之損害。是上訴人此部分之抵銷，應無理由。

4、上訴人得由押租金24萬元，抵充被上訴人尚未給付之租金26萬7,097元、樓梯間封板費用3萬8,000元、消防室封板及門費用2萬3,500元、電力回復原狀費用4萬5,000元，依此計算，被上訴人顯已無得向上訴人請求返還之押租金。

六、綜上所述，被上訴人依不當得利、租賃之法律關係，請求上訴人給付被上訴人42萬4,800元，為無理由，應予駁回，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

七、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中	華	民	國	112	年	11	月	13	日
			民事第四庭			審判長法官		何悅芳	
						法官		楊淑儀	
						法官		施盈志	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	112	年	11	月	13	日
						書記官		陳玫燕	

