

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第17號

上訴人 旗勝科技股份有限公司

法定代理人 伊藤太郎

訴訟代理人 黃郁雯律師

林世明

被上訴人 台灣記茂科技股份有限公司

法定代理人 吳玉婷

訴訟代理人 陳水聰律師

簡汶珊律師

吳金源律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國110年12月30日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第32號第一審判決提起上訴，本院於112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟萬元，及自民國一〇九年十二月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣參佰參拾肆萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人法定代理人原為太田陽一，於訴訟繫屬中變更為伊藤太郎，業據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：兩造於民國103年11月7日簽訂不動產租賃契約，約定伊向被上訴人承租坐落於高雄市○○區○○○街00號房地即高雄市○○區○○段0000○0000地號土地及其上同段000000、000000、000000、000000建號建物併同未辦保存

01 登記建物（總樓地板面積全部共計約5886坪，下稱系爭廠
02 房），租賃期間自103年12月1日起至108年11月30日止（下
03 稱系爭租約），伊並於簽約日交付押金新臺幣（下同）1,00
04 0萬元（下稱系爭押金）予被上訴人。兩造復於108年11月21
05 日簽訂不動產租賃增補契約，約定租期延長1年至109年11月
06 30日止，然因伊訂單大量萎縮，經被上訴人同意，兩造於10
07 9年7月1日合意終止系爭租約，並於109年7月1日現場點交完
08 成，被上訴人應返還系爭押金，詎被上訴人屢以伊未將系爭
09 廠房回復原狀為由，拒絕返還，爰依系爭租約第3條第4項約
10 定，聲明請求：(一)被上訴人應給付上訴人1,000萬元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日即109年12月1日起至清償日止，按年利
12 率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 三、被上訴人則以：伊公司人員於109年7月1日僅係至系爭廠房
14 查看上訴人之搬遷進度，非進行點交，系爭廠房尚未點交完
15 畢。伊雖同意上訴人就系爭廠房進行改建，然依系爭租賃契
16 約第4條約定，於租賃關係終止後，上訴人應將系爭廠房回
17 復至兩造協議認可之狀態，上訴人迄未履行此義務，不符合
18 返還系爭押金之要件。又上訴人為自身經營所需，就系爭廠
19 房為結構性改裝，致系爭廠房已不適用於其他產業，甚至造
20 成後續招租困難，伊為將系爭廠房回復至出租前原狀，至少
21 需花費18,732,500元，且廢棄物清理費用亦高達千萬元，上
22 訴人未將系爭廠房回復原狀，伊已將系爭押金全數抵充回復
23 原狀之費用等語，資為抗辯。

24 四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴，上訴聲明：(一)
25 原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人1,000萬元，及自起
26 訴狀繕本送達翌日即109年12月1日起至清償日止，按年利率
27 5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答
28 辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
29 告免為假執行。

30 五、兩造不爭執事項：

31 (一)兩造於103年11月7日簽訂如原審原證一所示之不動產租賃契

01 約書，約定上訴人向被上訴人承租坐落於高雄市○○區○○
02 ○街00號即高雄市○○區○○段0000○0000地號土地及其上
03 之系爭廠房，租賃期間自103年12月1日起至108年11月30日
04 止（即系爭租約），該租賃契約書並經公證，上訴人於簽約
05 日交付押金1,000萬元予被上訴人。

06 (二)上訴人承租系爭廠房後，有經被上訴人同意而對系爭廠房其
07 中高雄市○○區○○段000000○000000○000000○號建物進
08 行修繕、改裝。原審原證11（原審重訴卷第75、77頁）是上
09 訴人改裝前、後之平面圖。

10 (三)兩造於108年11月21日簽訂原審原證2之不動產租賃增補契
11 約，約定租期延長1年至109年11月30日止，然因上訴人訂單
12 大量萎縮，經被上訴人同意後，兩造於109年7月1日合意終
13 止系爭租約。

14 (四)上訴人於109年6月29日寄送原審原證4之函文予被上訴人，
15 表明系爭租約期限已屆至，請被上訴人於109年7月1日上午9
16 時至高雄市○○區○○○街00號租賃物處進行返還點交，該
17 函文已送達被上訴人。

18 (五)109年7月1日被上訴人之顧問吳○○代表被上訴人至系爭廠
19 房現場，會同上訴人之總務課課長王○○、訴外人鍾○○查
20 看系爭廠房，確認上訴人已完成搬遷。

21 (六)上訴人之總務課課長王○○於109年7月9日寄送原審原證6上
22 方之電子郵件予被上訴人之會計吳○○，經吳○○於109年7
23 月13日回覆如原審原證6下方所示。

24 (七)上訴人至今未將系爭廠房回復至整修前即承租時之狀態。

25 (八)被上訴人至今未返還上訴人押金1,000萬元。

26 六、本院之判斷：

27 (一)上訴人主張：系爭租約第4條第5項所稱租約期滿交還系爭廠
28 房時，應將系爭廠房回復至兩造協議認可之狀況，係指依據
29 同條第4項約款經兩造協議改建後之系爭廠房狀態返還，非
30 謂兩造尚須另行協議或須回復至系爭廠房承租前之狀況等
31 情，為被上訴人否認，並以上訴人應將系爭廠房回復至承租

01 前之狀況，始符合系爭租約第4條第5項之約定等語置辯。是
02 以，本件首應判斷者即在於系爭租約第4條第5項約定應回復
03 之系爭廠房狀況為何。經查：

04 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
05 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
06 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
07 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
08 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
09 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。

10 2.系爭租約第4條第4項、第5項約明：「乙方（即上訴人）
11 除現況外，如需在租賃標的搭建或拆除建築結構、設備或
12 設施時，必須依據甲（即被上訴人）乙雙方之協議得而為
13 之。如有違反法律規定時，由乙方負全部責任」、「乙方
14 於租賃屆滿時，應依據前項甲乙雙方之協議將租賃標的回
15 復至雙方協議認可之狀況交還甲方，但不可減損原租賃標
16 的應有之功能」（原審審訴卷第25頁），觀其文義，兩造
17 就系爭廠房回復程度係約定「依據前項甲乙雙方之協議」
18 回復至「雙方協議認可之狀況」，則上訴人主張其所負回
19 復義務為依據系爭租約第4條第4項經兩造協議之系爭廠房
20 改建後狀態返還等語，實與系爭租約第4條第4項、第5項
21 之文義相符。

22 3.又系爭租約擬定簽立經過，業據證人即曾擔任上訴人法務
23 經理之董○○於本院到庭證稱：系爭租約之擬定、製作過
24 程及兩造間之意見溝通協調暨公證均係由伊處理，每個業
25 界都有制式化契約，伊依制式化契約修改部分內容後定稿
26 成系爭租約，系爭租約4條第4項約定上訴人搬入系爭廠房
27 時若需要拆除、搭建，需要兩造協議之後才會去做，上訴
28 人會先知會被上訴人，若被上訴人不允許，即得依系爭契
29 約第6條限期命上訴人改善、終止契約，系爭租約第4條第
30 5項所稱回復至雙方認可之狀況，就是指系爭租約第4條第
31 4項兩造協議認可之狀況，非指於租期屆滿時兩造就系爭

01 廠房之回復狀況尚須另行協議。上開約款有出現「回復」
02 二字，此二字需搭配契約前後文一起判斷才可以呈現真
03 意，真意就是現況返還，現況就是隨時有意見即根據第4
04 條第4項溝通協調，就沒有必要在契約結束之後另為回復
05 原狀之協議。於伊在職期間，上訴人已完成系爭廠房之改
06 建工程，未曾接獲被上訴人依照系爭租約第6條第2項以書
07 面要求改善或禁止改建之情形，兩造就系爭廠房之搭建、
08 拆除沒有發生爭議狀況等語明確（本院卷第167至172
09 頁），並有董○○提出之未定稿之不動產租賃契約書、與
10 被上訴人人員往來之電子郵件在卷可佐（本院卷第179至1
11 91頁）。綜觀董○○證述內容，與系爭租約條款全文互核
12 一致，且查無偏袒兩造情事，是董○○之證詞堪認屬實，
13 而可採信，由此益足認上訴人主張於系爭租約終止後，兩
14 造就系爭廠房之回復狀態無須再為協議，依照系爭租約第
15 4條第4項經兩造協議之改建後狀況返還即可等語，實屬可
16 採。

- 17 4.被上訴人固抗辯：系爭租約第4條第4項、第5項與內政部
18 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項第9條第3、4
19 項相同，縱使被上訴人同意上訴人改裝系爭廠房，於租賃
20 契約終止時，上訴人仍負有回復系爭廠房原狀之義務云
21 云，並以證人即被上訴人之顧問、法定代理人父親吳○○
22 之證述及內政部房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事
23 項為憑（原審審重訴卷第153至161頁）。然內政部房屋租
24 賃定型化契約應記載及不得記載事項第9條第4項並非限制
25 租賃雙方僅能約定以「回復原狀」或「現況返還」兩種方
26 式返還租賃物，且基於私法自治原則，於不違反公序良俗
27 及強制禁止規定下，租賃雙方本即能自由約定承租人應返
28 還之租賃物狀態，而遍觀系爭租約第4條第5項內容，並無
29 「回復至承租前狀況」之相關字語，證人吳○○證稱系爭
30 租約有載明上訴人應將系爭廠房回復原狀云云，明顯與系
31 爭租約內容不符，不足採信，被上訴人抗辯系爭契約第4

01 條第5項已明訂上訴人須將系爭廠房回復至承租前即改建
02 前之狀況云云，亦委無足採。

03 (二)上訴人復主張伊已完成搬遷，並於109年7月1日將系爭廠房
04 交還被上訴人，被上訴人依約應返還押金等情，被上訴人則
05 以前揭情詞置辯。經查：

06 1.上訴人於109年6月29日寄送函文予被上訴人，表明系爭租
07 約期限已屆至，請被上訴人於109年7月1日上午9時至系爭
08 廠房進行返還點交，被上訴人之顧問吳○○於109年7月1
09 日代表被上訴人至系爭廠房現場，會同上訴人之總務課課
10 長王○○、訴外人鍾○○查看系爭廠房，確認上訴人已完
11 成搬遷等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)、(五)），並
12 有上訴人函文、109年7月1日現場勘查相片在卷可稽（原
13 審重訴卷第33至41頁）；又觀之現場勘查相片，顯示系爭
14 廠房已清空，並無雜物遺留現場，是上訴人主張其已自系
15 爭廠房遷出等語，堪認屬實。

16 2.被上訴人固抗辯上訴人於109年7月1日欲點交返還之系爭
17 廠房狀況，不符合系爭租約第4條第5項之約定，不生提出
18 給付即返還系爭廠房之效力，並以吳○○之證詞為憑。惟
19 查：

20 (1)系爭租約第4條第5項約定之上訴人應返還之系爭廠房狀
21 態，係指依據同條第4項約款經兩造協議改建後之系爭
22 廠房狀態，吳○○證稱上訴人應將系爭廠房回復至承租
23 前之原狀，不足採信等情，已如前述。

24 (2)又據證人鍾○○於原審到庭證稱：上訴人承租系爭廠房
25 後有改建電力系統，有一部分是由伊處理，所以上訴人
26 找伊陪同參與109年7月1日的點交，如果被上訴人有問
27 題可以當場問伊，伊陪同兩造人員從1樓走到3樓，把廠
28 房巡了一遍，有經過改建過的電梯、廁所、隔間，兩造
29 只是針對有缺補，如1樓輕隔間因為拆除空氣沐浴室導
30 致牆面有破洞，被上訴人要求補起來，另外3樓控制元
31 件缺少，被上訴人希望可以補齊，其他沒有聽到兩造有

01 說什麼隔間拆除問題等語，及證人王○○於原審證稱：
02 伊於109年7月1日點交當天全程在場，沒有聽到吳○○
03 要求將改裝或其他增建部分拆除，點交完後，吳○○才
04 請伊轉告林世明本部長至被上訴人處協商，伊事後有打
05 電話問吳○○到底要協商什麼事情，吳○○轉達他們上
06 層的意思，說廠房現在變得被上訴人不好使用，能不能
07 回復到什麼樣的狀態，才願意返還押金等語，暨吳○○
08 於原審證稱：109年7月1日是全部走完走到樓下時，伊
09 才跟王靜修提出要回復原狀的事，當天上訴人有交還系
10 爭廠房鑰匙等語（原審重訴卷第282至286、290、294、
11 300、301、304頁），堪認吳○○於109年7月1日查看巡
12 視系爭廠房過程中，並無要求上訴人拆除、復原經改建
13 之電梯、廁所、隔間之舉，係於巡視完畢後，始表示要
14 與上訴人協商，但仍當場收受上訴人交還之系爭廠房鑰
15 匙。

16 (3)再依吳○○於原審證稱：於收到上訴人提前解約函文後
17 點交前，伊有與上訴人之本部長林世明去查看系爭廠
18 房，才知道系爭廠房遭嚴重改裝（原審重訴卷第300
19 頁），如被上訴人未同意甚至不知悉上訴人已為改裝行
20 為，則於突然知悉系爭廠房隔間、結構體等遭大幅度變
21 動後，何以未依系爭租約第6條第2項通知上訴人改善，
22 以保障自身權益，甚至兩造嗣後於109年7月1日進行點
23 交而巡查系爭廠房時，被上訴人之代表人員吳○○非但
24 未具體告知電梯、廁所、隔間等改建部分應予復原、拆
25 除，反當場收受上訴人交還之系爭廠房鑰匙。本院審酌
26 上開事證，及董○○於本院證稱：於伊在職期間，上訴
27 人已完成系爭廠房之改建工程，未曾接獲被上訴人依照
28 系爭租約第6條第2項以書面要求改善或禁止改建之情
29 形，兩造就系爭廠房之搭建、拆除沒有發生爭議狀況等
30 語明確（本院卷第170至172頁），認為上訴人主張其就
31 系爭廠房所為改建、增建均有獲被上訴人同意等語，堪

予採信。至吳○○於巡視系爭廠房過程中，要求修補1樓隔間牆面破洞、補齊3樓控制元件部分，僅屬局部修繕問題，未涉及系爭廠房之改建、增建，對於被上訴人已於109年7月1日確認系爭廠房狀態後，收受系爭廠房鑰匙取得系爭廠房占有，兩造已於該日完成系爭廠房點交之事實，不生影響。

(4)兩造於109年7月1日點交後，曾就系爭廠房之回復原狀事宜多次進行協商一節，業經王○○、吳○○證述在卷，並有兩造往來電子郵件在卷可稽（原審審重訴卷第43、151頁、重訴卷第127、129頁），固堪認屬實。惟由電子郵件內容，可知上訴人係因被上訴人以廠房未回復原狀為由而不返還押金，乃與被上訴人多次協商，且依王○○證稱：伊係事後打電話問吳○○到底要協商什麼事情，吳○○才轉達他們上層希望回復系爭廠房至某程度，才願意返還押金，但上訴人認為系爭租約並沒有約定要回復原狀，且於109年7月1日點交前，都沒聽到被上訴人提出這樣的要求，上訴人早在點交半年前就表明要退租，但被上訴人並沒有要求要做復原的動作，反而是點交後，吳○○才說他把目標設定在部分復原，如打掉1樓天花板及復原1樓原本之隔間牆，沒有要求全部復原，兩造間於109年7月1日之後的協商，都是為了返還押金的問題，上訴人希望被上訴人返還押金，被上訴人表示要上訴人復原廠房才願意返還押金，伊擔心上訴人復原後被上訴人仍拒絕返還押金，才建議被上訴人簽切結書保證會返還押金，但被上訴人一直沒有擬切結書結書來給上訴人簽署等語（原審重訴卷第289至293、295頁），足見上訴人僅係為儘早取回押金，乃與被上訴人再為協商，非謂兩造已達成應就系爭廠房回復狀態另為協議之合意。況兩造嗣後之協商並未達成共識，則關於上訴人應交還之系爭廠房狀態自仍應依系爭租約第4條第5項認定之。

01 3.系爭租約第3條第4項明訂：上訴人完成搬遷交還租賃標的
02 予被上訴人時，被上訴人應返還押金。本件上訴人已自系
03 爭廠房遷出，其就系爭廠房所為改建、增建均有獲被上訴
04 人同意，於109年7月1日點交後，被上訴人當場收受上訴
05 人交還之系爭廠房鑰匙等情，已如前述；又系爭廠房雖經
06 改建、增建，惟未生危害消防安全情事，有108年11月7日
07 高雄市政府建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果
08 通知書、108年10月30日高雄市政府消防局消防安全設備
09 檢修申報受理單在卷可佐（原審重訴卷第79、81頁），被
10 上訴人亦未舉證證明系爭廠房現狀有何減損原租賃標的應
11 有功能情事，堪認上訴人主張其就系爭廠房所為改建、增
12 建，未減損系爭廠房應有之功能等語，應屬可採，上訴人
13 所返還之系爭廠房符合系爭租約約定，堪予認定。上訴人
14 既已完成搬遷，並交還符合系爭租約約定之系爭廠房，經
15 被上訴人受領，依系爭租約第3條第4項約定，被上訴人即
16 應將押金返還上訴人，從而，上訴人請求被上訴人返還押
17 金1,000萬元，核屬有據。

18 (三)至被上訴人聲請傳訊吳○○以查明董瑛鎮之證述是否屬實一
19 節，本院依前開證據資料，已足認定董○○之證詞可採，且
20 吳榮治已於原審到庭，就系爭租約約定之系爭廠房應回復程
21 度、109年7月1日點交情形等詳為證述，自無再傳訊之必
22 要。

23 七、綜上所述，上訴人依系爭租賃契約第3條第4項，請求被上訴
24 人應給付上訴人1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109
25 年12月1日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，
26 應予准許。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經
27 核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原審為上訴
28 人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予
29 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所
30 示。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用
31 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，

爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

民事第六庭

審判長法 官 魏式璧

法 官 賴文姍

法 官 黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

書記官 黃楠婷

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。