臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

112年度員簡字第50號

原　　告　鄭雅珊
000000000000000000
訴訟代理人　周于舜律師
複代理人　　林佐偉律師(已解除委任)
被　　告　聖諄實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳天文
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　吳天銘

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國112年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一一〇年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳萬零捌佰元由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠訴外人開欣元農產行即陳鵬元於民國106年10月30日向被告承租坐落於彰化縣○○鄉○○路0巷0○00號之廠房(下稱系爭廠房)，雙方並訂立租賃契約，開欣元農產行即陳鵬元向被告支付新臺幣(下同)200萬元押金。

㈡嗣因開欣元農產行即陳鵬元無意繼續承租，開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日簽署切結書，並約定被告與開欣元農產行即陳鵬元合意上開所訂租賃契約於110年3月31日終止，最終結餘之押金則無條件讓渡於原告，開欣元農產行即陳鵬元已將其對於被告之押租金債權讓與原

告，並已生通知被告之效力。

㈢原告於110年6月8日以每月租金20萬元向被告承租系爭廠房，兩造約定租賃期間自110年4月1日起至110年10月31日止，並約定開欣元農產行即陳鵬元將其對於被告之200萬元押租金讓與原告，兩造並簽立租賃契約(下稱系爭租賃契約)，而系爭租賃契約業於110年10月31日期滿，原告並已於租約期滿遷離系爭廠房，被告應依系爭租賃契約之約定返還押金200萬元，然經原告向被告請求返還，被告至今均置之不理，爰依系爭租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告200萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠被告先前向台塑能源科技股份有限公司承租系爭廠房經營養菇廠，但因成本考量而停止養菇事業，於106年10月30日將系爭廠房(含生財機具設備)出租與開欣元農產行即陳鵬元，並與開欣元農產行即陳鵬元訂立租賃契約，租賃期間自106年11月1日起至117年12月31日止，開欣元農產行即陳鵬元向被告支付200萬元押金，於租賃契約終止之時開欣元農產行即陳鵬元所自行增加之設備及財產均屬被告所有。

㈡嗣於109年12月間因開欣元農產行即陳鵬元積欠多期租金無力再繼續經營養菇事業，開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日簽署切結書，並約定被告與開欣元農產行即陳鵬元合意上開所訂租賃契約於110年3月31日終止，開欣元農產行即陳鵬元所積欠之租金及其他欠款亦約定由原告負責代償，開欣元農產行即陳鵬元向被告所支付200萬元押金讓渡於原告。另原告於110年6月8日以每月租金20萬元向被告承租系爭廠房，兩造約定租賃期間自110年4月1日起至110年10月31日止，並約定開欣元農產行即陳鵬元將其對於被告之200萬元押租金讓與原告，兩造並簽立系爭租賃契約，而系爭租賃契約業於110年10月31日期滿，原告並已於租約期滿遷離系爭廠房，被告派員於110年11月2日前往點交系爭

廠房時發現系爭廠房內缺少各項生財機具設備(即被證4附表所示各項機具)，致被告損失高達2,000多萬元，雖開欣元農產行即陳鵬元向被告所支付200萬元押金已讓渡於原告，但原告亦不得請求被告返還該200萬元押金等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠本件開欣元農產行即陳鵬元與被告於106年10月30日就系爭廠房訂立租賃契約，開欣元農產行即陳鵬元向被告支付200萬元押金。另開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日簽署切結書，約定被告與開欣元農產行即陳鵬元合意所訂租賃契約於110年3月31日終止，開欣元農產行即陳鵬元同意結束營業清算後，若有相關營業上之費用未繳納，同意由押金扣除，最終結餘之押金則無條件讓渡於原告。又原告於110年6月8日以每月租金20萬元向被告承租系爭廠房，兩造約定租賃期間自110年4月1日起至110年10月31日止，並約定開欣元農產行即陳鵬元已將其對於被告之200萬元押租金讓與原告，兩造並簽立系爭租賃契約，而系爭租賃契約業於110年10月31日期滿等情，此有開欣元農產行即陳鵬元與被告於106年10月30日就系爭廠房所訂立之租賃契約、開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日所簽署之切結書、系爭租賃契約等件為證，且為兩造所不爭執，自堪認為真實。

㈡按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，固發生當然抵充之效力，但於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還（最高法院87年度台上字第1631號、81年度台上字第1630號判決意旨參照）。

㈢原告主張被告應給付原告200萬元押金，惟為被告所否認，並抗辯於110年11月2日前往系爭廠房點交時發現系爭廠房內缺少各項生財機具設備(即被證4附表所示各項機具)，致被

告損失高達2,000多萬元等語，並提出開欣元農產行即陳鵬元與被告於106年10月30日就系爭廠房所訂立之租賃契約、開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日所簽署之切結書、系爭租賃契約、李德隆向楊耀同購買冷凍壓縮機等物所簽署之買賣合約書、台塑能源科技股份有限公司與被告所簽署之租賃契約書、開欣元農產行即陳鵬元及被告所簽署之廠區點交切結書為件為證，惟查：

1.觀以被告所提開欣元農產行即陳鵬元與被告於106年10月30日就系爭廠房所訂立之租賃契約、李德隆向楊耀同購買冷凍壓縮機等物所簽署之買賣合約書、台塑能源科技股份有限公司與被告所簽署之租賃契約書、開欣元農產行即陳鵬元及被告所簽署之廠區點交切結書等文書可見，原告並非該等文書之簽署人，該等文書內容效力是否拘束原告實有疑義。

2.再觀諸兩造於110年6月8日所簽署之系爭租賃契約、開欣元農產行即陳鵬元、被告、原告於109年12月31日簽署切結書、開欣元農產行即陳鵬元與被告於106年10月30日就系爭廠房所訂立之租賃契約、李德隆向楊耀同購買冷凍壓縮機等物所簽署之買賣合約書、台塑能源科技股份有限公司與被告所簽署之租賃契約書、開欣元農產行即陳鵬元及被告所簽署之廠區點交切結書等文書可見，該等文書並無隻字片語提及原告於110年6月8日向被告承租系爭廠房時，系爭廠房內究竟有何生財機具設備，更無記載原告於110年6月8日向被告承租系爭廠房時，被告究竟是交付何種生財機具設備與原告使用，是該等文書無法佐證被告此部分抗辯為真實。

㈣既然押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，兩造亦約定開欣元農產行即陳鵬元對被告200萬元押租金讓與原告，而系爭租賃契約消滅後，被告並未舉證證明原告有何債務不履行，且原告亦將系爭廠房返還被告，則原告自得請求被告給付原告200萬元押金。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付原告200萬元押金及自支付命令送達翌日即110年12月31日起

至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

五、本判決原告勝訴部分，係適用民事訴訟法第427條第2項第1款簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

臺灣彰化地方法院員林簡易庭

法　官　楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　陳昌哲