

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第495號

上訴人 和泰鋼模股份有限公司

法定代理人 周國典

訴訟代理人 陳世偉律師

複代理人 郭文傑律師

被上訴人 廣和科技股份有限公司

法定代理人 康裕成

訴訟代理人 曾昭牟律師

複代理人 楊佳純律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國111年9月26日臺灣新北地方法院三重簡易庭111年重簡字第91號第一審判決提起上訴，經本院於112年2月15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及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：前於民國104年7月15日，被上訴人向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）作為廠房使用，並簽訂廠房租賃契約書，約定租賃期間自104年11月1日起至112年10月31日止，第一至五年每月租金為新臺幣（下同）750,000元，另加計5%營業稅（下稱系爭租約），被上訴人並給付押租金2,250,000元予上訴人（下稱系爭押租金契約），然近1年間，因疫情緣故，被上訴人營運受影響，欲終止系爭租約以減少開支，經兩造分別

於110年4月26日、110年5月12日，在系爭房屋之會議室召開廠房退租協調會議，就終止系爭租約之時間、復舊及返還押租金等事項進行協商，後於110年5月31日第3次召開會議時，兩造合意於110年5月31日終止系爭租約，並簽訂廠房租賃終止契約書（下稱系爭終止租賃契約），且因前已就如何復舊、清除機器設備等雜物之事有所討論，作成廠房退租會議紀錄（下稱系爭退租會議紀錄），而被上訴人為退租、復舊，亦委請訴外人銓慧科技有限公司（下稱銓慧公司）處理拆除、清運等工作，而系爭房屋內尚有被上訴人未搬離之器具，且屬有價值之物，故一同出賣予銓慧公司以折抵拆除、清運等復舊費用，結算後銓慧公司尚須給付1,700,000元予被上訴人，則於前開第3次會議時，兩造及銓慧公司之法定代理人均有在場，兩造達成共識，不再堅持復舊細項作業，以儘快完成退租程序為目標，故簽訂系爭終止租賃契約時，於系爭終止租賃契約第4條約定：「押租金退回二個月NT\$1,500,000，待6月底前廠登退出且完全結清水、電及應附文件，雙方無異議，即退回剩餘押租金。」等語，同日上訴人退還押租金1,500,000元予被上訴人，尚餘押租金750,000元待退還，又同日訴外人即被上訴人員工黃振宜、訴外人即上訴人員工鄭文喜及訴外人即新承租人瑞祺電通股份有限公司（下稱瑞祺公司）之總務人員，共同巡視被上訴人拆除、搬遷及復舊後之廠房，確認無問題後，始返還系爭房屋會議室，由被上訴人點交鑰匙予上訴人，此時兩造已無電腦設備，係由訴外人即上訴人之會計人員陳美珠拿出已繕打之系爭終止租賃契約書，交由被上訴人用印，再由陳美珠在其上修改文字，將「所有費用」等字刪除，並增加「水、電及應附文件」等字樣，經兩造簽立之，俾使上訴人於同日下午得與瑞祺公司簽訂新租約。嗣被上訴人簽訂系爭終止租賃契約，結清水、電費用，並向主管機關申請廢止工廠登記，經新北市政府經濟發展局以110年6月1日新北經登字第1108132558號函准許在案，亦即被上訴人已履行系爭終止租賃契約

第4條約定，上訴人卻稱被上訴人未協助復舊，其已自行復舊，而不依約返還剩餘押租金750,000元，僅願退還押租金509,550元，並稱於110年5月31日後上訴人自行僱工修繕而支出240,450元，就此被上訴人全不知情，何以能請求被上訴人負擔，故上訴人仍有返還剩餘押租金240,450元予被上訴人之義務，爰依系爭終止租賃契約法律關係，求為命上訴人給付被上訴人240,450元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息等語。

二、上訴人則以：系爭租約原約定租期至112年10月31日止，詎於110年4月間，被上訴人欲提前終止系爭租約，向上訴人提出後，經兩造多次磋商，後雖於110年5月31日兩造合意終止系爭租約，然原告為軟性印刷電路板之製造銷售廠商，製程中因須使用大量化學藥劑，對土地、空氣造成污染，兩造協商終止系爭租約之過程中，訴外人即上訴人之代表周國訓即發現系爭房屋3樓原為網球場，經被上訴人自行架設設備、增建水泥板，搬遷時卻僅將設備拆除，而未清除水泥板，亦未修補地面，且系爭房屋多處毀損，甚而原本不鏽鋼窗架因原告製程使用藥劑而遭強力侵蝕，已達不堪使用狀態，周國訓多次要求被上訴人退租前處理完畢，被上訴人均推託而不願處理，上訴人迫於無奈自行僱工修繕，遂支出240,450元，且於扣除前開費用後，將剩餘押租金509,550元退還予被上訴人，則依系爭租約第7條第5項約定：「乙方（按即被上訴人，下同）於租賃期間內應自行整修房屋正常使用之損耗」；第10條則約定：「租約中止或租賃期滿遷出時……其清理費用需由乙方負擔，乙方絕無異議。」，可知上述不鏽鋼窗戶、窗面遭被上訴人製程中化學藥劑侵蝕，屬租賃期間被上訴人正常使用之損耗，依約應由被上訴人負整修義務，被上訴人卻違約不予整修，且被上訴人亦應依約清理頂樓水泥板以復原，被上訴人未履行修繕復舊義務，上訴人始於被上訴人離場後進行整修，所支出240,450元之費用自應由被上訴人負擔。況依兩造協商而作成之系爭退租會議紀錄，其

01 中第2項記載：「清除機器設備與雜物、腐蝕窗面處理、玻
02 璃窗完整、巷內雜物」；第5項記載：「上若於5月底全數完
03 成，即辦理退租事宜，5月31日退回未承租（6月～10月）租
04 金支票5張及保證金2個月」等語，足見係於5月底全數完成
05 前開事項，始辦理退還租金及押租金，被上訴人既未完成系
06 爭退租會議記錄第2項所載工作，而係由上訴人於110年6月
07 間僱工完成，被上訴人自不得依系爭退租會議紀錄主張其毋
08 須負擔復原費用240,450元。另於原審111年3月18日言詞辯
09 論期日，被上訴人法定代理人自承將有價值設備留給上訴人
10 作為抵銷復舊費用，實則被上訴人將該部分設備移轉予訴外
11 人古慶全，古慶全向上訴人請求給付金錢，經瑞祺公司以價
12 金2,000,000元向由古慶全為負責人之銓慧公司購買，被上
13 訴人未履行承諾，更應負擔復舊費用。此外，依系爭終止租
14 賃契約雖無被上訴人負擔復舊費用之記載，但亦無由上訴人
15 負擔此部分費用之約定，於110年5月31日被上訴人表示終止
16 系爭租約並遷走，顯無意處理復舊事宜，上訴人迫於無奈始
17 自行處理，否則無法將系爭房屋交付新承租人使用，且該時
18 無法確定有何施工項目，故僅提及水、電費用及應附文件，
19 尚無從據此認定上訴人默示同意被上訴人毋須復舊，況即便
20 上訴人有此意，被上訴人離場後，上訴人始發現多處未復
21 舊，在上訴人未明示放棄權利之情況下，依系爭租約之前開
22 約定，被上訴人仍應負擔復舊費用自明。退萬步言，縱認上
23 訴人應返還押租金240,450元予被上訴人，然依系爭租約第1
24 1條第2項，被上訴人欲終止系爭租約，應提前至少12個月以
25 書面通知上訴人，否則即應賠償上訴人1個月之租金，被上
26 訴人自承於110年4月26日起與上訴人協商於110年5月31日終
27 止系爭租約，顯非於109年5月31日前以書面通知上訴人，違
28 反前開約定，上訴人亦未放棄此部分權利，自得向被上訴人
29 請求違約金750,000元，並於240,450元之範圍內主張抵銷等
30 語，資為抗辯。

31 三、原審判命上訴人應給付被上訴人240,450元，及自110年12月

01 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨就被上訴
02 人勝訴部分依職權宣告假執行。上訴人就其敗訴部分聲明不
03 服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，
04 被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴
05 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、經查，於104年7月15日，被上訴人向上訴人承租系爭房屋作
07 為廠房使用，並約定租賃期間自104年11月1日起至112年10
08 月31日止，第一至五年每月租金為750,000元，另加計5%營
09 業稅，而成立系爭租約，另被上訴人給付押租金2,250,000
10 元予上訴人，且成立系爭押租金契約；後被上訴人欲提前終
11 止系爭租約，將兩造分別於110年4月26日、110年5月12日，
12 在系爭房屋之會議室召開廠房退租會議，就終止系爭租約之
13 時間、復舊及返還押租金等事項協商，並作成系爭退租會議
14 紀錄，後於110年5月31日，兩造召開第3次會議，雙方合意
15 於110年5月31日終止系爭租約，並簽訂系爭終止租賃契約，
16 同日上訴人退還押租金1,500,000元予被上訴人；後經被上
17 訴人結清水、電費用，並向主管機關即新北市政府經濟發展
18 局申請廢止工廠登記，而經准許在案，上訴人僅返還押租金
19 509,550元予被上訴人等節，有系爭退租會議記錄、系爭終
20 止租賃契約、新北市政府經濟發展局110年6月1日新北經登
21 字第1108132558號函、臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證
22 人事務所公證書暨所附系爭租約及附件等件為證（見原審卷
23 第19頁、第21頁、第23至24頁、第87至119頁），且為兩造
24 所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

25 五、被上訴人另主張其已依系爭終止租賃契約第4條約定履行，
26 上訴人即應將剩餘押租金240,450元返還予被上訴人一節，
27 為上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)兩造
28 就系爭租約中被上訴人所負回復原狀義務是否已為債之內容
29 變更？(二)被上訴人依系爭租賃終止契約第4條之約定，請求
30 上訴人返還押租金240,450元，有無理由？茲分敘如下：

31 (一)兩造就系爭租約中被上訴人所負回復原狀義務是否已為債之

01 內容變更？

- 02 1. 按債之內容變更，有僅發生不失同一性之債之變更者，亦得
03 為債之更改，即使舊債關係消滅而成立新債關係。以契約為
04 債之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依
05 當事人之意思及變更之經濟的意義定之，倘於債之內容之給
06 付發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性
07 者，為債之要素有變更，即應認為債之更改（最高法院86年
08 度台上字第2753號判決意旨可資參照）。又解釋意思表示，
09 固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之
10 辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所
11 用之辭句而更為曲解；解釋契約，應於文義上及論理上詳為
12 推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌
13 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據
14 資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原
15 因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲
16 表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒
17 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最
18 高法院86年度台上字第3042號、98年度台上字第1925號判決意
19 旨可資參照）。
- 20 2. 經查，於104年7月15日，兩造成立系爭租約，且被上訴人另
21 給付押租金2,250,000元予上訴人，而成立系爭押租金契約
22 一節，為兩造所不爭執，已如前述。又參諸兩造所簽訂之系
23 爭租約，第7條第5項約定：「乙方（按即被上訴人，下同）
24 於租賃期間內應自行整修房屋正常使用之損耗。」；第10條
25 則約定：「乙方於租約中止或租賃期滿，乙方須依現況歸還
26 甲方（按即上訴人，下同）（惟因天災地變不可抗拒之情形
27 及建築物主體結構自然之損害不在此限），甲方同意乙方依
28 改變交屋現況後的建築物新貌歸還，乙方不得向甲方要求任
29 何補償費用。」等語，此有臺灣臺北地方法院所屬衡律民間
30 公證人事務所公證書暨所附系爭租約及附件1份為憑（見原
31 審卷第87至119頁），是於系爭租約經終止或租期屆滿之

01 際，承租人即被上訴人負有將系爭房屋按出租時現況返還予
02 上訴人之義務，亦即被上訴人應將系爭房屋回復原狀後，始
03 將系爭房屋返還予上訴人甚明。

- 04 3. 其次，於兩造成立系爭租約、系爭押租金契約後，嗣因被上
05 訴人欲提前終止系爭租約，而於110年4月26日、110年5月12
06 日，在系爭房屋之會議室，兩造召開廠房退租會議，就終止
07 系爭租約之相關事項協商等事，有廠房退租會議紀錄在卷可
08 參（見原審卷第19頁），而自兩造於110年4月26日、110年5
09 月12日召開廠房退租會議之會議記錄以觀，其中明確記載：
10 「……(2)清除機器設備與雜物、腐蝕窗面處理、玻璃窗完
11 整，巷內雜物。(3)4樓招牌撤離由新房客協助處理，若無法
12 撤離則由廣和（按即被上訴人）負責。(4)提供土壤檢測報
13 告、二樓增建夾層結構計算書（內有結構設計資料與承載重
14 量）、載貨電梯承載重量資料，以上三項若無法提供必須拆
15 除恢復原狀歸還。(5)上若於5月底前全數完成，即辦理退租
16 事宜，5月31日退回未承租（6月～10月）租金支票5張與保
17 證金2個月，並即時繳清水電費，6月1日雙方簽退租契約後
18 退回保證金1個月。」等語，有廠房退租會議之會議記錄1份
19 附卷可參（見原審卷第19頁），則由前開所載內容，可知兩
20 造於110年5月31日簽訂系爭租賃退租契約前，確有就系爭房
21 屋之回復原狀相關事宜為協商、討論，其中包含承租人即被
22 上訴人承租時所增設機器、設備，及因被上訴人生產製程而
23 致使系爭房屋有所毀損或窗台遭腐蝕等事項，足徵兩造就此
24 係就被上訴人對系爭房屋所負回復原狀義務進一步協商，則
25 縱兩造於上揭時間召開會議時，就系爭房屋如何回復原狀之
26 事尚未達成合意，然參諸系爭租約之前開約定，仍無礙於被
27 上訴人就此負有回復原狀之義務自明。
- 28 4. 再者，兩造於召開上揭廠房退租會議後，嗣於110年5月31日
29 經雙方合意終止系爭租約，並簽訂系爭租賃終止契約等事，
30 有系爭租賃終止契約在卷可參（見原審卷第21頁、第159
31 頁），而細參系爭租賃終止契約，可知兩造係因被上訴人欲

01 提前終止系爭租約，而就終止系爭租約之相關事項重新為約
02 定，以取代原系爭租約就終止契約之相關安排，顯係不失債
03 之同一性之內容變更。又參諸卷附系爭租賃終止契約第4條
04 約定：「押租金退回二個月NT\$ 1,500,000，待6月底前廠登
05 退出且完全結清水、電費用及應附文件，雙方無異議，即退
06 回剩餘押租金。」等語，足見兩造於該日係合意終止系爭租
07 約，並由上訴人退回所持有用以繳付租金之支票，且就押租
08 金退還部分，於被上訴人完成廢止工廠登記及結清水、電費
09 用，檢附相關文件，在雙方無異議之情形下，上訴人將返還
10 剩餘之押租金等情，而自前開約定之所用辭句，可知在被上
11 訴人辦理廢止工廠登記及結清水、電費用，並檢附相關文件
12 予上訴人後，仍須雙方無異議，上訴人始將剩餘押租金返還
13 被上訴人，尚非被上訴人完成前開事項後，上訴人即當然返
14 還全數押租金甚明，反益徵若雙方確已合意原告毋須將系爭
15 房屋回復原狀，被上訴人已無債務不履行可言，上訴人自應
16 將押租金全數退還，然兩造僅合意約定由上訴人先行退還部
17 分押租金1,500,000元，尚有750,000元之押租金尚未退還，
18 顯係約定被上訴人完成廢止工廠登記、結清水電費用並交付
19 相關文件後，仍須視被上訴人就系爭租約有無相關債務不履
20 行或回復原狀情事，在上訴人扣除相關所生費用後，上訴人
21 始須返還剩餘押租金甚明。復自前開兩造召開廠房退租會議
22 以商討終止系爭租約之過程，上訴人從未表示被上訴人毋須
23 就系爭房屋回復原狀，上訴人尚就系爭房屋多處表示被上訴
24 人應回復原狀，足認上訴人迄未曾拋棄其請求被上訴人請求
25 被上訴人將系爭房屋回復原狀之權利，且衡諸一般社會租賃
26 之常情，果若兩造對於上訴人不得再行請求被上訴人就系爭
27 房屋回復原狀乙事有所合意，兩造亦應在系爭租賃終止契約
28 中明白約定，以避免後續糾紛，然系爭租賃終止契約就此隻
29 字未提，甚而約定在被上訴人返還系爭房屋後，仍須兩造無
30 異議，上訴人始返還剩餘押租金，足見當事人於更改系爭租
31 約終止之相關事項時，並未就回復原狀義務之約定有所更

動，亦即上訴人並未拋棄此部分相關請求，則參諸系爭租約之約定，仍應由被上訴人負擔系爭房屋回復原狀義務，甚為顯然。此外，未據被上訴人提出任何事證，足徵兩造就系爭房屋回復原狀義務有不同之約定，被上訴人即應依系爭租約前開約定，將系爭房屋按承租時現況返還予上訴人，即將系爭房屋回復原狀後再行返還予上訴人，自不待言。

(二)被上訴人依系爭租賃終止契約第4條之約定，請求上訴人返還押租金240,450元，有無理由？

1. 次按押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的。是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始能產生；當事人訂立租賃契約，約定由承租人交付押租金者。其交付押租金之目的僅在擔保承租人支付租金及賠償損害之用，故押租金契約為另一契約，不包括民法第421條所定租賃契約之內（司法院院字第1909號解釋），是押租金返還請求權與租賃關係即無不可分之關係（最高法院77年度台上字第2213號、72年度台上字第4885號判決意旨可資參照）。

2. 經查，兩造於110年5月31日，合意終止系爭租約，並簽訂系爭租賃終止契約，已如前述。而在兩造簽訂系爭租賃終止契約前，兩造2次召開會議協商終止系爭租約相關事項，並就如何將系爭房屋回復原狀乙事進行討論，有廠房退租會議之會議記錄在卷可佐（見原審卷第19頁），另自系爭租賃終止契約第4條約定以觀，僅約明兩造合意提前終止系爭租約，且被上訴人返還系爭房屋，並廢止工廠登記、結清水電費用、檢附相關文件後，仍須雙方無異議時，上訴人始返還剩餘押租金，益徵兩造迄未就系爭租約中被上訴人所負系爭房屋回復原狀義務另為約定，則仍應由被上訴人負擔回復原狀義務，業經本院認定如前。是被上訴人既就系爭房屋仍負回復原狀義務，揆諸前開說明，押租金係用以擔保承租人即被上訴人因系爭租約所生租賃債務為目的，被上訴人就系爭租約所生系爭房屋回復原狀義務既未履行，上訴人就此有所異

01 議，自難認被上訴人無債務不履行之情事。又被上訴人就系
02 爭房屋之3樓露台增設設備、水泥板，另系爭房屋存有多處
03 建物毀損及窗台腐蝕，後經上訴人自行僱工拆除、清理、修
04 復，遂支出拆除、清理、修復費用合計240,450元等情，有
05 系爭房屋照片、統一發票各1份附卷為憑（見原審卷第121至
06 141頁、第145至150頁、第143頁），亦為兩造所不爭執，足
07 見於被上訴人將系爭房屋返還上訴人後，上訴人就系爭房屋
08 是否已回復原狀，顯有異議，並就此代為僱工拆除、清理、
09 修復，而支出費用合計240,450元，則上訴人就此支出費用
10 之損害，即應由被上訴人為損害賠償。再本件被上訴人業已
11 辦理廢止工廠登記，且結清水、電費用，經被上訴人函知上
12 訴人後，上訴人業已退還押租金509,550元予被上訴人等
13 事，有被上訴人所提出新北市政府經濟發展局110年6月1日
14 新北經登字第1108132558號函、曾昭牟律師110年7月8日（1
15 10）安字第0020號函暨中華郵政掛號郵件收件回執、太和法
16 律事務所110年7月16日和偉字第02100716001號函等件為憑
17 （見原審卷第23至24頁、第25至29頁、第31至32頁），且為
18 兩造所不爭執，是上訴人就尚未返還被上訴人之押租金750,
19 000元，在扣除前開因被上訴人債務不履行所生損害賠償
20 後，上訴人將剩餘押租金合計509,550元（計算式：750,000
21 元－240,450元＝509,550元）業已返還予被上訴人一節，為
22 兩造所不爭執，既如前述，是上訴人已將剩餘押租金509,55
23 0元返還被上訴人，押租金已無餘額，被上訴人依系爭租賃
24 終止契約第4條約定請求上訴人返還押租金240,450元，顯屬
25 無據，不應准許。

26 六、綜上所述，被上訴人依系爭租賃終止契約第4條之約定，請
27 求上訴人給付被上訴人240,450元，及自起訴狀送達翌日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
29 駁回。原審判命上訴人如數給付，容有未洽。上訴意旨指謫
30 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
31 如主文第二項所示。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
03 述，併此敘明，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

04 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第450條、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
07 民事第五庭審判長法官 高文淵

08 法官 連士綱

09 法官 黃乃瑩

10 本判決不得上訴。

11 以上正本係照原本作成。

12 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
13 書記官 楊鵬逸