

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第539號

上訴人 益銘企業股份有限公司

法定代理人 賴文雄

訴訟代理人 賴怡如

被上訴人 福德窯業股份有限公司

法定代理人 傅維寬

訴訟代理人 楊晴文律師

呂理銘律師

上列當事人間請求返還租金事件，上訴人對於民國111年9月16日本院板橋簡易庭110年度板簡字第594號第一審判決提起上訴，本院於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人前向上訴人承租廠房（址設新北市○○區○○路00巷000號；下稱系爭廠房）並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自民國109年1月1日至109年12月31日屆滿，兩造已於110年1月7日共同巡視系爭廠房後，對於返還系爭廠房之現況無異議，並於同日簽立如起訴狀所附之文件6切結書（下稱系爭切結書），且被上訴人已經完成起訴狀所附之文件5及系爭切結書所要求之事項，被上訴人已將系爭廠房返還且無違約情事，上訴人應依系爭租約第5條之規定返還押租金新臺幣（下同）45萬元，爰依系爭租約第5條、民法第179條之規定，請求上訴人返還押租金45萬元，並聲明：上訴人應給付被上訴人45萬元，及自110年2月9日起，按年息百分之五計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人並未如雙方約定之日期即110年1月7

01 日遷讓交屋也未遷出相關登記(公司登記、工廠登記、藥商  
02 登記、藥廠登記)，且被上訴人並未徵得上訴人同意就擅自  
03 改變系爭廠房設施，被上訴人造成上訴人系爭廠房有多處毀  
04 損，經計算被上訴人積欠110年1月1日起至同年月7日的租  
05 金，加計被上訴人應補貼上訴人的房屋稅費、積欠的水電費  
06 及上訴人因被上訴人違約行為所受的損失(包含被上訴人應  
07 給付上訴人之違約金)，被上訴人造成上訴人之損害達475萬  
08 2,405元，經抵銷後，押租金已無餘額，茲為抗辯，併於原  
09 審聲明：被上訴人之訴駁回。

10 三、原審判命上訴人應給付被上訴人44萬1,372元，及自110年2  
11 月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，駁  
12 回被上訴人其餘之訴，並依職權為假執行之宣告。被上訴人  
13 對於原審判決不利部分(即其餘請求8,628元本息部分)，  
14 未據上訴，該部分並非本件審理範圍。上訴人就其敗訴部分  
15 不服，提起上訴，上訴意旨則以：兩造合意交付系爭廠房之  
16 條件包含起訴狀所附之文件4，被上訴人未完成文件4義務，  
17 所以未完成交付系爭廠房。且被上訴人未遷出「廠房商業登  
18 記證、工廠登記證、第一級醫療器材許可證、藥商登記」。  
19 被上訴人遲未交還鑰匙，直至110年1月18日由賴高佳美至被  
20 上訴人公司取回鑰匙，系爭廠房內堆積垃圾、窗戶遺失、地  
21 面破損坑洞、漏水、窗戶被砌成牆面，被上訴人未將系爭廠  
22 房回復原狀，致使上訴人無法如期將系爭廠房交付給後手承  
23 租人即訴外人勤龍塑膠股份有限公司(下稱勤龍公司)。被上  
24 訴人上開行為已違反系爭租約之約定，經上訴人依系爭租約  
25 第6條、12條規定抵充後，押租金已無剩餘可返還予被上訴  
26 人，被上訴人起訴請求返還押租金應無理由，於原審主張抵  
27 銷金額皆已另訴請求，於本件不再主張抵銷，只請求駁回一  
28 審對上訴人不利的部分等語，其上訴聲明為：(一)原判決不利  
29 於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之  
30 訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

31 四、兩造不爭執事項(見本院卷二第28頁至29頁、原審卷第463

01 頁至464頁)

02 (一)兩造於108年11月15日簽立系爭租約。

03 (二)上訴人之訴訟代理人賴怡如係經上訴人授權，處理系爭租約  
04 事宜之代表(包含但不限於處理訴訟、處理受領被上訴人對  
05 於系爭租約之給付等)。

06 (三)兩造曾就起訴狀所附之文件5簽名。

07 (四)系爭切結書經本院110年度訴字第828號判決確認對於上訴人  
08 不生效力。

09 (五)上訴人於110年1月8日已將系爭廠房租給勤龍公司。

#### 10 五、得心證之理由

11 (一)按押租金(保證金)之主要目的在於擔保承租人履行租賃債  
12 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行  
13 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充  
14 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台  
15 上字第1631號判決要旨參照)。是以押租金依其性質與內容  
16 乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠  
17 償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，  
18 依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人如無不  
19 履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押  
20 租金全額返還承租人之義務。如承租人租賃關係終了且返還  
21 租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其  
22 他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清  
23 償，而返還餘額。

24 (二)系爭租約第5條約定：「乙方(即被上訴人)應於訂約時，交  
25 於甲方(即上訴人)新台幣45萬元作為押租保證金，乙方如不  
26 繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還店、房屋後無息退還押  
27 租保證金」，此有系爭租約在卷可查(見原審卷第37頁至39  
28 頁)，是依照上開約定，上訴人返還押租金予被上訴人之前  
29 提為被上訴人履行其遷空交還系爭廠房之義務，是如被上訴  
30 人交還系爭廠房並經上訴人所受領，除因上訴人對被上訴人  
31 有其他債權而自押租金抵充後押租金已無餘額之情形外，上

01 訴人即應將押租金返還予被上訴人。系爭租約之租期為109  
02 年1月1日至109年12月31日，上訴人業已同意被上訴人自系  
03 爭廠房遷出之最後期限為110年1月7日，此有系爭租約、上  
04 訴人寄發之存證信函在卷可參（見原審卷第31頁至43頁），  
05 揆諸前揭說明，被上訴人需交還系爭廠房，並就系爭廠房已  
06 無欠租或其他債務不履行之情事，方得向上訴人請求返還全  
07 額押租金。

08 (三)經查，依兩造所簽訂被上訴人起訴狀所附之文件5約定就雙  
09 方點交之項目，合意為「1. 1F清空，包含太子樓下方的輕鋼  
10 架清空。2. 車庫清空。3. 其他維持2020/12/31現況，不動/  
11 不拆(三 FL鐵屋已拆除)」，而依被上訴人於原審提出之照  
12 片(見原審卷第143頁至149頁)，被上訴人確實已經清空系爭  
13 廠房1樓、車庫，其餘部分則保持與109年12月31日相同之狀  
14 況。又兩造就系爭廠房於110年1月8日已租給勤龍公司乙節  
15 不爭執，復經證人即勤龍公司陳祐燊到庭作證稱：109年11  
16 月底決定承租系爭廠房，承租前仲介有帶我們進去看過幾  
17 次，也有問過上訴人承租範圍及使用設備，進去看的時候，  
18 我們要看的是高度、格局及地面是否適合，現有租客設備我  
19 們認為不需要，我們看了之後認為符合要求，所以決定承  
20 租，且在1月初即已申裝水電設備等語（見本院卷二第141頁  
21 至142頁），是依證人陳祐燊所述，可知勤龍公司在承租系  
22 爭廠房前即已到現場評估，認系爭廠房符合需求始決定承  
23 租，並於110年1月初申裝水電，是可證被上訴人主張其已於  
24 110年1月7日將系爭廠房交還給上訴人，並盡雙方約定之點  
25 交義務乙情，尚屬可信。至上訴人上訴主張：兩造合意交付  
26 系爭廠房之條件包含起訴狀所附之文件4，被上訴人未完成  
27 文件4義務，所以未完成交付系爭廠房等語（見本院卷二第1  
28 39頁）。惟查，本件起訴狀所附之文件4（見原審卷第45頁至  
29 55頁），並未如同起訴狀所附之文件5，有雙方代表簽名確  
30 認，上訴人亦未提出其他事證說明兩造約定系爭廠房之點交  
31 義務包含文件4，是上訴人此部分主張，尚難憑採。

01 (四)上訴人復主張被上訴人遲未交還鑰匙，直至110年1月18日由  
02 賴高佳美至被上訴人公司取回鑰匙，系爭廠房內堆積垃圾、  
03 窗戶遺失、地面破損坑洞、漏水、窗戶被砌成牆面，被上訴  
04 人未將系爭廠房回復原狀，致使上訴人無法如期將廠房交付  
05 給勤龍公司，違反系爭租約約定之回復原狀義務等節（見本  
06 院卷二第139頁）。就交還鑰匙部分，縱被上訴人遲還鑰匙，  
07 然此究造成上訴人何種損害，未見上訴人提出相關事證說  
08 明。又按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無  
09 約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人  
10 應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，  
11 並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、  
12 滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而  
13 定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。民  
14 法第438條第1項、第432條分別定有明文。由前揭條文之規  
15 範意旨可知，承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如  
16 當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法  
17 為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用  
18 益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為  
19 決定。依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承  
20 租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義  
21 務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係  
22 指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定  
23 方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務  
24 之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等  
25 狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋  
26 隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有  
27 折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」  
28 狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。系爭租約  
29 第11條：「乙方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用  
30 房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致  
31 房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必

01 要時，由甲方（即上訴人）負責修理。」（見原審卷第39頁  
02 至41頁），從而，可知被上訴人僅就因其故意、過失使用管  
03 理維護不當所致之房屋毀損負損害賠償責任，如為自然耗損  
04 之損害，則由上訴人負責修繕之。按當事人主張有利於己之  
05 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文  
06 定有明文，是上訴人主張系爭廠房有堆積垃圾、窗戶遺失、  
07 地面破損坑洞、漏水、窗戶被砌成牆面等情形乃被上訴人所  
08 造成，即應由主張此等利己事實之上訴人負舉證責任。惟  
09 查，證人陳祐燊雖到庭證稱：地面上內外都有很多垃圾，窗  
10 戶有破損，地面不平整，現場有很多輕鋼架沒有拆除，有影  
11 響到我們廠房的使用。只要豪大雨在廚房、辦公室、內部居  
12 住區域都有漏水，廠房內部鐵皮部分還是有些微漏水。當時  
13 有請上訴人修復再交給我們使用，但是窗戶很老舊，上訴人  
14 無法整片修復，上訴人有同意我們使用簡易的壓克力板先擋  
15 住漏水。一樓廠房出入口我們一開始看到是鐵捲門不見，鐵  
16 捲門是我們自己請人裝等語（見本院卷二第140頁至141  
17 頁）。惟證人陳祐燊所言雖能證明系爭廠房於證人承租時有  
18 垃圾堆積、窗戶破損、地面不平整、及有漏水之情形，然此  
19 究為被上訴人故意或過失所致，抑或是自然耗損之損害而應  
20 由上訴人負責修繕之，則尚有疑義，上訴人亦未提出其他事  
21 證以實其說，是上訴人前開主張，亦不足採。

22 (五)上訴人復主張：被上訴人未遷出「廠房商業登記證、工廠登  
23 記證、第一級醫療器材許可證、藥商登記」乙節，已違反系  
24 爭租約之約定等語（見本院卷二第139頁）。然查，系爭租約  
25 內容全然未有遷出相關登記之約定，被上訴人縱使有未遷出  
26 相關登記之行為，亦難認此為系爭租約之押租金所擔保之債  
27 務（即押租金所擔保之債務係因系爭租約而生之債務不履行，  
28 並非任何上訴人對被上訴人之請求皆為押租金之擔保範圍），  
29 又被上訴人既已將系爭廠房依雙方之約定交還給上訴人，  
30 則上訴人與勤龍公司間之租賃契約如何約定，抑或上訴人  
31 允諾給予勤龍公司之租金優惠，均與被上訴人無關，亦非

01 屬系爭租約之押租金所擔保之範圍，故上訴人上開主張，亦  
02 不足採。

03 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第5條、民法第179條請求上  
04 訴人返還系爭租約之押租金44萬1,372元為有理由，應予准  
05 許，原審判決並無違誤，上訴人就其敗訴部分提起上訴指摘  
06 原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁  
07 回上訴。

08 七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本  
09 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘  
10 明。

11 八、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3  
12 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日  
14 民事第六庭 審判長法官 許瑞東  
15 法官 陳幽蘭  
16 法官 謝依庭

17 以上正本證明與原本無異  
18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日  
20 書記官 邱雅珍