

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第594號

原告 福德窯業股份有限公司

法定代理人 傅維寬

訴訟代理人 蔡正傑律師

被告 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

上列當事人間請求返還租金事件，於中華民國111年9月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬壹仟參佰柒拾貳元，及自民國一百一十年二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾肆萬壹仟參佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

原告起訴時有請求被告返還租金，並一併請求自民國110年1月11日起按週年利率5%計算之利息，嗣於言詞辯論期日將利息起算日改為110年2月9日，此相當於減縮聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應准許變更聲明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告前向被告承租廠房（址設新北市○○區○○路00巷000號；下稱本件廠房）並簽訂租約（下稱本件租約），該租約已於109年12月31日屆滿，雙方已於110年1月7日共同巡

01 視本件廠房後，對於返還廠房之現況無異議，並於同日簽立
02 如起訴狀所附文件6的切結書(下稱本件切結書)，且原告已
03 經完成起訴狀所附的文件5、文件6所要求之事項，原告已將
04 本件廠房返還且無違約情事，被告應依本件租約第5條之規
05 定返還押租金新臺幣(下同)45萬元，爰依本件租約第5條、
06 民法第179條之規定，請求被告返還押租金45萬元，並聲明：
07 被告應給付原告新臺幣45萬元，及自110年2月9日起，按年
08 息5%計算之利息。

09 二、被告答辯：原告並未如雙方約定之日期即110年1月7日遷讓交
10 屋也未遷出相關登記(公司登記、工廠登記、藥商登記、藥
11 廠登記)，且原告並未徵得被告同意就擅自改變廠房設施，
12 原告造成被告廠房有多處毀損，經計算原告積欠110年1月1
13 日起至同年月7日的租金，加計原告應補貼被告的房屋稅
14 費、積欠的水電費及被告因原告違約行為所受的損失(包含
15 原告應給付給被告的違約金)，原告造成被告的損害達475萬
16 2,405元，經抵銷後，押租金已無餘額，茲為抗辯，並聲明：
17 原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項(本院卷第463-464頁)：

19 (一)、兩造於108年11月15日簽立本件租約(即本院卷第35-43頁所
20 示的租約)。

21 (二)、賴怡如係經被告授權，可以處理本件租約事宜的代表(包含
22 但不限於處理訴訟、處理受領原告對於租約的給付等)。

23 (三)、兩造約定原告就本件租約的最後遷出期限為110年1月7日。

24 (四)、兩造曾就起訴狀文件5所示的文件簽名。

25 (五)、原告與所提出之切結書(即起訴狀文件6)，經本院110年度訴
26 字第828號判決確認對於被告不生效力。

27 (六)、被告於110年1月8日已將本件廠房租給訴外人勤龍塑膠股份
28 有限公司(下稱勤龍公司)。

29 四、本件法院應判斷的爭點為1. 原告是否已經在110年1月7日將
30 本件廠房交還給被告?2. 本件兩造合意交付本件廠房的條件
31 是否包含起訴狀所附的文件4?3. 原告得否請求本件租約所涉

01 之押租金，若可，得請求之數額?(本院卷第464頁)，茲說明
02 如下：

03 (一)、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
04 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
05 付之押租金，發生當然抵充之效力。又按因契約互負債務
06 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，固
07 為民法第264條第1項前段所明定，惟本件應探究，原告請求
08 交付押租金時，其應履行何種對待給付義務。觀本件租約第
09 5條規定：「乙方(指原告)應於訂約時，交於甲方(指被告)新
10 台幣45萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於
11 乙方遷空、交還店、房屋後無息退還押租保證金」(本院卷
12 第37-39頁)，是依照上開約定，被告返還押租金予原告之前
13 提為原告履行其遷空交還本件廠房之義務，而本件廠房是否
14 經原告回復承租時原狀，僅關乎被告得否拒絕受領原告交還
15 廠房，尚難認係其返還押租金義務之對待給付義務，是如原
16 告交還本件廠房並經被告所受領，除因被告對原告有其他債
17 權而自押租金抵充後押租金已無餘額之情形外，被告即應將
18 押租金返還予原告。

19 (二)、本件原告已經在110年1月7日將本件廠房交還給被告：

20 兩造就本件廠房於110年1月8日已經租給勤龍公司乙節並不
21 爭執(本院卷第464頁)，審酌一般商業習慣，若原告未於110
22 年1月8日以前將本件廠房交還給被告，則被告何以能將本件
23 廠房出租予勤龍公司?再者，依被告與勤龍公司就本件廠房
24 所簽訂之租約以觀，其上第6條載明：「乙方(指勤龍公司)於
25 租期屆滿時，除經甲方(指被告)同意繼續出租外，應即日將
26 租賃廠房誠心按照原狀遷空交還甲方...」，依此開規定可
27 知，被告與勤龍公司應係於110年1月8日前，已就本件廠房
28 的現況做確認，以利未來租約到期時，勤龍公司才有依據要
29 如何地回復原狀，基此，若原告未於110年1月7日以前將本
30 件廠房還給被告，又或者原告確實將本件廠房毀損至難以使
31 用而未符債之本旨為交還，依常情尚難認勤龍公司仍願意租

01 賃本件廠房，因而原告主張其已經在110年1月7日將本件廠
02 房返還一事，應可採信。

03 (三)、本件兩造合意交付本件廠房的條件不包含起訴狀所附的文件
04 4:

05 被告雖辯稱兩造所合意原告應負之點交義務，除起訴狀所附
06 文件5外，亦包含起訴狀所附文件4，然本件起訴狀所附文件
07 4(本院卷第45-55頁)，並未如同文件5一般，有雙方代表簽
08 名確認，則被告主張原告所負之點交義務包含文件4，舉證
09 尚嫌不足，本院難以採信。

10 (四)、關於本件租約屆滿後，押租金部分除應該扣除原告應依照本
11 件租約第16條補貼被告的房屋稅費(8,628元)外，尚難認原
12 告還有其他債務不履行情事而對被告負有債務，被告告可請
13 求押租金44萬1,372元:

14 1、本件租約第16條規定:「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅
15 等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方(指
16 原告)負責補貼。乙方決不異議。」，依照上開規定可知，
17 由於原告租賃本件廠房，可能導致被告的納稅數額增加，原
18 告因此負有補貼的義務，考量到本件租約的期間為109年1月
19 1日至109年12月31日，則房屋稅因原告租賃增加的數額，應
20 以本件租約期滿後的本件廠房稅單(即110年房屋稅單，本院
21 卷第446頁)所顯示的數額2萬392元、3萬4,519元，扣除前一
22 年度的房屋稅單所顯示的數額即2萬5,492元、2萬791元為
23 準，經計算後差額為8,628元，此即為原告依照本件租約應
24 該補貼被告的房屋稅費。

25 2、就本件廠房而言，原告已經盡其點交義務，原告並無其他債
26 務不履行情事:

27 (1)、細譯原告與被告所簽訂如附表所示的文件(即原告起訴狀文
28 件5)，被告與原告就雙方點交之項目，已經合意如附表所
29 示，而依照原告提出之照片(本院卷第143-149)，原告確實
30 已經就本件廠房的1樓、車庫清空，則其餘部分則保持與109
31 年12月31日相同之狀況，原告主張其已盡雙方之點交義務，

尚屬可信，基此，原告既然已經依雙方約定的點交義務交還本件廠房，則被告抗辯其依照本件租約第6條得請求原告支付違約金105萬而用以抵充押租金乙節，並無理由。

(2)、又被告雖然提出諸多照片(例如本院卷第227-237、369-372頁)，辯稱原告未就本件租約所定之條件返還本件廠房，因而使被告額外損失300餘萬，故原告之押租金皆已抵充而無餘額等語，然被告的代理人既然與原告的代理人簽訂了如附表所示的文件，就代表著被告已經同意原告只要將本件廠房、車庫清空且其他地方保持現況，即已相當於原告依本件租約所定之條件返還本件廠房，被告不能已其事後另行整理本件廠房所為之花費甚多，就再行回推原告未依雙方約定之項目返還本件廠房。

(3)、被告又辯稱因為原告未遷出相關登記(公司登記、工廠登記、藥商登記、藥廠登記)，致使被告的新租客無法如期使用廠房，因而造成被告損失203,326元的租金，且原告此開不遷出的行為等同於借址登記，被告亦受有借址登記市場租金的損失18,900元等語，然細譯本件租約，全然未有遷出相關登記的約定，原告縱使有未遷出相關登記的行為，也難認此為押租金所擔保的債務(押租金要擔保的債務是因本件租約而生的債務不履行，並非任何被告對原告的請求都是押租金的擔保範圍)，又原告既已將本件廠房依照雙方的約定交還給被告，則被告與他人間的租賃契約如何洽談，已與原告無關，況被告是否確實受有其辯稱的租金損害，亦未見被告詳實舉證，故被告此部分之辯稱，難認有理由。

(4)、再者，被告雖辯稱原告尚積欠被告水費1,814元、電費43,440元，應於押租金中抵充等語，然被告僅提出110年2月的水費通知單、110年1月的電費通知單為證據，然該通知單其上所載之繳費義務人均記載「益銘企業股份有限公司賴文雄」，並無任何原告應繳費之客觀事證，基此，難認原告確實積欠被告上開水電費。

(5)、復被告雖然主張本件租約的到期日為109年12月31日，則原

告既然於110年1月7日始遷出，被告應給付此開期間的租金49,790元等語(本院卷第373頁)，然被告於本院111年9月6日的言詞辯論陳稱：兩造之前是合意原告最後遷出日期是110年1月7日，當時我們的確沒跟原告講明這期間也要算租金等語(本院卷第462-463頁)，基此，被告既然未就此開期間的租金應否給付、租金金額為何等重要事項與原告達成合意，則難認原告有此開期間的租金給付義務。

(6)、依上所述，除被告主張原告應補貼被告房屋稅費8,628元部分有理由外，其他被告所為之辯稱，本院均認為無理由。

(五)、綜上所述，原告請求被告返還本件租約的押租金有理由，而就數額部分，因被告所抗辯用以抵銷的數額，除原告應補貼被告房屋稅費8,628元外，其他部分費用是否與本件租約所生之債務不履行有關、是否確實有此開債務，被告均未能舉證以實其說，本件尚難認定被告確實有得以抵銷之數額，故本院認為原告能請求返還的押租金，數額為44萬1,372元(即45萬元減去應該補貼給被告的房屋稅費8,628元)。

五、綜上，原告依據契約關係(本件租約第5條)，請求被告給付44萬1,372元及自110年2月9日起(本件起訴狀繕本送達翌日)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，超過此範圍之請求，為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行聲請已經失所依據，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 9 月 16 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 111 年 9 月 16 日

書記官 劉美蘭

附表：

起訴狀所附文件5

甲方:益銘企業(股)公司

乙方:福德窯業(股)公司

地址:新北市○○區○○路00巷000號

和議以下點交項目：

1. 1F清空，包含太子樓下方的輕鋼架清空

2. 車庫清空

3. 其他維持2020/12/31現況，不動/不拆(三 FL鐵屋已拆除)

甲方:賴怡如 00000000

乙方:傅珮玲 2020.12.31

備註：

上開所用之「和議」字樣，應係兩造誤繕，應為合意。