

原告 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

被告 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

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國111年8月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬零肆佰伍拾元，及自民國一百一十年十二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣貳拾肆萬零肆佰伍拾元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）其於民國104年7月15日向被告承租坐落新北市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物）作為廠房，兩造並簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年11月1日起至112年10月31日止，第一年至第五年每月租金新臺幣（下同）75萬元，另加5%營業稅，原告並交付押租金225萬元予被告。然近一年因疫情緣故，原告之營運受到影響，欲終止系爭租約，以減少開支，後經雙方2度於110年4月26日、110年5月12日在系爭建物會議室，召開廠房

01 退租協調會議，雙方就終止租約之時間、復舊及返還押租
02 金等條件進行協商，後再於110年5月31日之第3次會議，
03 雙方合意於110年5月31日終止系爭租約，並簽訂廠房租賃
04 終止契約（見卷附原證2、6，下稱系爭終止契約）。

05 （二）因雙方於前2次會議，就如何復舊廠房、清除機器設備等
06 雜物有所討論，並做成廠房退租會議記錄（見卷附原證
07 1，下稱系爭退租會議紀錄）。嗣因原告要退租及復舊，
08 故委由銓慧科技有限公司（下稱銓慧公司，負責人古慶
09 全）處理拆除、清運等復舊工作，而原來承租之系爭建物
10 內仍有原告未搬離之器具，且係有價值之物，故一同將之
11 出賣給銓慧公司用以抵扣拆除、清運等復舊費用，結算
12 後，銓慧公司尚須支付170萬元給原告。

13 （三）此後，於第3次會議，當時在場與會見證系爭終止契約作
14 成者，除有代表被告之周國訓（即被告法定代理人周國典
15 胞弟）、原告代表陳瑩珊，尚有銓慧公司之人員古慶全。
16 而此次會議，雙方達成共識，不再堅持復舊等細項作業，
17 以儘快完成退租等程序為目標，故簽訂系爭終止契約時，
18 於第4條約定：「押租金退回二個月NT\$1,500,000，待6月
19 月底前廠登退出且完全結清水、電及應附文件，雙方無異
20 議，即退回剩餘押租金」等情。同日被告即退還押租金15
21 0萬元予原告，尚餘75萬元押租金待退還。

22 （四）又兩造之第3次會議，係於系爭建物之會議室召開，先由
23 原告派黃振宜，被告派鄭文喜，瑞祺電通股份有限公司
24 （下稱瑞祺公司，為新承租人，此為鴻海公司之關係企
25 業）派總務林先生共3人一同巡視原告拆除、搬遷及復舊
26 後之廠房，待整個廠房確認無問題後，再返回會議室，由
27 原告點交鑰匙返還給被告。而此時兩造已無電腦設備於會
28 議室內，由被告之會計陳美珠拿出已經打好字之系爭終止
29 契約交給原告用印，再由陳美珠在系爭終止契約上修改文
30 字，將「所有費用」刪除，修改增加為「水電及應附文
31 件」等文字，方簽立系爭終止契約，俾便被告下午與瑞祺

01 公司簽訂新租約。

02 (五) 嗣原告依系爭終止契約，結清水、電費用，並向主管機關
03 申請廢止在系爭建物內之工廠登記，且經新北市政府經濟
04 發展局於110年6月1日以新北經登字第1108132558號函
05 (見卷附原證3) 准許，亦即原告已履行系爭終止契約第4
06 條約定之條件，被告即應依約返還剩餘押租金75萬元予原
07 告。詎被告竟以原告未協助復舊，其已自行復舊，共支
08 出復舊費用240,450元為由，僅願意退還原告押租金509,5
09 50元(計算式：75萬元－240,450元＝509,550元)。然該
10 240,450元之支出，係在原告撤場(110年5月31日)後，被
11 告自行僱工修繕所花費，亦即係兩造於110年5月31日進行
12 廠房巡視、鑰匙點交、確認復舊，原告已無再修繕、改正
13 之處，進而簽訂系爭終止契約後，被告自行所為，原告並
14 不知情，被告此單方面修繕之支出，何能再請求原告負
15 擔？因而被告仍有返還剩餘押租金240,450元予原告之義
16 務。

17 (六) 為此，爰依系爭終止契約約定之法律關係，提起本件訴
18 訟，並聲明請求：被告應給付原告240,450元，及自起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
20 利息。

21 二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔
22 保請准宣告免為假執行，並辯稱：

23 (一) 兩造所簽訂之系爭租約，原約定租期至112年10月31日
24 止，詎原告於110年4月間欲提前終止租約，經向被告提出
25 後，經兩造多次磋商，最後雖於110年5月31日合意終止系
26 爭租約。然原告為軟性印刷電路板之製造銷售廠商，在製
27 程中因須使用大量化學藥劑，本就會對土地、空氣造成污
28 染。而兩造洽商終止租約過程中，被告代表人之弟周國訓
29 先生負責代表被告與原告洽商，發現系爭建物之3樓原為
30 網球場，經原告自行架設設備、增建水泥板，搬遷後卻僅
31 將設備拆除，而未清除水泥板，亦未修補地面，且系爭建

01 物亦有多處毀損，更甚者，原先之不銹鋼窗架亦因原告製
02 程中所使用之藥劑而遭強力侵蝕，已達不堪使用之狀態
03 （見卷附被證2照片）。周國訓多次要求原告必須在退租前
04 處理完畢，原告均推託不予處理，被告迫於無奈方在原告
05 撤場後，自行僱工修繕，因而共支出240,450元（見卷附
06 被證3統一發票、被證4修繕照片），並在扣除上開款項
07 後，將所餘押金509,550元退還原告，自屬合法有據。

08 （二）原告應負擔復原費用240,450元之依據：

09 1 依系爭租約第7條第5項約定：「乙方（即原告）於租賃
10 期間內應自行整修房屋正常使用之損耗。」及第10條第
11 1項約定：「租約中止或租賃期滿遷出時，....其清理
12 費用需由乙方負擔，乙方絕無異議。」可知上述不銹鋼
13 窗戶及窗面遭原告製程中使用之化學藥劑侵蝕，即為租
14 賃期間原告正常使用之損耗，依約應由原告負整修義
15 務，原告卻於租賃期間內違約不予整修；另頂樓水泥板
16 之清理及復原，亦屬原告依約應負擔之義務，因原告未
17 履約修繕復舊義務，被告方於原告撤場後進行整修，所
18 支出之240,450元費用，自應由原告負擔。

19 2 再查，原告所提出兩造於110年4月26日、同年5月12日
20 商議後所作成之系爭退租會議紀錄，其第2項及第5項分
21 別記載：「清除機器設備與雜物、腐蝕窗面處理、玻璃
22 窗完整、巷內雜物」、「上若於5月底全數完成，即辦
23 理退租事宜，5月31日退回未承租（6月~10月）租金支
24 票5張及保證金2個月」等情，足見該第5項係附有條件
25 即「上若於5月底全數完成」，方辦理退還租金及保證
26 金，而原告既未完成上開第2項約定之工作，係由被告
27 僱工在110年6月間方完成，原告自不得依系爭退租會議
28 紀錄，主張無須負擔復原費用240,450元。

29 3 另原告訴訟代理人曾於鈞院111年3月18日言詞辯論期日
30 稱：「原告答應把有價值的設備都留給被告，作為抵銷
31 復舊等回復原狀的費用」等情。姑不論原告所述是否屬

實，但事實上原告係將其所有之設備全部移轉給第三人即證人古慶全，古慶全更以此主張要求被告給付金錢，後由次一承租人瑞祺公司以200萬元向古慶全為負責人之銓慧公司購買，原告既未履行承諾，自應負擔復舊費用。

4 況查，依系爭終止契約之協議，雖無再為要求原告公司負擔復舊費用之記載，但亦無被告同意原告無須負擔復舊費用之承諾。蓋在110年5月31日時，原告既已表明即日辦理終止租約並遷走，顯係已明示不願意再處理復舊相關事宜，被告迫於無奈，只能自己進行，否則無法將系爭建物交付次一承租人，且系爭建物完成復舊時，有何工程項目須施工，被告股東周國訓當時尚無法確定，因此僅提到水電及應附文件，而未提到復舊費用，但不能以此認定被告已默示同意原告無須復舊。甚且，即便被告當時有此意思，但原告撤場後，被告方發現仍有多處未復舊完成，在被告未明示放棄權利之情況下，依據系爭租約上開約定，仍應由原告負擔復舊費用。

(三) 對於證人古慶全之證詞，原告認其所述並非事實：證人係兩造商談終止租約過程中突然出現，自稱係受原告委請處理廠房設備，並以廠內空調系統、空壓系統、消防系統、電力設備系統、照明系統，以及隔間輕鋼架已移轉為其所有為由，向被告索要金錢。實則，依據系爭租約第13條第3項約定：「甲方所留置之電力、空調、消防等設備，依現況交屋並列冊點交後，將設備無償提供乙方使用」，足見上開設備本即為被告提供無償供原告使用者，原告並無權利移轉予第三人；至於隔間輕鋼架，依據系爭租約第10條第2項約定：「乙方於租約中止或租賃期滿，乙方須依現況歸還甲方，甲方同意乙方依改變交屋現況後的建築物新貌歸還，乙方不得向甲方要求補償任何費用。」亦無移轉第三人之問題。詎古慶全卻突然出現，令被告莫明所以，但因被告要將系爭建物交付次一承租人，不願多生糾

紛，無奈方介紹古慶全與瑞祺公司認識，由瑞祺公司出面
向古慶全以200萬元購買上開設備（見卷附被證5），是古
慶全之立場本有偏頗，所言不足採信。何況，古慶全既然
沒有負責幫原告進行復舊修繕（法官問：跟原告公司是否
有業務往來的關係？證人答：本來都沒有，單純的買賣，
純屬這次移場的設備由我們來承受，工廠的設備。…我幫
瑞祺做規劃，沒有做其他修繕....；法官問：廠房點交的
時候有無提處理其他問題？證人答：沒有....；法官問：
有無幫忙處理3樓頂樓清理、修繕？證人答：沒有），古
慶全亦自承雖有終止契約前其他廠商進場修繕，但均為原
告自行處理，與伊無關，則證人自不可能清楚系爭建物是
否真已復舊完成，其所稱系爭建物無其他問題等情，顯與
事實不符。

（四）退萬步言之，縱若鈞院認為被告應返還原告押租金240,450元，則被告亦主張依系爭租約第11條第2項所生之違約金請求權，並於240,450元之範圍內主張抵銷：系爭租約第11條第2項約定，原告如欲提前終止租約，應在中止日前至少十二個月以書面通知被告，否則應賠償被告一個月租金75萬元。而原告已自認係在110年4月26日開始與被告協商欲於110年5月31日終止租約，顯然未於109年5月31日前以書面通知被告，已違反上開約定，被告亦無權利放棄之聲明，自得向原告請求給付違約金75萬元，並於主張抵銷後，即無須退還原告剩餘押租金240,450元。

三、本院得心證之理由如下：

（一）兩造不爭執事項如下：

1 兩造簽訂系爭租約，約定租期自104年11月1日起至112年10月31日止，第一年至第五年每月租金75萬元，另加5%營業稅，原告並交付押租金225萬元予被告。

2 原告因營運因素，欲向被告約止系爭租約，後經雙方2度於110年4月26日、110年5月12日在系爭建物會議室，召開廠房退租協調會議，雙方就終止租約之時間、復舊

01 及返還押租金等條件進行協商，並做成系爭退租會議紀
02 錄（見卷附原證1）。後再於110年5月31日之第3次會
03 議，雙方合意於110年5月31日終止系爭租約，並簽訂系
04 爭終止契約（見卷附原證6）。同日被告即退還押租金1
05 50萬元予原告，尚餘75萬元押租金待退還。

06 3 原告結清水、電費用並向主管機關即新北市政府經濟發
07 展局申請廢止工廠登記並經准許後，被告僅返還原告押
08 租金509,550元，尚餘押租金240,450元未返還。

09 （二）原告主張被告應返還剩餘押租金240,450元乙節，為被告
10 所否認，並以前開情詞置辯。經查：

11 1 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，
12 在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關
13 係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而
14 其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83
15 年台上字第2108號判例要旨參照，但本則判例，依據10
16 8年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57
17 條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判
18 相同）。是以租賃關係終止後，倘承租人無積欠租金、
19 無應對出租人負損害賠償責任或依租賃契約所生應負擔
20 之責時，出租人自應返還押租金予承租人。次按稱和解
21 者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執
22 發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
23 事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、
24 第737條分別定有明文；另按依民法第737條規定：和解
25 有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約
26 所訂明權利之效力。因此，和解契約成立後，應依該和
27 解契約創設之法律關係以定當事人間之債權及債務關
28 係。至於和解成立以前之法律關係如何，概置不問。縱
29 和解之成立，係出於錯誤而為，除有民法第738條所定
30 各款事項外，當事人不得以錯誤為理由撤銷之（最高法
31 院72年度台上字第940號判決要旨參照）。據此亦可

01 知，雙方事人就爭執之法律關係如已成立「和解契
02 約」，就當受和解契約內容之拘束，不得再為相反之主
03 張，法院也不得做出與和解結果相反之認定。

04 2 本院依下列事證：①雙方2度於110年4月26日、110年5
05 月12日在系爭建物會議室，召開廠房退租協調會議，雙
06 方就終止租約之時間、復舊及返還押租金等條件進行協
07 商，並作成系爭退租會議紀錄，載明：「(1)廣和增設
08 的天花板與隔間、冷氣管路、消防設施、配電箱、變壓
09 器、空壓管路、電燈，以上全部不需拆除，但產權為廣
10 和公司協力廠商銓慧公司所有，後續由和泰公司（或新
11 租房客）向銓慧公司協商承購。(2)清除機器設備與雜
12 物、腐蝕窗面處理、玻璃窗完整、巷內雜物。(3)4樓招
13 牌撤離由新租房客協助處理，若無法撤離則由廣和負
14 責。(4)提供土壤檢測報告、二樓增建夾層結構計算書
15 （內有結構設計資料與承載重量）、載貨電梯承載重量
16 資料，以上三項若無法提供必須拆除恢復原狀歸還。

17 (5)上若於5月底前全數完成，即辦理退租事宜，5月3
18 1日退回未承租（6月~10月）租金支票5張與保證金2個
19 月，並即時繳清水電費，6月1日雙方簽退租契約後退回
20 保證金1個月。」等情；②佐以兩造後再於110年5月31
21 日之第3次會議，合意於110年5月31日終止系爭租約，
22 並簽訂系爭終止契約，其中第4項約定：「押租金退回
23 二個月NT\$1,500,000，待6月底前廠登退出且完全結清
24 水、電及應附文件，雙方無異議，即退回剩餘押租金」
25 等情；及③證人即於110年5月31日當場見證兩造簽訂系
26 爭終止契約之銓慧公司負責人古慶全於本院111年5月18
27 日言詞辯論時具結證稱：「（問：跟原告公司是否有業
28 務往來的關係？）本來都沒有，單純的買賣，純屬這次
29 移場的設備由我們來承受，工廠的設備。在新北市○○
30 區○○路00號1、2、3樓廠房設備，由我們來承受，包
31 含機台設備，金額是170萬元，好像是去年4月份買的，

01 本身的資產，錢付給原告公司，有開發票，原告公司那
02 邊也有資料。買了設備之後有一些留在原處，有一些帶
03 走，由下一位承租人即瑞祺通電有限公司買斷，我賣給
04 他200萬元。我買這些設備是經過別人介紹才去接洽
05 的。我買的時候不知道原告與被告之間有租賃紛爭。」
06 「（問：提示原證二（即系爭終止契約），有何意
07 見？）我人有在場，我要去瞭解他們當時要歸還的廠房
08 狀態，我在現場只是陪同而已，那時候已經買光了，那
09 時跟瑞祺已經談好了，錢都付了。我知道的內容，當時
10 他們是要點交，原被告要點交，當天早上要把租約解除
11 掉，下午跟瑞祺就簽新的租約，然後有人帶去現場，整
12 個看過之後，交還鑰匙，我幫瑞祺公司做規劃。被告公
13 司說下午要把錢就是押金全部匯給原告公司，並沒有提
14 到其他問題。」「（問：廠房點交的時候有無提處理其
15 他問題？）沒有，當時原告有一個工務陪同被告公司廠
16 務，有去巡廠過，並沒有說有那些需要處理的。因為原
17 告公司之前就有處理過廠房的一些問題，我全程都在現
18 場，應該是5月初的時候就處理了。我幫瑞祺做規劃，
19 沒有做其他修繕，我們只是依圖面施工，全廠。施工時
20 間從5月份之後陸陸續續一直搬、一直做，瑞祺公司有
21 跟原告先要求進工廠去施作。」「（問：有無幫忙處理
22 3樓頂樓清理、修繕？）沒有。」「（問：1、2、3樓有無
23 地板施工或門窗修繕？）沒有。」「（問：對原證二，
24 是當天現場打的或是誰拿出來？）被告公司會計人員拿
25 出來的。」「（問：兩造有進行廠房巡視，鑰匙點交，
26 原證二是否是在之後簽約？）是。」「（問：當天兩造
27 巡廠之後有無回到會議室，討論是否有須要修繕或改正
28 的地方？）有回到會議室，沒有討論到須要修繕。」等
29 情，可知兩造就如何終止系爭租約、約止所生之權利歸
30 屬或義務負擔，有為先後時序（依序為110年4月26日、
31 110年5月12日、110年5月31日）之充分討論，最終簽訂

01 系爭終止契約，而其第四項既只明白約定：「押租金退
02 回二個月NT\$1,500,000，待6月底前廠登退出且完全結
03 清水、電及應附文件，雙方無異議，即退回剩餘押租
04 金」等情，別無其他原告應負擔系爭建物復舊費用之約
05 定，已足堪認定兩造就系爭租約約止後所衍生之回復原
06 狀或修繕事宜，已合意互相讓步，改變系爭退租會議紀
07 錄原約定之內容，用以終止爭執而成立民法之和解契約
08 （即成立系爭終止契約），終止爭議之主要內容為被告
09 先退還2個月押租金150萬元予原告，待110年6月底前，
10 原告申請廢止工廠登記並經准許且完全結清水、電及應
11 附文件，被告即應退還原告剩餘押租金75萬元，已免除
12 原告依先前系爭退租會議紀錄就因終止租約後所生之回
13 復原狀或修繕義務。故依前開論述說明，兩造即應受此
14 和解內容之拘束，不得再為相反之主張。而本件原告既
15 已完成「廢止工廠登記並經准許，且完全結清水、電及
16 應附文件」等條件，被告即應返還原告剩餘之押租金75
17 萬元，被告自不得事後翻異，更就和解前之法律關係
18 （含即系爭租約或系爭退租會議紀錄之約定），再行請
19 求被告應負擔復舊費用240,450元。

20 3 至於被告另辯稱依系爭租約第11條第2項約定，原告如
21 欲提前終止租約，應在中止日前至少十二個月以書面通
22 知被告，否則應賠償被告一個月租金75萬元。而原告已
23 自認係在110年4月26日開始與被告協商欲於110年5月31
24 日終止租約，顯然未於109年5月31日前以書面通知被
25 告，已違反上開約定，被告亦無權利放棄之聲明，自得
26 向原告請求給付違約金75萬元，並於主張抵銷後，即無
27 須退還原告剩餘押租金240,450元等情。然兩造既合意
28 提前於110年5月31日終止系爭租約，並特別簽立系爭終
29 止契約，就被告應返還押租金之義務，未作其他條件限
30 制，則系爭租約中關於第11條終止之提前書面通知義務
31 及違約金請求權等相關約定，無再予適用之餘地，否則

何以被告未於系爭終止契約內主張原告未依前開約定終止系爭租約而應賠償違約金75萬元？且兩造既已簽立系爭終止契約，亦不得再事後翻異，更就和解前之法律關係即系爭租約前開有關違約金之約定為主張。從而，被告辯稱原告應賠償違約金75萬元，並為抵銷之抗辯，並非有據。

四、綜上所述，兩造簽立系爭終止契約後，原告已履行廢止工廠登記並經准許，且完全結清水、電及應附文件等條件，被告尚未返還原告剩餘之押租金240,450元，則原告依系爭終止契約約定之法律關係，請求被告給付240,450元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月3日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併予准許如主文第3項但書所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

中 華 民 國 111 年 9 月 26 日
法 官 趙義德

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院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）。

中 華 民 國 111 年 9 月 26 日
書記官 張裕昌