

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2415號

原告 台灣楓康超市股份有限公司

法定代理人 洪博彥

訴訟代理人 巫文章

被告 深耕實業股份有限公司

法定代理人 魏奴娜

訴訟代理人 張鴻仁

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國94年3月間與被告簽立租賃合約書（下稱系爭租約），承租被告向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）標租坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下稱533、534地號土地）如起訴狀附圖編號B1部分、面積約1,500坪土地（下稱系爭土地），並於其上興建地上物（下稱系爭建物），租期自94年4月1日起至104年3月21日止，租金為每坪每月新臺幣（下同）320元，並約定押租金117萬元。現系爭租約業已期滿，原告於111年7月依系爭租約第5條第2項拆除地上物，並以存證信函通知被告點交系爭土地及請求被告返還押租金117萬元，該函於111年8月8日送達被告，被告迄未返還押租金。為此，爰依系爭租約之約定提起本訴等語。並聲明：（一）被告應給付原告117萬元，並自

起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自與台糖公司之租約屆滿進而因爭取續約而進入訴訟期間，仍依約按日繳納不當得利金予台糖公司共達2億7,000萬元，因此被告自有合法土地使用權源。原告卻為規避依系爭租約需被調漲租金，甚且趁機以未經雙方協議之所謂土地分租共管原則，於104年11月以律師函告知被告，主張減繳租金，致積欠5,207,848元之租金未給付被告。且原告自104年3月21日系爭租約屆滿，至111年8月5日通知被告拆除系爭建物止，無權占用期間長達7年4個月又14天，原告自當給付相當於租金之不當得利金予被告，並負擔被告遭台糖公司追索相當於租金之不當得利金8,894,771元。又原告亦應負責繳納其占有系爭建物期間所衍生之房屋稅833,132元。因原告未給付不當得利金及未繳房屋稅，故其請求返還押租金117萬元，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張於94年3月間與被告簽立系爭租約，承租被告向台糖公司標租之533、534地號土地，並於其上興建系爭建物，租期自94年4月1日起至104年3月21日止，租金為每坪每月320元，並約定押租金117萬元。及原告於111年7月依系爭租約第5條第2項拆除系爭建物，並以存證信函通知被告點交系爭土地及請求被告返還押租金117萬元，該函於111年8月8日送達被告等情，業據提出系爭租約、收據、存證信函暨收件回執等件為證（見本院卷第15至29頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

(二)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。次按承租人交付押租金與出租人，在於擔保其租賃債務之履行，諸如租金之給付，租賃關係終了後，租賃物之返還以及遲延返還租賃物所生之損害賠償債務均是；押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債

務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題；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（最高法院69年度台上字第3985號、87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號判決意旨參照）。經查：

1. 依系爭租約第5條第2項約定：本契約存續期間屆滿或終止時，乙方（即原告）針對地上物有權選擇自行處理或將地上物全權交由甲方（即被告）處理，並保有地上物內所有貨品之取捨權等語。第3項約定：乙方於上項物品取捨完畢，並付清租金及水電瓦斯費，且無異議交還地上物予甲方後，甲方始無息退還押租金等語（見本院卷第15、17頁），則原告於111年7月間自行拆除系爭地上物，有原告之存證信函在卷可稽（見本院卷第61頁），亦為兩造所不爭執，顯見原告於系爭租約存續期滿後，並未將系爭建物交由被告處理，而是選擇自行拆除，堪認系爭建物自始至終均係由原告所使用，合先敘明。
2. 依被告與台糖公司間之租賃契約，租賃期間為96年3月9日起至103年3月8日止，承租之533、534地號土地面積為55,993.94平方公尺即16,938坪（計算式：55,993.94平方公尺 $\times$ 0.3025=16,938，小數點下四捨五入），雙方並約定租期屆滿或終止後被告仍繼續占用上開土地，應按日給付台糖公司不當得利金120,172元等語（見本院卷第67頁），是被告向台糖公司承租533、534地號土地，再由被告轉租其中1,500坪之系爭土地予原告，並由原告於其上興建系爭建物供自己營業使用，若系爭租約期滿，原告未自行處理或同意被告處理系爭建物，將使被告無法返還系爭土地予台糖公司，被告即須給付台糖公司不當得利金，換言之，被告每日將受有給付台糖公司不當得利金10,642元（計算式：1,500坪 $\div$ 16,938坪 $\times$ 1

20,172元=10,642元)之損害，原告就此損害自應負賠償之責。而原告於系爭租約期滿後，仍持續占有系爭土地，直至111年7月間始自行拆除系爭建物，再依原告自陳其給付被告相當於租金之不當得利，僅給付至109年5月止（見本院卷第369頁），則系爭押租金自109年6月開始扣抵，迄至109年10月底止，被告因原告遲延返還系爭土地所受之損害額已逾117萬元（計算式：10,642元×30日×4=1,277,040元），是系爭押租金經扣抵後已無餘額。

3.基上，承租人交付押租金予出租人，既在於擔保其租賃債務之履行，及租賃關係終了後，租賃物之返還以及遲延返還租賃物所生之損害賠償債務，則原告遲延返還系爭土地予被告，致生被告受有給付台糖公司不當得利金之損害，且經扣抵後已無餘額，依上開說明，原告請求被告返還押租金，即屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付117萬元，及相關遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、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 26 日
民事第六庭 法 官 楊雅婷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 6 月 26 日
書記官 謝其任