

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第376號

上訴人 許瑩柔即許月雲

被上訴人 孫筱喬即孫昭芬

訴訟代理人 周平凡律師

複代理人 戴勝偉律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國113年4月16日本院臺中簡易庭113年中簡字第1114號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年12月13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、被上訴人部分：

(一)原審起訴主張略以：

1. 訴外人張雯芳於民國103年3月31日，承租上訴人所有之臺中市○○區○○街000號房屋全部範圍（下稱系爭房屋），約定租賃期間自103年7月1日起至113年6月30日止，租金為每月新臺幣（下同）47,000元，並由被上訴人擔任張雯芳之連帶保證人（下稱前約）。被上訴人嗣於103年3月31日匯款押租金141,000元予上訴人，並遵約定由被上訴人擔任發票人一次開立兩年24期(張)之遠期支票，逐月兌現。嗣因上訴人希冀逃漏稅捐，於103年6月24日與張雯芳擔任負責人之懷德文教有限公司籌備處，就系爭房屋另行簽訂房屋租賃契約書並經公證（下稱103年6月24日簽訂之契約），惟雙方權利義務仍係依循前約。後103年6月24日簽訂之契約經張雯芳與上訴人合意提前於106年10月31日終止，然上訴人斯時並未將

01 押租金141,000元返還予被上訴人。

02 2.前約及103年6月24日簽訂之契約終止後，被上訴人於106年1  
03 1月1日起承租系爭房屋並簽訂租賃契約（下稱106年11月1日  
04 簽訂之契約），雙方約定租賃期間自106年11月1日起至113  
05 年6月30日止，契約雖名義上約定租金為30,000元，然實際  
06 租金於106年7月1日至108年6月30日止為47,000元，108年7  
07 月1日至113年6月30日止，每月租金51,000元，租金給付方  
08 式仍舊為被上訴人每2年開立24張支票逐月兌現，並以被上  
09 訴人依據前約所給付之押租金141,000元，充作106年11月1  
10 日簽訂之契約押租金。嗣後被上訴人承租系爭房屋經營補習  
11 班，因COVID-19病毒肆虐，無法繼續營運，遂於110年11月2  
12 日以存證信函向上訴人言明，自111年1月31日終止106年11  
13 月1日簽訂之契約，上訴人隨即於111年2月1日將系爭房屋轉  
14 租予訴外人彭泰錦使用。

15 3.而兩造於106年11月1日簽訂之契約既已於111年1月31日合意  
16 終止，且系爭房屋自111年2月1日起即由彭泰錦承租使用，  
17 上訴人自應返還押租金141,000元，及未到期之預付租金25  
18 8,500元，惟經被上訴人多次催討，上訴人均置之不理，被  
19 上訴人爰依民法第179條、第263條、第259條第1款規定提起  
20 本件訴訟。

21 (二)於本院抗辯略以：

22 上訴人所提上訴理由，並未就原判決有何認事用法不當之處  
23 提出說明，僅稱被上訴人未經屋主同意擅自改造房屋結構，  
24 且將1樓鋁合金材質落地門拆除改成玻璃門，並將瓷磚改成  
25 塑膠地板云云。惟原審判決理由已就被上訴人改造樓梯部分  
26 係經上訴人同意、拆除塑膠地板之義務係由彭泰錦負擔等情  
27 詳為說明，並認定被上訴人應就1樓鋁合金材質落地門部份  
28 回復原狀。上訴人僅空言泛稱鑑定報告內容偏頗，並未提出  
29 實證推翻，足認上訴人提起本件上訴，顯無理由等語。

30 二、上訴人部分：

31 (一)於原審抗辯略以：

01 關於前約，被上訴人為張雯芳之連帶保證人，惟據張雯芳告  
02 知被上訴人實際上為出資開設補習班之幕後老闆，自始至終  
03 租金全由被上訴人支付，待補習班上軌道後，即契變被上訴  
04 人為負責人，故系爭房屋之真正承租人自始至終為被上訴  
05 人。然被上訴人於承租後，未經上訴人同意，擅自將地板磁  
06 磚改造為塑膠地板，及拆除1樓鋁合金材質大門改成玻璃  
07 門，於租約終止後並未回復原狀，顯違反前約第9條之約  
08 定。嗣因被上訴人違約及提前解除契約，上訴人始依前約第  
09 7條、第11條、第12條、第18條約定沒收押租金及未到期之  
10 租金。

11 (二)上訴意旨略以：

- 12 1.103年6月24日簽訂之契約與106年11月1日簽訂之契約，均係  
13 承租人張雯芳及實際承租人即被上訴人為節稅而簽訂（即目  
14 的係逃稅之脫法行為），實質上兩造迄今均未依系爭二契約  
15 履行，足見係虛偽意思表示而簽立，自屬無效。是以如被上  
16 訴人主張有履行之積極事實，自應由其負舉證責任。且基於  
17 債之相對性，自不能拘束兩造於103年3月31日簽訂之契約效  
18 力，是故兩造間之租賃契約實際上只有103年3月31日簽訂之  
19 契約，被上訴人亦依該契約為履行。
- 20 2.被上訴人辯稱改造樓梯乙事是經上訴人同意云云，然當時係  
21 被上訴人保證日後不續約時，定會負回復原狀之責，上訴人  
22 始答應之，並註記於103年3月31日簽訂之契約第9條。另因  
23 被上訴人嚴重毀損系爭房屋1樓大門（甚至廢棄該大門），  
24 及擅自將1至4樓地板為改裝（以上均為毀損罪），且未經上  
25 訴人同意即擅自將系爭房屋租約頂讓予彭泰錦，顯違反前約  
26 第8條之約定，故上訴人依前約第13條約定，沒收押金，應  
27 屬有據。
- 28 3.原審所憑臺中市建築師公會就關於1樓鋁合金材質落地門價  
29 格與樓梯回復原狀之價格之鑑定，均與市價差距甚大，蓋依  
30 優美鋁門窗行估價單，鋁合金材質落地門價格為80,500元；  
31 關於樓梯部分，依豪嘉工程行估價單為253,050元，而本工

01 程施工天數約45日，每月租金80,000元，為進行施工，上訴  
02 人期間之損失為120,000元（80,000÷30日×45日=120,000  
03 元），以上合計為453,550元。

04 三、本件經原審審理後，判決(一)上訴人應給付被上訴人328,642  
05 元，及自111年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算  
06 之利息；(二)被上訴人其餘之訴駁回；(三)訴訟費用由上訴人負  
07 擔82%，餘由被上訴人負擔；(四)本判決被上訴人勝訴部分得  
08 假執行；但上訴人如以328,642元為被上訴人預供擔保後，  
09 得免為假執行。上訴人不服，上訴聲明：(一)原判決不利於上  
10 訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁  
11 回；(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人聲  
12 明：(一)上訴駁回；(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

13 四、本院之判斷：

14 (一)上訴人主張於103年3月31日將系爭房屋出租予張雯方，實則  
15 供被上訴人作經營補習班之用，被上訴人並於同日匯款押租  
16 保證金141,000元予上訴人。雙方因節稅需求，先於103年6  
17 月24日由上訴人與張雯芳擔任負責人之懷德文教有限公司籌  
18 備處，就系爭房屋另行簽訂房屋租賃契約書並經公證，106  
19 年11月6日復以兩造名義，簽訂房屋租賃契約。自103年7月1  
20 日起至108年6月30日止，每月租金47,000元，108年7月1日  
21 至113年6月30日止，每月租金51,000元，租金給付方式為被  
22 上訴人每2年開立24張支票逐月兌現，後兩造106年11月1日  
23 簽訂之契約提前111年1月31日終止，尚有附表所示編號1至5  
24 由被上訴人預先簽立之支票5紙(票面金額共255,000元)未兌  
25 現，嗣上訴人另與訴外人彭泰錦就系爭房屋另行簽立房屋租  
26 賃契約書，上訴人卻仍兌現附表所示之支票之事實，業據被  
27 上訴人提出前約、103年6月24日簽訂之契約、106年11月1日  
28 簽訂之契約及上訴人與彭泰錦簽立之房屋租賃契約書(見原  
29 審卷第27至39頁、第45至55頁、第69至77頁)為證，上訴人  
30 對此亦不爭執，則被上訴人此部分之主張，自堪信為真實。  
31 (二)按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，

01 有既判力」，民事訴訟法第400條第1項定有明文，所謂既判  
02 力之作用，包含禁止反覆之消極作用與禁止矛盾之積極作  
03 用，所稱既判力之客觀範圍，不僅關於其言詞辯論終結前所  
04 提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊  
05 防禦方法亦有之。是為訴訟標的之法律關係，於確定之終局  
06 判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基  
07 礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘  
08 束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而  
09 未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主  
10 張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定，亦即當事人於  
11 既判力基準時點前得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，因  
12 該既判力之遮斷效（失權效或排除效）而不得再為與確定判  
13 決意旨相反之主張，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新  
14 訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法  
15 院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再  
16 次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意  
17 義（最高法院96年度台上字第1629號民事判決要旨參照）。  
18 查：1.上訴人前於本院對被上訴人提出損害賠償訴訟，經本  
19 院於113年1月24日言詞辯論終結，並於113年2月27日判決駁  
20 回上訴人之訴及假執行之聲請(111年度訴字第3164號，下稱  
21 另案確定判決)，嗣上訴人雖提出上訴，卻未繳納裁判費，  
22 經本院於113年4月19日駁回上訴而確定。2.前開案件之當事  
23 人與本件之當事人相反（該案之原告為本件之被告即上訴  
24 人），列爭點認定「依系爭租約請求被告連帶給付地板及樓  
25 梯工程費用100萬9050元、施工期間租金損失25萬3333元、  
26 落地門工程費用5萬2500元及律師費10萬5000元」，並於得  
27 心證理由中認定被上訴人已於110年11月22日寄發台中軍功  
28 郵局存證號碼473號存證信函予上訴人，表示因新冠肺炎，  
29 補習班經營發生困難，自111年1月31日終止雙方租賃關係，  
30 嗣上訴人與彭泰錦簽立房屋租賃契約，由彭泰錦承租系爭房  
31 屋，租期自111年1月1日至121年1月31日，租金每月51,700

01 元，自113年7月1日起，租金調漲為每月80,000元，且該契  
02 約第4條第4項約定「房屋有改裝設施之必要者，應取得甲方  
03 (即上訴人，下同)書面同意，但不得損害原有建築物；租賃  
04 關係消滅後，乙方(即彭泰錦，下同)於交還房屋時，應回復  
05 至乙方前手承租時之原狀，並清潔整理後返還(地板、裝  
06 潢、廣告看板均應拆除，並將一樓大門回復原狀)，但經甲  
07 方書面同意，無須回復之部分不在此限」；復參酌上揭契約  
08 租期自111年2月1日至121年1月31日，長達10年，顯見上訴  
09 人應有為免除被上訴人之回復原狀責任之意思，蓋彭泰錦租  
10 期至121年，若被上訴人於111年2月1日後仍有依前約負有回  
11 復原狀之義務及權利，則上訴人如何確保彭泰錦得於承租期  
12 間使用承租時系爭房屋之裝潢，顯見上訴人及彭泰錦雙方之  
13 真意，即為該段期間均為彭泰錦使用系爭租房屋內之設備及  
14 裝潢，至租期屆滿後，由彭泰錦將系爭房屋內之設施拆除，  
15 而非由被上訴人按照前約負有拆除義務，蓋若被上訴人於12  
16 1年前拆除裝潢，回復原狀，反而將損害彭泰錦使用系爭房  
17 屋設施之權益，無法達到上訴人及彭泰錦簽立之丙契約第4  
18 條第4項之安排，顯然雙方之真意並非如此，是依上揭契約  
19 之條款及締約過程，應認雙方之真意為上訴人於111年2月14  
20 日將系爭房屋現況承租予彭泰錦，租期為111年2月1日至121  
21 年1月31日，待租期屆滿後，彭泰錦應依據上述契約第4條第  
22 4款之規定回復原狀，上訴人已免除被上訴回復原狀之義  
23 務，且此約定亦經上訴人、被上訴人及彭泰錦三方同意，是  
24 上訴人不得依前約第7、9、12條請求被上訴人將系爭房屋回  
25 復原狀。3.上訴人於本件再行主張前約終止後被上訴人並未  
26 回復原狀，顯違反前約第9條之約定，故上訴人依前約第13  
27 條約定，沒收押金及未到期之租金等語，其所執理由無非係  
28 就上訴人於另案確定判決中已主張及該審已論斷之事實及證  
29 據內容再為爭執，惟另案判決既已確定，上訴人應受系爭確  
30 定判決判斷結果之拘束，不得再次要求法院重新評價。

31 (三)綜上所述，本件上訴人抗辯前約於租賃關係終止後，被上訴

01 人應依前約第9條將系爭房屋1樓大門、1至4樓地板及樓梯負  
02 回復原狀義務卻未為之，故其得沒收押金及未到期之租金等  
03 情，為不足採，上訴人執此主張，被上訴人應給付一樓鋁合  
04 金材質落地門80,500元、給付253,050元將樓梯回復原狀及  
05 因施工導致45天之租金損失120,000元云云，自屬無據。從  
06 而，被上訴人主張本於民法第179條、第263條、第259條第1  
07 款規定，請求上訴人應給付被上訴人328,642元【計算式：  
08 上訴人應返還之押租金141,000元+應返還之預付未到期之  
09 租金258,500元-被上訴人提前解約，應賠償一個月租金51,  
10 700元-原審鑑價之大門修復費用19,158元=328,642元】，  
11 及自111年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
12 息，為有理由，應予准許。是以，上訴人之上訴理由，均不  
13 足採，原審駁回上訴人之訴，核無不合，上訴意旨指摘原判  
14 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 四、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
16 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
18 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳  
19 法官 蔡汎沂  
20 法官 莊毓宸

21 上正本證明與原本無異。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
24 書記官 丁文宏

25 附表：

26

編號	發票人	發票日期	發票金額	支票號碼
1.	孫筱喬	111年2月1日	51,700元	PB0000000
2.	孫筱喬	111年3月1日	51,700元	PB0000000
3.	孫筱喬	111年4月1日	51,700元	PB0000000
4.	孫筱喬	111年5月1日	51,700元	PB0000000

(續上頁)

01

5.	孫筱喬	111年6月1日	51,700元	PB0000000
----	-----	----------	---------	-----------