

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第766號

原告 行將企業股份有限公司

法定代理人 洪舜彥

訴訟代理人 袁裕倫律師

複代理人 卓爾潔律師

被告 施義福

訴訟代理人 呂世駿律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年1月12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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）76萬元，及自民國112年1月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第11頁）；嗣於114年11月23日本院言詞辯論期日變更上開利息起算日為112年1月23日（見本院卷第243頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)伊於107年初與訴外人許坤仲、趙嫻鑫、趙禹生、趙淑妙、趙瑞星、何昌祺、何隆祺、何鴻祺、張木川、張世榮、張家維、謝子衡、陳志仲及利興營造有限公司等人（下稱許坤仲等原出租人）簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），向其等承租臺中市○○區○○段000○○○○○○○○地號、榮

01 華段919、958、965、966、968、969、970、972、972-1、9  
02 72-2、973、973-1、974、974-1、974-2、975、975-1地號  
03 土地（下合稱系爭土地），租賃期間自107年3月1日起至111  
04 年12月31日止，每月租金38萬元，租賃保證金為76萬元（下  
05 稱系爭押租金），伊已依約給付予出租人趙媵鑫。被告於11  
06 1年8月間向許坤仲等原出租人購買系爭土地，取得系爭土地  
07 所有權，原出租人趙媵鑫並將系爭押租金轉交被告，系爭租  
08 約及押租金契約對被告繼續存在。系爭租約於111年12月31  
09 日期間屆滿終止，兩造已於111年12月29日點交系爭土地，  
10 被告持有系爭押租金之法律上原因已不存在。伊於112年1月  
11 14日以龜山郵局存證號碼000014號存證信函要求被告於文到  
12 5日內返還系爭押租金，該存證信函於112年1月17日送達於  
13 被告，詎被告以系爭土地未回復原狀為由，拒不返還系爭押  
14 租金。爰依系爭租約、系爭押租金契約，及不當得利返還請  
15 求權，擇一請求被告返還系爭押租金，及自112年1月23日起  
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

17 (二)伊在系爭土地所興建之二層樓貨櫃建物（門牌號碼：臺中市  
18 ○○區○○路000號，現登記所有人為被告）、鐵皮建物，  
19 及所設置之駁坎設施現仍留置於系爭土地，因伊主要營業項  
20 目為車輛停放、拍賣、查定、販售等業務，鐵皮建物乃用於  
21 設置頂高機、地溝、照明設備以供查定作業，又因系爭土地  
22 地面原非平整，原告需設置駁坎即水泥停車場供客戶賞車，  
23 可知鐵皮建物及駁坎是原告業務所必須，合於系爭租約第2  
24 條及第8條第3項約定。又系爭租約第8條第7項前段文義明示  
25 伊僅需負「現狀交付」之義務，未記載須「回復原狀」，此  
26 約定係因系爭土地原為未經整地之土地，許坤仲等原出租人  
27 認縱租期屆滿，伊所增設之設施對系爭土地後續利用有助  
28 益，可免去重新整地之費用，並得以較高之行情出租，伊則  
29 亦得免去拆除之費用，雙方始特別約定伊僅需現狀交付。再  
30 者，伊前於106年1月與訴外人黃碧倉、趙媵鑫、趙禹生、趙  
31 淑妙、趙瑞星、何昌祺、何隆祺、何鴻祺、張木川、張世

01 榮、張家維、謝子衡、陳志仲及利興營造有限公司等人簽訂  
02 不動產租賃契約書，向其等承租臺中市○○區○○段000○○  
03 00地號、榮華段972、972-1、972-2、973、973-1、974、97  
04 4-2、975、975-1地號土地，伊得出租人口頭同意興建二層  
05 樓貨櫃建物、鐵皮建物、駁坎設施，並於106年12月完工，  
06 嗣雙方於106年8月16日簽訂「不動產租賃契約增補協議  
07 書」，補充約定貨櫃建物之原始起造人後續變更及租期屆滿  
08 需拆除等事宜，嗣因伊需用土地擴大，而於107年初與許坤  
09 仲等原出租人簽訂除土地範圍及租金不同外，其餘條件均高  
10 度相同之系爭租約，以取代原契約，而許坤仲等原出租人雖  
11 無書面同意，但系爭土地原為平地，其等可自外觀輕易知悉  
12 地上物之存在，卻未反對而再簽訂系爭租約，至遲可認其於  
13 簽約時同意原告增設，故可知雙方約定「現狀交付」為許坤  
14 仲等原出租人之真意等語。

15 (三)並聲明：

- 16 1.被告應給付原告76萬元，及自112年1月23日起至清償日止，  
17 按週年利率5%計算之利息。
- 18 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：原告依系爭租約第7條第2項有將系爭土地上雜物  
20 清空、拆除或取回任何留置物之義務，且系爭租約第8條第7  
21 項約定之適用乃以符合「系爭租約第2條：關於租賃標的物  
22 用途限制」為前提，被告同意原告使用系爭土地加蓋地上物  
23 或裝設設施之範圍，僅限於「加蓋合法簡易地上物」或「裝  
24 設必要之設施」，此觀系爭租約第8條第3項前段約定自明，  
25 逾此範圍者，原告自負有遷空、拆除或取回而回復原狀之義  
26 務，但僅貨櫃建物有申領建照及使照，鐵皮建物及駁坎均屬  
27 非法地上物，又系爭土地均位於山坡地，原告設置駁坎未依  
28 水土保持法第12條第1項第4款規定擬具水土保持計畫送請臺  
29 中市政府核定，被告若自行雇工拆除駁坎設施，需花費高達  
30 254萬6,775元，超過系爭押租金之三倍，且如原告認為無法  
31 使用山坡地經營事業，就不應承租再主張有設置駁坎之必

01 要。被告否認原證11不動產租賃契約增補協議書之形式真  
02 正，況該依協議書第2條第1項係針對合法之貨櫃建物所為約  
03 定，足認雙方當時根本未曾談及鐵皮建物及駁坎，遑論原出  
04 租人有同意，且原告自認無原出租人同意之證據，再比對系  
05 爭租約第2條、第8條第3項約定、原證11增補協議第2條第1  
06 項及原證12原租約第2條、第8條第2項約定，均顯示原出租  
07 人先後訂立租約時，均反覆要求原告應合法使用系爭租賃標  
08 的物，益徵許坤仲等原出租人未曾同意原告於興建非法之鐵  
09 皮建物及駁坎地上物。原告既未克盡其拆除違法之鐵皮建物  
10 及駁坎以回復原狀之義務，自不生押租金返還請求權，亦不  
11 得依系爭租約第4條第3項後段約定請求被告返還系爭押租  
12 金，被告得逕就系爭押租金主張保留或扣抵，自無不當得  
13 利。另依系爭租約第9條約定，原告未將租賃物搬清而拖延  
14 拒遷，應自租約期滿即111年12月31日起，至實際拆除、清  
15 空之日止，按日給付被告3萬8,001元之懲罰性違約金，而至  
16 114年4月24日止共845日已累積3211萬0,845元，被告並以11  
17 4年4月24日民事答辯（一）狀催告原告給付等語，資為抗  
18 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判  
19 決，被告願供擔保免為假執行

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第245至247頁）：

21 (一)原告前於106年1月與訴外人黃碧倉、趙嫻鑫、趙禹生、趙淑  
22 妙、趙瑞星、何昌祺、何隆祺、何鴻祺、張木川、張世榮、  
23 張家維、謝子衡、陳志仲及利興營造有限公司等人簽訂不動  
24 產租賃契約書，向其等承租臺中市○○區○○段000○000地  
25 號、榮華段972、972-1、972-2、973、973-1、974、974-  
26 2、975、975-1地號土地，面積合計7,934平方公尺（以所附  
27 地籍圖畫線區域為準），租賃期間自106年1月1日起至111年  
28 12月31日止（見本院卷第179至191頁不動產租賃契約書）。

29 (二)原告於107年初與訴外人許坤仲、趙嫻鑫、趙禹生、趙淑  
30 妙、趙瑞星、何昌祺、何隆祺、何鴻祺、張木川、張世榮、  
31 張家維、謝子衡、陳志仲及利興營造有限公司等人（下稱許

01 坤仲等原出租人) 簽訂不動產租賃契約書 (即系爭租約) ,  
02 向其等承租臺中市○○區○○段000○○000○○000地號、  
03 榮華段919、958、965、966、968、969、970、972、972-  
04 1、972-2、973、973-1、974、974-1、974-2、975、975-1  
05 地號土地 (合稱系爭土地) , 面積合計16,831.8平方公尺,  
06 租賃期間自107年3月1日起至111年12月31日止, 每月租金38  
07 萬元, 租賃保證金為76萬元 (即系爭押租金) , 原告已依約  
08 給付出租人趙媵鑫 (見本院卷第21至28、29至31頁系爭租  
09 約、臺幣付款證明單) 。

10 (三)被告於111年8月間向許坤仲等原出租人購買系爭土地, 於同  
11 年8月15日、10月7日登記為系爭土地所有權人, 系爭租約對  
12 被告繼續存在, 由被告繼承系爭租約之出租人地位, 被告業  
13 於111年8月29日以郵局存證信函將上情通知原告。原出租人  
14 趙媵鑫已將系爭押租金轉交被告, 系爭押租金契約亦移轉於  
15 被告 (見本院卷第33至51頁土地登記謄本、郵局存證信函、  
16 收據、第85至113頁土地登記謄本) 。

17 (四)系爭租約於111年12月31日期間屆滿終止, 兩造已於111年12  
18 月29日點交系爭土地。嗣原告於112年1月14日以龜山郵局存  
19 證號碼000014號存證信函要求被告於文到5日內返還系爭押  
20 租金, 該存證信函於112年1月17日送達於被告 (見本院卷第  
21 53至54、57至59頁原告函文、郵局存證信函、第83至84頁郵  
22 件收件回執) 。

23 (五)系爭租約相關約定:

24 第2條: 租賃標的物用途限制:

25 用途限於車輛停放、車輛拍賣 (含檢查)、車輛販售及休息  
26 區使用。乙方 (即承租人, 下同) 若有使用用途變更, 除需  
27 經甲方 (即出租人, 下同) 同意外, 並需符合法令規則。

28 第7條: 標的物之歸還暨遺留物之處理:

29 1. 合約期屆滿或終止時, 乙方應即遷離並將租賃標的物歸還  
30 甲方, 除依本合約約定外, 乙方不得再向甲方請求其他費  
31 用。

01 2. 合約期屆滿遷出或合約期未滿而終止時，乙方應將租賃標  
02 的物上之雜物遷空，乙方未能拆除或取回之任何置留物，  
03 除雙方另有約定者外，均視為廢棄物論，任憑甲方處理。  
04 處理搬運費，甲方得以自租賃保證金中扣抵外，不足部  
05 分乙方應無條件負擔處理，絕無異議。

06 第8條：其他約定事項：

07 3. 甲方出租之土地為空地，甲方同意乙方加蓋合法簡易地上  
08 物或裝設必要之設施，甲方並應無條件配合必要之協助。

09 7. 乙方符合本合約第2條租賃標的物用途限制前提下，雙方  
10 同意甲方應以租賃標的物現狀交付乙方使用，於合約期滿  
11 或終止時，乙方則以當時之租賃標的物現狀交付甲方使  
12 用，雙方於甲方交付及乙方返還租賃標的物時，均不再對  
13 租賃標的物進行土壤檢測。且任一方日後均不得以租賃標  
14 的物有土壤污染之情事而對他方請求損害賠償或主張其他  
15 任何權益。

16 第9條：合約期屆滿遷出或合約期未滿而終止時，乙方應於  
17 期滿或終止之日前秉持誠信原則將租賃物搬清返還甲方，絕  
18 不藉詞推諉或另提出其他主張，若有拖延拒遷情事，每遲延  
19 1日，乙方應給付甲方以平均日租金之3倍計算懲罰性違約  
20 金，絕無異議，但如租賃標的物地區遇天災（地震、颱風、  
21 淹水）除外。

22 (六) 原告有於106年8月4日委由廣利宏營造有限公司在系爭土地  
23 施作辦公室及停車場新建工程，工程項目包括戶外景觀工  
24 程、建築及裝修工程等，由該公司搭建二層樓貨櫃建物（門  
25 牌號碼：臺中市○○區○○路000號），工程已於106年12月  
26 5日前完工（見本院卷第193至207頁工程承攬契約書、請款  
27 單、第121至129頁Google街景圖）；上開貨櫃建物有請領使  
28 用執照，現登記所有人為被告。原告在系爭土地興建貨櫃屋  
29 建物、鐵皮建物，及設置駁坎設施，系爭租約屆滿後，並未  
30 移除上開貨櫃屋、鐵皮建物、駁坎設施，現仍留置於系爭土  
31 地（見被證4至6照片）。

01 四、得心證之理由：

02 (一)被告抗辯系爭租約租期屆滿後，兩造雖已於111年12月29日  
03 點交系爭土地，但原告並未將其在系爭土地上興建之鐵皮建  
04 物及駁坎設施移除之情，為原告所不爭執，並有系爭土地現  
05 場照片可稽（見本院卷第127至129、231至235頁），堪予認  
06 定。原告雖主張系爭鐵皮建物及駁坎為伊業務所必須，合於  
07 系爭租約第2條及第8條第3項約定，依系爭租約第8條第7項  
08 前段約定，伊僅需負「現狀交付」之義務，毋庸回復原狀云  
09 云。惟查：

10 1.按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我  
11 決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自  
12 由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行  
13 為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人  
14 所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，  
15 即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資  
16 料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真  
17 意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項  
18 闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文  
19 義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌  
20 訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟  
21 價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應  
22 兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法  
23 院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

24 2.查系爭租約第8條「其他約定事項」第7項前段固約定：「乙  
25 方（即原告，下同）符合本合約第2條租賃標的物用途限制  
26 前提下，雙方同意甲方（即出租人，下同）應以租賃標的物  
27 現狀交付乙方使用，於合約期滿或終止時，乙方則以當時之  
28 租賃標的物現狀交付甲方使用，雙方於甲方交付及乙方返還  
29 租賃標的物時，均不再對租賃標的物進行土壤檢測」（見本  
30 院卷第24頁）；惟系爭租約第7條「標的物之歸還暨遺留物  
31 之處理」及第9條亦分別約定：「1.合約期屆滿或終止時，

01 乙方應即遷離並將租賃標的物歸還甲方，除依本合約約定  
02 外，乙方不得再向甲方請求其他費用。2.合約期屆滿遷出或  
03 合約期未滿而終止時，乙方應將租賃標的物上之雜物遷空，  
04 乙方未能拆除或取回之任何置留物，除雙方另有約定者外，  
05 均視為廢棄物論，任憑甲方處理。處理搬運費，甲方得以  
06 自租賃保證金中扣抵外，不足部分乙方應無條件負擔處理，  
07 絕無異議」、「合約期屆滿遷出或合約期未滿而終止時，乙  
08 方應於期滿或終止之日前秉持誠信原則將租賃物搬清返還甲  
09 方，絕不藉詞推諉或另提出其他主張，若有拖延拒遷情事，  
10 每遲延1日，乙方應給付甲方以平均日租金之3倍計算懲罰性  
11 違約金，絕無異議，但如租賃標的物地區遇天災（地震、颶  
12 風、淹水）除外」（見本院卷第23至24頁）。綜觀系爭租約  
13 上開約定可知，兩造在系爭租約第8條「其他約定事項」第7  
14 項前段雖約定原告在符合系爭租約第2條所定租賃標的物用  
15 途限制前提下，於租期屆滿時，原告得以系爭土地現狀交付  
16 被告，惟在此之前，於系爭租約第7條關於「標的物之歸還  
17 暨遺留物之處理」部分，亦約定原告於租約屆滿時應將系爭  
18 土地上之雜物遷空，將任何置留物拆除或取回，否則即應負  
19 擔搬運費，再於第9條約定原告應將「搬清」之系爭土地  
20 返還被告，及原告違反時應給付之懲罰性違約金，上開約定  
21 既併存於系爭租約中，可見系爭租約第8條第7項前段之所謂  
22 「現狀交付」，應係指原告將系爭土地上之雜物遷空、將置  
23 留物拆除或取回後之土地狀態。此參諸系爭租約第8條第7項  
24 全文係約定若原告依約定用途使用土地，在現狀交付後，兩  
25 造均不再對系爭土地進行土壤檢測、不得以土地污染情事對  
26 他方主張權益，由此益徵該條項係針對已搬清後之系爭土地  
27 本身狀態為約定，並無免除原告於租期屆滿時，應將系爭土  
28 地上非屬於被告之雜物遷空、拆除或取回置留物等義務之  
29 意。

30 3.至原告雖主張系爭土地上之鐵皮建物及駁坎設施均係經出租  
31 人之同意而設置，惟為被告所否認，原告就此並未舉證以實

01 其說。又原告雖主張系爭租約第8條第7項前段約定係因系爭  
02 土地原為一未經整地之土地，許坤仲等原出租人認縱租期屆  
03 滿，原告所增設之設施對系爭土地後續利用有助益，可免去  
04 重新整地之費用，並得以較高之行情出租，原告則亦得免去  
05 拆除之費用云云。惟原告因其業務需要所增設之設施，並不  
06 必然符合出租人之需求，而對出租人有利，且原告所承租之  
07 系爭土地筆數甚多，包括住宅用地、公園用地、農業用地等  
08 （見本院卷第21頁），土地使用分區各異，將來不同筆土地  
09 間之使用方式未必相同，原告於承租期間任意依自己之業務  
10 需求填土、增設駁坎設施，於租約屆滿時，若未將之拆除、  
11 搬清，顯然將嚴重影響被告將來就各筆土地之利用。況被告  
12 抗辯系爭土地為山坡地乙節，為原告所不爭執（見本院卷第  
13 266頁），依水土保持法第12條第1項第4款規定，在系爭土  
14 地上從事堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地等行為，應  
15 先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，原告未先擬具水  
16 土保持計畫，送請主管機關核定，即在系爭土地上施作駁坎  
17 設施，依水土保持法第23條第2項規定，將來可能遭主管機  
18 關強制拆除及清除，並由經營人、使用人或所有人負擔所需  
19 費用。是該等非法設置之駁坎地上物，不僅影響土地所有人  
20 就系爭土地之利用，將來亦可能遭主管機關強制拆除及清  
21 除，並負擔高額之清除費用，對土地所有人明顯不利，是原  
22 告主張因其增設之設施對系爭土地有利，故系爭租約第8條  
23 第7項所約定之「現狀交付」係指其毋庸拆除其所施設之駁  
24 坎云云，委無足採。

25 4. 綜上，被告抗辯依系爭租約約定，原告於系爭租約租期屆滿  
26 後，應將系爭土地上雜物遷空、拆除或取回置留物，而原告  
27 並未依約將系爭土地上之鐵皮建物及駁坎設施拆除等語，應  
28 堪採信。是原告主張依系爭租約第8條第7項前段約定，伊僅  
29 需負「現狀交付」之義務，否認有拆除系爭土地上之鐵皮建  
30 物及駁坎設施之義務云云，要無足採。

31 (二) 按押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的。是押租金返還

01 請求權，應於租賃關係終了，租賃物交還，承租人已無債務  
02 不履行情事，且押租金尚有餘額時，始能產生（最高法院88  
03 年度台上字第1938號判決意旨參照）。又依系爭租約第4條  
04 第3項後段約定：「除本約另有規定外，租賃保證金應於本  
05 約屆滿或依約終止，乙方並已履行本約應盡之義務時，由甲  
06 方無息返還乙方」（見本院卷第22頁）。原告於系爭租約租  
07 期屆滿後，並未依系爭租約約定拆除系爭土地上之鐵皮建物  
08 及駁坎設施，業如前述，原告既尚未履行其依系爭租約應盡  
09 之義務，是原告依系爭租約、系爭押租金契約約定，請求被  
10 告返還系爭押租金，自屬無據，且被告持有系爭押租金之法  
11 律上原因仍然存在，原告依民法第179條不當得利規定，請  
12 求被告返還系爭押租金，亦無理由。

13 五、綜上所述，原告主張依系爭租約、系爭押租金契約，及不當  
14 得利返還請求權，擇一請求被告返還系爭押租金76萬元，及  
15 自112年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
16 均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲  
17 請，亦失所附麗，併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論駁，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

23 民事第二庭 法官 李宜娟

24 正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

28 書記官 陳亭卉