

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第4083號

原告

即反訴被告 吳姿燕

訴訟代理人 謝享穎律師

複代理人 黃證中律師(民國113年10月9日解除委任)

被告

即反訴原告 謝芳怡

訴訟代理人 張思涵律師(民國113年9月6日解除委任)

楊永吉律師

複代理人 黃勝玉律師

訴訟代理人 廖黃健中

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告謝芳怡應給付原告吳姿燕新臺幣248,273元，及自民國111年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、本訴訴訟費用（除減縮部分外）由被告謝芳怡負擔。

三、本訴判決得假執行。但被告謝芳怡如以新臺幣248,273元為原告吳姿燕預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告謝芳怡之反訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告謝芳怡負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按簡易訴訟反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第436條第2項及第260條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上

關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照）。本件原告吳姿燕（下稱吳姿燕）起訴請求被告謝芳怡（下稱謝芳怡）依租賃契約返還押租金；謝芳怡則以吳姿燕違反租賃契約，應賠償謝芳怡新臺幣（下同）4,666,051元，對吳姿燕提起反訴。本院審酌本件本訴及反訴之當事人相同，兩造主張之權利或義務均基於相同之租賃契約而生，係得行同種訴訟程序，二者在事實上關係密切，審判資料、證據亦具有共通性，客觀上應認為本訴標的與反訴標的或其防禦方法具有相牽連關係，揆諸前揭規定，謝芳怡提起本件反訴尚無不合，應予准許。

貳、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項但書第3款定有明文。吳姿燕本訴起訴聲明原請求：「謝芳怡應給付吳姿燕281,393元，及自民國111年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」等語，嗣於113年4月19日以書狀變更聲明：「謝芳怡應給付吳姿燕281,393元，及自111年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」等語，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，即無不合，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、本訴原告吳姿燕主張：

(一)兩造於110年9月20日簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約），承租謝芳怡所有門牌號碼臺中市○○區○○路○段00○巷00號之廠房（下稱系爭廠房）作為「璽心生技有限公司」營業使用，約定租賃期間自110年10月5日起至115年10月4日止，

01 每月租金154,560元，吳姿燕並依系爭租約第7條第1項約
02 定，交付276,000元之租賃保證金（下稱押租金）。嗣因謝
03 芳怡訂約時未告知系爭廠房二、三樓係未辦保存登記之建
04 物，致吳姿燕申請公司相關營業登記時多有不便，故兩造於
05 111年8月15日合意提前終止租約。吳姿燕更於111年8月25日
06 以臺中大雅郵局第291號存證信函通知謝芳怡將於111年11月
07 4日止系爭租約，雙方亦約定該日點交歸還系爭廠房。

08 (二)兩造簽訂系爭契約時即已約定吳姿燕承租系爭廠房之目的，
09 係作為生技公司生產、製造、營業之用，系爭廠房內開孔實
10 係供廠房營業（供電插座、電線走線孔）所為之合理使用，
11 且系爭廠房內孔洞大多為規則圓形或方形形狀，顯見該孔洞
12 係為營運設備供電之用，並非吳姿燕惡意開孔破壞，實屬合
13 於約定營業目的之合理使用，且曾經謝芳怡同意，是該孔洞
14 係合於租賃目的之合理使用，故謝芳怡稱吳姿燕未經同意在
15 廠房內開孔，不得請求返還押租金云云，顯無理由。

16 (三)詎謝芳怡於最後點交日藉口不在設備清單內之電動門遙控開
17 關未歸還，又於吳姿燕依約定方式回復房屋應有狀態後，竟
18 以「吳姿燕回復之廠房地面材質與原廠房地面材質不同、系
19 爭廠房鐵皮外牆因裝設冷氣之開孔任意以補丁方式修補」等
20 情，要求吳姿燕須回復至系爭廠房出租前之材質、要求吳姿
21 燕更換整片高達三層樓之鐵皮外牆，難謂無惡意刁難之嫌，
22 亦有違誠信原則。

23 (四)另依經濟部工業局93年1月8日工中字第09305000190號函檢
24 送之93年1月6日會議紀錄內容，可知同一廠址得依法申請二
25 家以上工廠登記。再觀系爭租約第7條第2項、第16條第1項
26 約定，系爭租約押租金之返還實係以「騰空交還廠房」為要
27 件，吳姿燕既已騰空並交還系爭廠房，謝芳怡自負有返還押
28 租金之義務，至系爭工廠登記，僅係承租人能否於同一地址
29 再為登記之問題，尚與「占有使用」之情況有別，況同一廠
30 址得有數工廠登記，已如前述，謝芳怡自不得據此為拒絕返
31 還押租金之論據。

01 (五)是吳姿燕於立約時交付之押租金，經結算後仍有剩餘，謝芳
02 怡自應依系爭租約第7條第2項、民法第179條規定，返還餘
03 額248,273元【計算式：276,000元（押租金）+204,113元
04 （代扣繳謝芳怡110年10月至111年10月每月15,701元之租賃
05 所得稅）-154,560元（111年10月份租金）-77,280元（11
06 1年11月5日至18日回復原狀期間相當於半月之租金）=248,2
07 73】。爰依系爭租約第7條第2項及民法第179條規定，提起
08 本件訴訟等語。

09 (六)並聲明：被告謝芳怡應給付原告吳姿燕248,723元，及自111
10 年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息。

12 二、本訴被告謝芳怡則以：

13 (一)吳姿燕於111年8月15日因個人因素欲提前終止租約，謝芳怡
14 遂也同意提前終止租約，兩造並約定於111年11月5日點交。
15 而押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
16 了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，始得請求返
17 還。是僅有在吳姿燕依約返還系爭廠房且無其他違約情事
18 時，吳姿燕始得請求謝芳怡返還系爭契約第7條之租賃保證
19 金。然：

20 1. 吳姿燕在系爭廠房內四處開孔，事前未經書面同意，顯已違
21 反系爭租約第9條第1項、第12條第1項規定。

22 吳姿燕並非第一位承租系爭廠房之承租人，先前之承租人均
23 未破壞牆面也得以正常用電營運，何以吳姿燕「必須」破壞
24 牆面才能用電？再者，若吳姿燕認為謝芳怡未交付其合於約
25 定使用、收益之租賃物，令其無法用電，吳姿燕亦應先通知
26 謝芳怡，兩造再討論是否有其他修繕方式，而非吳姿燕自行
27 判斷謝芳怡未交付合於約定使用之租賃物後，再擅自開孔破
28 壞，強迫謝芳怡接受。復系爭租約第12條第1項已明定任何
29 增建、改裝均需謝芳怡「書面」同意，吳姿燕顯然未取得謝
30 芳怡書面同意，有違系爭租約第12條第1項之約定，且擅自
31 破壞廠房設施，顯未盡系爭租約第9條第1項善良管理人義

務，依系爭租約第7條第2項，吳姿燕有前開違約情事，謝芳怡無須返還租賃保證金。

2. 吳姿燕在系爭廠房鋪設PU地板雖經謝芳怡同意，惟其後卻未依約定重新鋪設與原材質相同之PU地板，違反系爭租約第16條第1項規定。

參酌兩造110年10月6日對話紀錄內容，可推論出當時兩造係約定吳姿燕應將110年10月所鋪設最高等級、平整之PU地板留給謝芳怡，因此吳姿燕返還系爭廠房時，地板必須「平整」外，其材質與「110年10月時所鋪設之PU材質」必須相同。惟兩造於111年11月5日第一次點交時，系爭廠房地地板因隔間拆除形成凹槽，吳姿燕未依約定以相同材質填平，造成PU地板不平整，吳姿燕因此重新鋪設地板，111年11月15日第二次點交時，謝芳怡即發現吳姿燕重新鋪設之地板材質與其110年10月時所鋪設之PU材質不同，新鋪設之地板材質較為粗糙，謝芳怡曾要求吳姿燕提出廠商施工證明，佐證其新施作之地板，與其110年10月時所鋪設之地板材質相同，或至少為同等級，吳姿燕卻拒不提出，更足證其新施做之地板並非兩造所約定之最高等級PU地板，是堪以認定吳姿燕未依系爭租約第16條第1項回復原狀，自不得依爭租約第7條第2項，請求返還租賃保證金。

3. 吳姿燕為裝設冷氣室外機在系爭廠房外牆開孔，事前未經書面同意且事後亦未依約定回復原狀，違反系爭租約第9條第1項、第12條第1項、第16條第1項規定。

吳姿燕於開孔前未經謝芳怡同意。吳姿燕復聲稱謝芳怡曾同意其以鐵皮遮蓋系爭廠房外開孔處(即以補丁方式遮蓋)，惟謝芳怡所提之條件為「吳姿燕需請專業調漆師傅調漆後，謝芳怡始同意以鐵皮遮蓋之方式將系爭廠房外開孔處修復」等語，是以，謝芳怡提出此協商方案，僅係為通融吳姿燕，倘若吳姿燕無法達成協商條件，謝芳怡亦無義務繼續提供此協商方案，本件應回歸契約所定之回復原狀義務，吳姿燕應將其開孔破壞之鐵皮全部換新，始合系爭租約第9條第2項、第

01 16條回復原狀之規定。況吳姿燕在系爭廠房外牆開孔，並非
02 正常使用之自然耗損，而係未事先通知之刻意破壞，謝芳怡
03 要求其以換新鐵皮之方式復原，尚屬合理。末查111年11月1
04 7日，吳姿燕仍稱系爭廠房最上面之開孔處無法處理，是該
05 孔洞目前仍是以不明物體混合矽利康填塞之狀態，足認吳姿
06 燕確實尚未將系爭廠房回復原狀。是吳姿燕已違反系爭租約
07 第9條第1項善良管理人之注意義務、第12條第1項不得擅自
08 變更現況之義務，自不得依系爭租約第7條第2項，請求返還租
09 賃保證金。

- 10 4. 系爭租約已於111年11月4日終止，吳姿燕卻遲至112年10月2
11 3日始註銷工廠登記，致謝芳怡於前開期間無法出租，吳姿
12 燕所為顯違反系爭租約第16條第1項。

13 系爭廠房僅有一營運出入口，廠區內亦未有任何隔間，可供
14 二工廠使用，且系爭廠房本就是以僅出租予一間工廠而設計
15 規劃，當無可能有隔間或二個營運出入口，是系爭廠房在原
16 工廠登記未註銷之情形下，並無法提供予下一工廠再為登
17 記。

- 18 5. 綜上，吳姿燕有前開數項違約情事，自不得依系爭契約第7
19 條第2項請求返還租賃保證金等語，資為抗辯。

- 20 (二)並聲明：1. 吳姿燕之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請
21 准宣告免為假執行。

22 貳、反訴部分：

23 一、反訴原告謝芳怡主張：

- 24 (一)吳姿燕應給付謝芳怡回復系爭廠房地板之費用191,100元。

25 吳姿燕重新鋪設之地板材質與其110年10月時所鋪設之PU材
26 質不同，新鋪設之地板材質較為粗糙。吳姿燕既未依系爭租
27 約第16條第1項回復原狀，自應負債務不履行損害賠償責
28 任，而回復系爭廠房地板之費用為191,100元。

- 29 (二)吳姿燕應給付謝芳怡更新系爭廠房鐵皮之費用157,575元。

30 吳姿燕未經同意擅自在系爭廠房鐵皮開孔，毀損系爭廠房，
31 依系爭租約第9條第2項應負回復原狀及損害賠償之責。又所

謂回復原狀系指應回復他方如同損害未發生時應有之狀態，而非原來之狀態，應有狀態則係指假設損害未發生時之狀態，若吳姿燕未在系爭廠房開孔即不會有孔洞，因此吳姿燕回復原狀之方式當應將遭開孔之鐵皮整片換新，才不會有孔洞，僅係吳姿燕換新之時可主張扣除折舊。又謝芳怡同意吳姿燕以補丁方式遮蓋系爭廠房外開孔處之條件為「吳姿燕需請專業調漆師傅調漆後，謝芳怡始同意以鐵皮遮蓋之方式將系爭廠房外開孔處修復」等語。然吳姿燕既無法達成此協商條件，謝芳怡亦無義務繼續提供此協商方案，故吳姿燕應給付謝芳怡更新系爭廠房鐵皮之費用157,575元。

(三)吳姿燕應給付謝芳怡懲罰性違約金4,317,376元。

吳姿燕於系爭租約終止後，遲至112年10月23日始將工廠登記註銷，致謝芳怡於該等期間無法出租，且吳姿燕迄今仍未依約定將系爭廠房地板及鐵皮回復原狀，是依系爭租約第17條第1項，自111年11月5日(系爭租約於111年11月4日終止)至112年12月29日(為特定訴訟標的金額，僅計算至起訴日)，共計419天，以每日租金之一倍10,304元計算(計算式： $154,560 \div 30 = 5,152$ ， $5,152 \times 2 = 10,304$)，是吳姿燕應給付之違約金數額為4,317,376元(計算式： $10,304 \times 419 = 4,317,376$)。

(四)爰依系爭租約第16條第1項、第9條第2項、第17條第1項規定，提起反訴等語。並聲明：1.反訴被告吳姿燕應給付反訴原告謝芳怡4,666,051元，及自112年12月29日民事答辯(一)暨反訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.如受有利判決，反訴原告謝芳怡願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告謝芳怡則以：

(一)吳姿燕已按兩造先前約定將系爭廠房地板回復平整無坑洞，謝芳怡請求吳姿燕給付回復系爭廠房原材質地板之費用，洵屬無據。又吳姿燕亦已依約將系爭廠房鐵皮外牆，以補丁方式回復至外牆應有狀態，是謝芳怡請求吳姿燕給付修繕鐵皮

01 開孔處費用，亦無理由。

02 (二)系爭租約第17條第1項約定「本約經終止後，乙方遲延未依
03 本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲
04 方相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲
05 方因此所蒙受之損失」，系爭租約第16條第1項另約定租約
06 終止時應騰空交還，足見，上開違約金約定乃針對「未依約
07 將廠房騰空交還」情況所定。吳姿燕已依約將系爭廠房地板
08 及鐵皮回復原狀，且系爭工廠登記縱未註銷，核與繼續占有
09 使用而不騰空交還之情形有別。是吳姿燕既已依約於111年1
10 1月5日將系爭廠房騰空並交還予謝芳怡，謝芳怡請求違約金
11 自無理由等語，資為抗辯。

12 (三)並聲明：1. 反訴原告謝芳怡之訴駁回；2. 如受不利判決，願
13 供擔保免為假執行。

14 參、兩造不爭執事項：

15 一、兩造於110年9月20日簽訂系爭租約，就系爭廠房，約定租賃
16 期間自110年10月5日起至115年10月4日止，每月租金154,56
17 0元，吳姿燕並於同日交付謝芳怡276,000元之租賃保證金。

18 二、謝芳怡同意吳姿燕在系爭廠房鋪設EPOXY 地板，謝芳怡並向
19 吳姿燕表示退租時需以「PU(兩造真意為EPOXY)地板完整鋪
20 設與原材質相同之PU地板」交還。

21 三、謝芳怡願同意吳姿燕以「以加冷氣室外蓋」方式回復系爭廠
22 房鐵皮外牆最高處冷氣孔、「以鐵片遮蓋，並由專業噴漆師
23 傳調色噴漆」方式回復系爭廠房鐵皮外牆其他冷氣孔。

24 四、兩造合意系爭租約於111年11月4日終止。

25 五、兩造於111年11月4 日、同年11月15日進行系爭廠房之點
26 交，系爭廠房已於同年11月15日交還謝芳怡。

27 六、系爭廠房「內牆」於交還時已回復原狀。

28 七、吳姿燕於112年10月23日註銷系爭廠房之工廠登記。

29 八、吳姿燕及謝芳怡之配偶以通訊軟體LINE之對話紀錄如原證
30 2、原證6、被證2、被證7所示。

31 九、吳姿燕已代謝芳怡扣繳所得稅額204,113元。

十、吳姿燕委請本件訴訟代理人寄發臺中市○○路○○○○○○00
00號存證信函如原證4所示，並於111年12月9日送達謝芳
怡。

十一、吳姿燕本訴請求謝芳怡給付248,273元【計算式：276,000
（租賃保證金）+204,113（代扣繳所得稅額）-154,560
（111年10月份租金）-77,280（111年11月份相當於半月
之租金）=248,273】，謝芳怡對表示此金額計算正確（惟
爭執其無須返還租賃保證金）。

十二、吳姿燕對謝芳怡所提證據【被證四非系爭廠房現況（謝芳
怡112年12月29日民事答辯〈一〉狀暨反訴狀第6頁）；
被證六、被證八（無拍攝日期）形式真正均不爭執。

十三、113年4月24日經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人薛任智
體驗公證，如被證十照片。

肆、得心證理由：

一、「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」「承租人應
以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並
應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅
失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定
之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」民
法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依
約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定
時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同
租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當
事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租
約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租
人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業目
的而承租廠房空間者，除承租人進行大規模之改建，已影響
房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，
其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租
人即有容忍之義務。依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃

01 契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返
02 還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之
03 約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦
04 即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保
05 管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃
06 物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。
07 此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設
08 施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，
09 強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦
10 非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，
11 出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝
12 潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，一般情況下更均
13 由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此時如出
14 租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請
15 求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。對於租賃期間房
16 屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人
17 回復至未使用房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承
18 租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此
19 程度之回復義務亦屬過苛。先予指明。

20 二、關於吳姿燕在系爭廠房內開孔部分：

21 (一)查吳姿燕為生技公司之業者，則其租賃系爭廠房自是供其營
22 業使用，並為謝芳怡所明知，此由系爭租約第26條第1項已
23 明確記載「甲方（即謝芳怡，下同）願提供乙方（即吳姿
24 燕，下同）在此地址設立『璽心生技有限公司』並辦理公
25 司、稅籍及工廠登記。」等語（見本院卷第30頁）即明，則
26 出租人謝芳怡自應於租賃關係存續中就系爭租賃標的物保持
27 其合於約定使用、收益（即作為吳姿燕經營生技公司、工廠
28 營業使用）之狀態。

29 (二)謝芳怡固辯稱吳姿燕未經謝芳怡書面同意，在系爭廠房內四
30 處開孔等語，則為吳姿燕所否認。觀之系爭租約第12條第3
31 項約定：「乙方得於本約廠房內安裝水、電、電話及其他裝

01 修設施，惟不得影響或改變房屋結構及男女廁所。」等語
02 （見本院卷第26頁）。參以謝芳怡提出之系爭廠房內開孔照
03 片內容，該等孔洞大多為規則圓形或方形形狀，且內有管線
04 或管路，堪認吳姿燕主張該等孔洞係為營運設備供電之用，
05 尚屬合理，謝芳怡復未舉證證明吳姿燕所為有何影響系爭廠
06 房結構及男女廁所，是難認吳姿燕就上開用電裝修設施，有
07 何違法系爭租約第12條第3項之情事。

08 (三)況兩造不爭執吳姿燕於交還系爭廠房與謝芳怡時，「內牆」
09 已回復原狀之事實，是謝芳怡抗辯吳姿燕在系爭廠房內四處
10 開孔，事前未經書面同意，顯已違反系爭租約第9條第1項、
11 第12條第1項規定，拒絕返還租賃保證金與吳姿燕，並無理
12 由。

13 三、關於吳姿燕在系爭廠房「鐵皮外牆」開冷氣孔裝設冷氣室外
14 機部分：

15 吳姿燕在系爭廠房鐵皮外牆鑽孔行為，既為吳姿燕裝設冷氣
16 之舉動，難認係因時間經過而使系爭廠房自然耗損之情形，
17 依系爭租約第16條第1項規定，吳姿燕自應於系爭租約租賃
18 期間屆滿或終止時，就系爭廠房鐵皮外牆負擔回復原狀之義
19 務。謝芳怡雖主張吳姿燕應將系爭廠房開孔破壞之鐵皮全部
20 換新等語，然為吳姿燕所否認。是本件系爭鐵皮之「回復原
21 狀」之原狀究竟為何，經查如下：

22 (一)吳姿燕曾於111年11月17日以通訊軟體向謝芳怡之配偶即訴
23 訟代理人廖黃健中表示：「房東先生，最上面那個洞，冷氣的
24 也回復無法處理，其他的已經重新噴漆完成」等語，謝芳
25 怡則回稱：「有辦法開洞，就有辦法處理，請加冷氣管線室
26 外蓋即可」等語，吳姿燕則於111年11月18日再回覆稱：

27 「已經都處理完成囉」等語，並傳送完工照片與謝芳怡，嗣
28 謝芳怡僅就鐵皮補色一事續為爭執乙情（見本院卷第155頁
29 至171頁），顯見吳姿燕在系爭廠房鐵皮外牆為懸掛冷氣室
30 外機而所為之冷氣孔洞均已於111年11月17日填補加蓋完
31 成。至謝芳怡另提出系爭廠房鐵皮外牆孔洞尚未填補之照片

（見本院卷第153頁）以證明吳姿燕未完全填補孔洞一情，然為吳姿燕所否認，惟謝芳怡提出之前揭系爭廠房鐵皮外牆孔洞尚未填補之照片並無照取時間，故尚難以此為不利吳姿燕之認定。謝芳怡復提出113年4月24日照片（見本院卷第279頁至283頁）以證明吳姿燕未完全填補孔洞且因吳姿燕在系爭廠房鐵皮外牆開孔補丁致漏水乙節，亦為吳姿燕所否認，然謝芳怡亦未提出其他證據證明吳姿燕於111年11月17日將系爭廠房鐵皮外牆之孔洞填補加蓋完成後，有何故意或過失行為毀損其填補部分，亦未證明系爭廠房漏水之因係因吳姿燕補丁所致，是亦難以此為不利吳姿燕之認定。

(二)謝芳怡復陳稱吳姿燕就系爭廠房鐵皮外將開孔以鐵片補丁後，亦應請專業調漆師傅調漆，惟依吳姿燕提出之完工照片有明顯色差等語。惟稽之謝芳怡提出之兩造111年11月18日通訊軟體擷圖所示系爭廠房鐵皮外牆照片（見本院卷第159頁至161頁），可知系爭鐵皮外牆雖因經過修補而有色差，然鐵皮牆面油漆顏色本屬自然使用狀態下可能因年份而有些微變化，又謝芳怡未舉證證明整體而言有何損及效用之情事，參以謝芳怡於113年4月24日請求民間公證人就系爭廠房現況事實體驗後所攝取照片內容（見本院卷第275頁至277頁），顯見系爭廠房鐵皮外牆經一段時日後，已無明顯之色差，堪認吳姿燕所毀損之牆面，已因吳姿燕自行修補之行為，填補謝芳怡所生之損害。準此，謝芳怡尚不能證明上開回復系爭鐵皮開孔之行為，有何違反就系爭廠房回復原狀之義務，或致謝芳怡受有損害之事實。況謝芳怡所主張之標準，甚至較僅須回復至自然損耗下狀況之「回復原狀」義務更為嚴苛，所言容有誤會，不足採信。故謝芳怡自不得執此事實為扣抵押租金之依據，及其反訴請求吳姿燕應給付謝芳怡回復更新系爭廠房鐵皮外牆費用157,575元，均無理由。

四、關於系爭廠房地板回復情形：

(一)謝芳怡辯稱兩造於111年11月15日第二次點交時，謝芳怡發現吳姿燕重新鋪設之地板材質與其110年10月時所鋪設之PU

01 材質不同，新鋪設之地板材質較為粗糙，且吳姿燕拒不提出
02 其新施作之地板與其110年10月時所鋪設之地板材質相同，
03 或至少為同等級之資料，足證吳姿燕新施做之地板並非兩造
04 所約定之最高等級PU地板等語，固提出系爭廠房地板111年1
05 1月5日、113年4月24日照片為證（見本院卷第129頁至145
06 頁、第284頁），然為吳姿燕所否認，並主張前詞。

07 (二)經查，證人吳敏毅於本院審理時具結證稱：我去過系爭廠房
08 很多次，是吳姿燕找我去的，我是去做無塵室的隔間工程地
09 板及空調。我的本業是做無塵室隔間，系爭廠房的地板我是
10 包給尚輝公司去做。吳姿燕後來要退租系爭廠房，需拆除隔
11 間及修補地板，所以有追加隔間拆除及地板工程，鈞院卷附
12 第421頁請款單，就是尚輝公司開給我的地板修復費用，尚
13 輝公司跟我請款，我再跟吳姿燕請款，價格是尚輝公司報給
14 我的，我再跟吳姿燕收取每平方公尺再加50元的費用。因為
15 隔間拆除之後，系爭廠房地板有原本沒有上色部分要補上
16 去，這就是指修補的部分，有色差部分有整個再處理過，我
17 有去現場看，當時謝芳怡沒有到現場。尚輝公司到系爭廠房
18 是補原本隔間拆除的部分，一般施作地板的順序是做第一
19 層、第二層再做隔間，隔間做好整個完成才會去做面漆第三
20 層，隔間拆除之後沒有做到的，做第三層盡量塗相近的顏
21 色。上開請款單記載12,000元部分就是補第三層的漆，請款
22 單其餘記載的費用就是整個有做EXPOY再做第四層的漆。至
23 於鈞院卷第284頁照片顯示地板上面有裂痕一事，我不知
24 道，因為系爭廠房地板補完後，我有去現場看，地板是完整
25 的等語明確，可見證人吳敏毅承作系爭廠房隔間及地板施
26 作，其並將EPOXY地板施作部分再委由尚輝公司處理。參以
27 吳姿燕提出之尚輝公司出具之請款單與證人吳敏毅之通訊軟
28 體對話紀錄內容（見本院卷第421頁、第451頁），可知證人
29 吳敏毅於111年11月12日向吳姿燕陳稱「地板塗好了，星期
30 一才可以踩喔」等語，再於同年月14日傳送現場照片與吳姿
31 燕，尚輝公司則於111年11月17日開立請款單與證人吳敏

01 穀，而未有尚輝公司進場修復後仍有謝芳怡所指111年11月5
02 日照片之情形。再兩造不爭執吳姿燕已於111年11月15日將
03 系爭廠房交還謝芳怡一情，謝芳怡復未提出其他證據證明吳
04 姿燕自111年11月16日起至113年4月24日有繼續占有使用系
05 爭廠房或故意過失毀損系爭廠房地板之情事，是難認有何可
06 歸責吳姿燕情事。

07 (三)承上，吳姿燕就系爭廠房之系爭地板於111年11月15日交還
08 與謝芳怡時，已合於兩造「PU(兩造真意為EPOXY)地板完整
09 鋪設與原材質相同之PU地板」之約定，則謝芳怡以吳姿燕就
10 系爭廠房地板違反系爭租約第16條第1項約定，拒絕返還租
11 賃保證金與吳姿燕，且反訴請求吳姿燕應給付謝芳怡回復系
12 爭廠房地板之費用191,100元，並無理由。

13 五、吳姿燕於112年10月23日註銷系爭廠房之工廠登記一事：

14 (一)兩造不爭執吳姿燕於已於111年11月15日將系爭廠房交還謝
15 芳怡，惟吳姿燕於112年10月23日始註銷系爭廠房之工廠登
16 記之事實。然吳姿燕抗辯註銷工廠登記並非系爭租約第7條
17 第2項、第16條第1項約定涵攝之範圍等語。

18 (二)按違約金係債務人約定於債務不履行，對於債權人所應為之
19 給付，故債務人究於何種情形始應支付違約金，悉依當事人
20 之約定定之，僅於約定之原因事實發生時，債務人始應支付
21 違約金。準此可知，違約金債權為附條件之債權，於條件成
22 就時，債權人始得請求違約金。觀諸系爭租約第16條第1項
23 至5項既約明：「於本約租賃期間屆滿或終止時，乙方應將
24 本約廠房回復原狀，騰空交還甲方。」「乙方依前項規定規
25 定交還本約廠房時，應負責將其清掃乾淨，…。」「乙方於
26 交還本約廠房時仍留置在本約廠房內之任何物品，均視為廢
27 棄物，悉由甲方處置，…。」「乙方應擔保上開留置於本約
28 廠房內之物品均屬乙方所有，且乙方有權拋棄其所有權。
29 …。」「本約經終止或租賃期間屆滿，若本約廠房有申請變
30 更電錶契約容量者、有辦理水電錶用戶過戶者或其他變更事
31 項者，應由乙方於退租前全數回復原狀」等語，顯見依兩造

01 之約定，吳姿燕於租期屆期或終止後應依約遷讓交還承租之
02 系爭廠房「本體」而已，另綜觀系爭租約之其他條文則未就
03 營業或工廠登記部分應於何時辦理遷移為任何約定。又系爭
04 租約第17條第1項、第2項載明：「本約租賃期間屆滿或經終
05 止後，乙方遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每逾
06 一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一倍之懲罰性威約金
07 予乙方，…。」「本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方未將
08 本約廠房清空且返還甲方者，乙方仍應繼續負擔水電費及公
09 共水電費，…。」等語，益徵兩造所約定給付本件違約金之
10 條件，僅為家吳姿燕於租期屆期或終止後未依約遷讓交還承
11 租之系爭廠房「本體」時，始應依系爭租約第17條之約定給
12 付違約金，其目的無非係用以防礙承租人於租期屆滿或終止
13 後仍繼續占有使用系爭租約之廠房。從而，謝芳怡以吳姿燕
14 遲至112年10月23日始註銷工廠登記一事，拒絕返還租賃保
15 證金與吳姿燕，且反訴請求吳姿燕應給付謝芳怡違約金數額
16 為4,317,376元，亦無理由。

17 六、押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃
18 關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，
19 且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押
20 租金，自為法之所許；租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
21 其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
22 力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高
23 法院83年台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨
24 參照）。查吳姿燕於系爭租約終止後，既已與兩造約定將系
25 爭廠房回復原狀後交還謝芳怡，業經本院認定如前，而謝芳
26 怡復未提出其他證據證明吳姿燕有其他債務不履行之情事，
27 揆諸上揭說明，謝芳怡應負返還押租金之義務。從而，吳姿
28 燕本訴請求謝芳怡應返還剩餘之押租金248,273元及遲延利
29 息，為有理由。

30 七、本件既經認定吳姿燕已與兩造約定將系爭廠房回復原狀後交
31 還謝芳怡，則謝芳怡依系爭租約法律關係，反訴請求吳姿燕

給付回復系爭廠房地板之費用191,100元、更新系爭廠房鐵皮費用157,575元、懲罰性違約金4,317,376元，自無理由，不應准許。

八、縱上所述，吳姿燕本訴請求謝芳怡返還押租金餘款248,273元，及自111年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由。至謝芳怡反訴請求吳姿燕給付共4,666,051元（計算式：給付回復系爭廠房地板之費用191,100元＋更新系爭廠房鐵皮費用157,575元＋懲罰性違約金4,317,376元＝4,666,051元），則無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、本訴係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序，並為謝芳怡敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行。又謝芳怡陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。另謝芳怡雖就反訴部分陳明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅備其勝訴時，預促本院上述職權發動之注意，爰不另為准駁之諭知，併此指明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 5 月 12 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳玟珍

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）。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 114 年 5 月 12 日
書記官 王素珍