臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第538號

上　訴　人　陳奕心

000000000000000000

訴訟代理人　王永春律師

複 代理 人　陳伯彥律師

被 上訴 人　日南紡織股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林銘崇

訴訟代理人　林益輝律師

上列當事人間請求返還押租保證金事件，上訴人對於中華民國110年8月30日臺灣臺中地方法院110年度訴字第111號第一審判決提起上訴，本院於111年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣陸拾參萬零壹佰伍拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審關於命上訴人負擔訴訟費用部分，及第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之七十四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按判決之既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，故在確定判決事實審言詞辨論終結後所後生之事實，並不受其既判力之拘束（最高法院39年台上字第214號民事判決先例參照）。查被上訴人雖於原法院108年訴字第2496號案件中反訴請求上訴人返還系爭租約（詳後述）之押租保證金100萬元，經該判決以系爭租約尚未終止為由，駁回被上訴人之反訴，被上訴人不服提起上訴，並終止系爭租約，變更改以系爭租約第5條請求返還押租保證金，經本院109年度上易字第427號判決認定被上訴人

未返還系爭土地（詳後述），而駁回被上訴人之變更之訴。被上訴人以前開確定判決後發生交還系爭土地之事實，再提起本件訴訟，請求上訴人返還系爭租約之押租保證金，其起訴之訴訟標的即非前開確定判決效力所及，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人起訴主張：伊於民國104年3月1日與上訴人簽訂租賃契約書，向其承租坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），約定每月租金新臺幣（下同）15,000元，租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止（下稱系爭租約），並簽發交付上訴人如附表所示面額100萬元支票（下稱系爭押租金支票）一紙作為押租保證金，已經上訴人兌領。伊已於109年6月10日以存證信函終止系爭租約，經上訴人於同年月11日收受，兩造業於110年2月5日完成點交系爭土地，上訴人本應返還押租保證金100萬元，經扣除伊所欠租金124,915元後〔原積欠租金27萬元，經與本院108年度上字第657號判決（下稱另案確定判決）判命上訴人給付之145,085元抵銷後所餘金額〕，尚餘875,085元迄未獲返還。爰依系爭租約第5條之約定，求為命上訴人給付875,085元，及自起訴狀繕本送達之翌日起加計法定遲延利息之判決。

二、上訴人則以：伊已將系爭押租金支票背書交付予被上訴人當時之法定代理人林進湖（即被上訴人法定代理人林銘崇之父），林進湖將系爭押租金支票存入其女兒林雅慧設在合作金庫銀行北台中分行帳號0000000000000號帳戶（下稱林雅慧帳戶）提領兌現，故押租保證金契約不存在，伊無庸返還100萬元。縱押租保證金契約存在，惟被上訴人尚欠伊租金230,500元、相當租金之不當得利117,000元、地價稅2,139元，返還押租保證金之清償期未屆至。如伊應返還押租保證金，惟系爭土地為農牧用地，被上訴人未經主管機關許可在系爭土地上設立水泥圍牆、地面鋪設水泥等，被上訴人應依系爭租約第7條回復原狀，並依民法第432條賠償85萬元，加計上述金額及裁判費943元，伊對被上訴人尚有1,219,842元

債權，並對被上訴人之返還押租保證金債權主張抵銷後，被上訴人對伊已無債權可為請求云云，資為抗辯。

三、原審判決命上訴人給付851,263元，及自110年2月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人提起上訴，聲明：㈠原判決關於命上訴人給付本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。（被上訴人就其所受敗訴判決部分，未聲明不服，業已確定。）

四、得心證之理由

㈠上訴人於系爭租約終止前，並未返還押租保證金予被上訴人：

1.按稱支票者，謂發票人簽發一定之金額，委託金融業者於見票時，無條件支付與受款人或執票人之票據，票據法第4條第1項定有明文。依上開規定，金融業者於見票時，即應依委任契約約定支付票面金額予受款人或執票人，支票性質上係有價證券、金錢證券、支付證券，以支票為支付工具者，於交付支票時，發生與給付金錢相同之效力（最高法院96年度台簡上字第17號判決意旨參照）。

2.上訴人辯稱：伊與林進湖育有三名子女，有事實上夫妻關係，林進湖於104年間贈與伊資金購買系爭土地，伊基於兩人之信任關係並感念林進湖贈與資金之情，而將系爭押租金支票背書交付予林進湖，林進湖將系爭押租金支票存入林雅慧帳戶提領兌現，林雅慧帳戶係林進湖作為經營被上訴人公司之用，等同林進湖左手進右手，實際並未交付押租保證金云云。然查，被上訴人交付附表所示系爭押租金支票予上訴人乙節，為兩造所不爭執，此即發生被上訴人交付100萬元押租保證金予上訴人之效力，自難認上訴人未曾收受押租保證金。又系爭租約第5條約定：「乙方（即被上訴人，下同）應於訂約時，交付甲方（即上訴人，下同）新臺幣壹佰萬元整之支票作為押租保證金，乙

方如不繼續承租，甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」（見原審卷17頁），故於被上訴人不繼續承租，並交還系爭土地時，上訴人應返還之標的為100萬元押租保證金，非系爭押租金支票，益見系爭押租金支票僅為支付押租保證金之工具，上訴人於系爭押租金支票兌現時，即溯及於收受時取得同額之押租保證金，故不論上訴人將系爭押租金支票背書轉讓予何人，均不得認上訴人未取得押租保證金。

3.上訴人雖又辯稱：伊將系爭押租金支票背書轉讓給林進湖，等同將押租保證金返還被上訴人云云。然林進湖當時縱為被上訴人之法定代理人，因公司人格與自然人之人格各別，上訴人將系爭押租金支票背書轉讓予林進湖，並不等同將系爭押租金支票返還被上訴人。況上訴人如有將押租保證金返還被上訴人之意，直接將系爭押租金支票交還被上訴人，並將返還押租保證金之旨載明於系爭租約即可，何須以背書轉讓方式交予林進湖，再由林進湖提領兌現！復參以上訴人自承：基於兩人之信任關係並感念林進湖贈與資金之情，而將系爭押租金支票背書轉讓予林進湖基等語（見原審卷51、52頁），足見上訴人將系爭押租金支票背書轉讓予林進湖，係基於其二人間之私人關係，要與被上訴人無關，難認上訴人已將押租保證金返還予被上訴人。至林進湖雖將系爭押租金支票存入林雅慧帳戶提領兌現，惟該100萬元進入林雅慧帳戶如何使用，僅係林進湖或林雅慧個人就資金之支配使用，尚難憑以認定被上訴人實際上未交付押租保證金。

㈡兩造約定返還押租保證金之清償期屆至，上訴人於抵充被上訴人欠租及其他債務不履行之賠償後，應無息返還剩餘之押租保證金：

1.系爭租約第5條約定：「甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」，故兩造約定以被上訴人交還土地為上訴人無息返還押租保證金之清償期。查被上訴人已於110年2

月5日與上訴人完成系爭土地之點交程序，有「租賃契約終止之土地點交紀錄」可憑（見原審卷77頁），被上訴人既已於110年2月5日交還系爭土地，上訴人返還押租保證金之清償期即已屆至，上訴人依系爭租約第5條應無息返還押租保證金予被上訴人。

2.上訴人雖辯稱：押租保證金係為擔保租賃債務之履行，於租賃關係終止，租賃物已返還，承租人無積欠租金或其他賠償責任下，承租人才能請求返還，在被上訴人依法給付租金及賠償伊損害前，清償期未屆至，伊無返還押租保證金予被上訴人之義務云云。然按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（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照），是縱被上訴人有積欠租金或其他債務不履行情事，可直接與押租保證金發生抵充之效力，並非得主張清償期未屆至而拒絕返還押租保證金，且系爭租約第5條亦未約定以被上訴人給付積欠租金或履行賠償責任為上訴人返還押租保證金之清償期，上訴人顯將抵充與清償期混為一談，自無可採。

3.押租保證金經與下列金額抵充後，上訴人應返還剩餘之押租保證金631,101元：

⑴被上訴人自承從108年3月起即未繳納租金（見原審卷86頁），以系爭租約第3條約定之每月租金15,000元計算（見原審卷17頁），則自108年3月1日起，至109年6月11日系爭租約終止時，被上訴人共積欠租金230,500元（計算式：15000□15＋15000□11/30＝230500），此為押租保證金之擔保範圍，上訴人可以之與押租保證金抵充。又上開積欠租金230,500元於上訴人返還押租保證金期限屆至時（110年2月5日），當然與押租保證金發生抵充效力，且經抵充後被上訴人已無積欠上訴人租

金。被上訴人雖於原審110年4月19日言詞辯論期日當庭主張積欠租金要與本院108年度上657號判決所載其對上訴人債權145,085元為抵銷（見原審卷106頁），然被上訴人於該日已無積欠上訴人租金，自無租金債務可供前述債權抵銷，是被上訴人主張其積欠租金先與145,085元債權為抵銷後，再與押租保證金抵充云云，忽略其積欠租金已發生當然抵充之效力，自無可採。

⑵系爭租約終止後，被上訴人仍繼續占有系爭土地至110年2月5日點交時，該段期間被上訴人無權占有系爭土地，獲有相當於租金之利益，並致上訴人受有相當於租金之損害，此部分被上訴人應給付上訴人不當得利117,179元（計算式：15000□19/30＋15000□7＋15000□5/28≒117178.57，元以下四捨五入）。上訴人抗辯以117,000元對押租保證金為抵充（見本院卷59、60頁），本院即以117,000元計算之。

⑶系爭租約第10條約定：「印花稅、土地之稅捐由乙方負擔，乙方營業上必須繳納之稅捐亦由乙方負擔」（見原審卷19頁），故兩造係約定系爭土地之地價稅由被上訴人負擔。查上訴人抗辯其繳納系爭土地107年至109年間之土地地價稅21,399元，為被上訴人所未爭執，並有上訴人提出之系爭土地地價稅繳費收據3份可憑（見原審卷121-125頁），堪信為真。被上訴人未清償系爭土地地價稅之債務不履行，為押租保證金所擔保之範圍，是上訴人抗辯上開21,399元自押租保證金抵充等語，應予准許。

⑷上訴人抗辯被上訴人在系爭土地架設固定式水泥圍牆、水泥道路，應負拆除回復原狀之義務，惟未依約回復，經估算回復原狀之費用最少需花費85萬元，被上訴人應予賠償云云。然查，系爭租約第7條約定：「契約期間內乙方若擬遷離他處時，乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將土

地照原狀交還甲方（本約甲方同意之工程除外），乙方不得異議」（見原審卷19頁），依據此條之除外條款，被上訴人經上訴人同意施作之工程，於系爭租約終止後，無庸回復原狀即可交還上訴人。查被上訴人雖於系爭土地上施作水泥圍牆、斜坡車道、水泥地面等工作物，有照片3張可憑（見原審卷133-137頁），惟系爭租約第9條約定：「甲方同意乙方因使用之需進行標的物之整建工程，包括圍牆、斜坡車道及地面整地灌漿等」（見原審卷19頁），則被上訴人雖於系爭土地上施作水泥圍牆、斜坡車道、水泥地面等工作物，顯係上訴人同意施作而明訂於系爭租約內，自屬系爭租約第7條除外條款之範圍，被上訴人返還系爭土地時自無庸回復原狀，上訴人抗辯被上訴人應賠償回復原狀所生損害85萬元云云，即非可採。又上訴人辯稱：系爭租約第8條約定被上訴人不得於系爭土地從事危險或非法犯罪之經營，被上訴人進行整建工作仍應於合法範圍為之，故系爭租約第7條之除外條款係指經伊同意且屬合法工程範圍，系爭土地為農牧用地，被上訴人進行整建工程未經主管機關許可，違反法律規範，應依系爭租約第7條負回復原狀義務云云，惟系爭租約第7條之除外條款僅約定上訴人同意施作之工程即可免除回復原狀之義務，且第8條僅禁止被上訴人為危險或非法犯罪行為，有關違反土地使用分區之行政規定，並不在禁止範圍內，況上訴人已於系爭租約第9條明確同意被上訴人進行圍牆、斜坡車道及地面整地灌漿，上訴人以被上訴人未取得主管機關許可而事後限縮同意範圍，抗辯被上訴人應回復原狀云云，並無足採。

⑸綜上，被上訴人就系爭租約所生之債務不履行債務金額計368,899元（計算式：230500＋117000＋21399＝368899），與押租保證金100萬元當然生抵充之效力，故上訴人應返還剩餘之押租保證金631,101元（計算式：000

0000－000000＝631101）。

㈢上訴人復主張對被上訴人尚有原法院108年度訴字第2496號民事判決之裁判費債權943元，為被上訴人所未爭執，此部分雖非押租保證金之擔保範圍，不當然發生抵充之效力，惟上訴人就此部分與押租保證金為抵銷之抗辯（見本院卷60頁），而兩者皆已屆清償期，則經抵銷後，上訴人應返還之押租保證金為630,158元（計算式：000000－000＝630158）。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第5條之約定，請求上訴人給付被上訴人630,158元，及自系爭土地點交翌日即110年2月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求（除確定部分外），為無理由，應予駁回。原審（除確定部分外）就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並酌定相當擔保金，分別為假執行、免為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，其上訴應予駁回。

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

據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　24　　日

民事第八庭　審判長法　官　杭起鶴

法　官　吳國聖

法　官　黃裕仁

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　王麗珍

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　25　　日

附表：

發票人	付款人	發　票　日（民國）	票面金額（新臺幣）	票　　號	受款人
日南紡織股份有限公司	臺灣土地銀行○○分行	104年3月2日	100萬元	0000000000	陳奕心