

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第253號

上訴人 菱陽企業股份有限公司

法定代理人 陳燦齡

訴訟代理人 曾邑倫律師

複代理人 錢師風律師

被上訴人 宏潤生物科技股份有限公司

法定代理人 陳衫潤

訴訟代理人 沈聖瀚律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國113年7月31日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1639號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月19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（本訴原告及反訴被告，下稱被上訴人）主張：被上訴人於民國110年1月8日承租上訴人（本訴被告及反訴原告，下稱上訴人）所有門牌號碼臺南市○區○○路00號之廠房（下稱系爭租賃物），約定租期自110年4月1日至116年3月31日，共6年，雙方並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），被上訴人於同年1月19日給付押租金新臺幣（下同）44萬元與上訴人。兩造除系爭租約第2條約定上訴人同意給予被上訴人自訂約日起至110年3月31日做為裝潢期，該期間不收租金之外，雙方另有協議上訴人應先行完成系爭租賃物之外牆窗戶、內牆牆壁整修等工程（下稱系爭整修作業），並應至少預留1個月時間給被上訴人裝潢，然被上訴人於110年3月9日查看系爭租賃物時，發現現場尚有多處殘存砂石，及施工車輛、鷹架、工具、材料等物雜亂放置，外牆窗戶、內牆牆

01 壁亦未整修完成，經被上訴人多次催告上訴人應儘速完成系  
02 爭整修作業並交付合於兩造約定之系爭租賃物，仍未獲置  
03 理，被上訴人因而於同年月25日以存證信函通知上訴人解除  
04 系爭租約，請求返還押租金44萬元，惟上訴人拒絕返還。為  
05 此，爰依民法第259條規定提起本件訴訟，請求上訴人給付4  
06 4萬元，及自受領時即110年1月19日起至清償日止，按週年  
07 利率百分之5計算之利息。又上訴人未交付合於約定之系爭  
08 租賃物，被上訴人解除系爭租約，應屬合法，並無違反系爭  
09 租約之情形，上訴人辯稱被上訴人違約在先，依系爭租約第  
10 17條第1項約定應賠償上訴人違約金66萬元，扣除押租金44  
11 萬元後，尚應給付上訴人22萬，並反訴請求上訴人給付22萬  
12 元及法定利息，並無理由，應予駁回等語。

13 二、上訴人則以：雙方係約定現況交屋，系爭租約之文字未記載  
14 上訴人應完成系爭整修作業，上訴人並無整修義務，上訴人  
15 僅額外承諾會於110年4月1日前處理系爭租賃物之窗戶玻璃  
16 及屋內壁癌(發霉)而已，故所交付之系爭租賃物已合於兩造  
17 約定；另上訴人於系爭租約簽訂時即110年1月8日已將系爭  
18 租賃物之鑰匙交付被上訴人，被上訴人隨即進場就系爭租賃  
19 物之地板及大門等進行裝潢，並購置物品運送至系爭租賃物  
20 內置放，上訴人有給予被上訴人約定之裝潢期，已履行系爭  
21 租約約定之義務，然被上訴人卻突然於同年3月10日將系爭  
22 租賃物之鑰匙交還上訴人，並為不承租之表示，顯見係被上  
23 訴人違約在先，被上訴人於110年3月25日以存證信函向上訴  
24 人表示解除系爭租約，其解約應不合法，被上訴人請求返還  
25 押租金44萬元及法定利息，並無理由。又被上訴人違約在  
26 先，依系爭租約第17條第1項約定，被上訴人如於租期開始  
27 前解約，應給付違約金66萬元，上訴人業於110年3月29日以  
28 存證信函通知被上訴人，扣除其所交付之押租金44萬元後，  
29 被上訴人應再給付上訴人22萬元，然上訴人置之不理。故依  
30 系爭租約第17條第1項約定，反訴請求被上訴人給付上訴人2  
31 2萬元及法定利息等語，資為抗辯。

01 三、原審就被上訴人之請求為全部勝訴判決，命上訴人應給付44  
02 萬元及自110年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5  
03 計算之利息，另就上訴人反訴請求被上訴人給付22萬元部分  
04 為敗訴判決。因上訴人就本訴及反訴部分均不服，提起上  
05 訴，並就本訴部分上訴聲明：(一)原判決第1項至第3項均廢  
06 棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。另就反訴部分上訴聲  
07 明：(一)原判決第4項至第5項廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人  
08 22萬元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利  
09 率百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執之事項(本院卷第62至63頁、第86至87頁)：

11 (一)被上訴人於110年1月8日承租上訴人所有之系爭租賃物，並  
12 簽訂系爭租約，被上訴人於同年月19日給付押租金44萬元予  
13 上訴人。

14 (二)系爭租約書第2條約定：「租賃期限為110年04月01日至116  
15 年03月31日止，共計6年。甲方(即上訴人，下同)同意給  
16 予乙方(即被上訴人，下同)自立約日起至110年3月31日做  
17 為裝潢期，該期間不收租金)」；第17條第1項約定：「本  
18 租期未屆滿前，乙方得經甲方同意終止契約，但若租期未滿  
19 3年或租期開始前乙方解除本約，乙方應給付甲方違約金66  
20 萬元正做為裝潢期之損失」。

21 (三)上訴人員工黃春華於110年1月29日以通訊軟體LINE拍照承諾  
22 書傳送訊息予被上訴人員工，其中記載：「立承諾書人即出  
23 租人：菱陽企業股份有限公司代表人：陳燦齡，現出租臺南  
24 市○區○○路00號建物乙棟予承租人：宏潤生物科技股份有  
25 限公司代表人陳衫潤，出租人承諾於民國110年04月01日前  
26 將租賃物內之窗戶玻璃及屋內發霉處等處理好」等語。

27 (四)被上訴人於110年3月10日將系爭租賃物之鑰匙還給上訴人。

28 (五)被上訴人法定代理人於110年3月15日至租賃物現場與上訴人  
29 法定代理人協商，對話內容如本院112年度南簡字第1639號  
30 卷(下稱原審卷)第70至77頁之勘驗筆錄。

31 (六)被上訴人於110年3月25日委託律師寄發存證信函予上訴人並

01 主張解除契約、返還押租金44萬元，上訴人於同年月29日委  
02 託律師回寄存證信函，表示被上訴人應負違約責任，除沒收  
03 押租金44萬元外，要求被上訴人再給付上訴人22萬元，上訴  
04 人並於同年5月31日寄發統一發票予被上訴人。

#### 05 五、本院得心證之理由

06 (一)被上訴人解除系爭租約應屬合法，請求被上訴人返還押租金  
07 44萬元及法定利息，為有理由：

08 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，  
09 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，  
10 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義  
11 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租  
12 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債  
13 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支  
14 付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保  
15 責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第  
16 222號判決意旨參照）。次按因可歸責於債務人之事由，致  
17 給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條  
18 之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分  
19 別定有明文。是行使終止權而消滅其契約關係者，應以開始  
20 履行之繼續性契約為限，蓋已開始履行之繼續性契約，無須  
21 因嗣後有債務不履行之情事，而使其溯及的消滅契約關係之  
22 必要，否則徒增法律關係之複雜；惟尚未履行之繼續性契  
23 約，則無此顧慮，非不得容許法定或意定解除權之行使。故  
24 屬繼續性之租賃契約，在出租人尚未合法交付租賃物與承租  
25 人以前，當事人之一方非不得依民法第254條規定解除租賃  
26 契約（最高法院91年度台上字第577號判決意旨參照）；且  
27 債務人遲延履行，債權人固須催告債務人履行，待相當期限  
28 經過而不履行時，始得解除契約，惟如債務人經催告後，已  
29 經表示拒絕履行，債權人自得即行解除契約，無等待相當期  
30 限經過之必要。

31 2.查，上訴人員工黃春華於110年1月29日以通訊軟體LINE拍照

01 承諾書傳送訊息予被上訴人員工，其中記載：「立承諾書人  
02 即出租人：菱陽企業股份有限公司代表人：陳燦齡，現出租  
03 臺南市○區○○路00號建物乙棟予承租人：宏潤生物科技股  
04 份有限公司代表人陳衫潤，出租人承諾於民國110年04月01  
05 日前將租賃物內之窗戶玻璃及屋內發霉處等處理好」等語明  
06 確(原審卷第90頁)，足見上訴人雖於簽訂系爭租約時即110  
07 年1月8日已將系爭租賃物之鑰匙交給被上訴人，但尚未完全  
08 履行交付合於兩造約定系爭租賃物之義務，系爭租賃物仍未  
09 合於兩造主觀上之共同認知，上訴人始須傳送前揭承諾書為  
10 上開意思表示，上訴人抗辯兩造係約定現況交屋，交付鑰匙  
11 時已履行交付合於約定系爭租賃物之義務乙節，難可採信。  
12 又參之兩造員工間、上訴人員工與被上訴人法定代理人分別  
13 如附表一、二所示之通訊軟體LINE對話內容，可知上訴人係  
14 預備於110年3月15日交付系爭租賃物予被上訴人進行裝潢，  
15 基於給予被上訴人1個月裝潢期之理由，為此主動提出延至  
16 同年4月15日再開始收取租金，依此可推知上訴人於簽約時  
17 雖已交付系爭租賃物之鑰匙與被上訴人，惟當時系爭租賃物  
18 之屋況如已合於兩造約定，上訴人顯無嗣後再告知被上訴人  
19 將於110年3月15日「交屋」，並延後收取租金時間之必要，  
20 益徵兩造並非以110年1月8日系爭租賃物之屋況為現況交屋  
21 之約定，而係約定上訴人應對系爭租賃物為一定之整理後，  
22 至遲於開始收租前1個月交付系爭租賃物讓被上訴人進場裝  
23 潢。此外，兩造法定代理人於110年3月15日在系爭租賃物現  
24 場協商時，上訴人法定代理人陳稱：那很簡單的，你記得我  
25 有跟你說，我們要整修外牆面，所以你要簽約時有跟你說，  
26 你可以進來，我們同步一起做，不影響等語，有勘驗筆錄在  
27 卷可參(原審卷第73頁)，此與前揭上訴人員工以通訊軟體  
28 LINE傳送之承諾書內容，上訴人承諾處理窗戶玻璃及屋內牆  
29 壁壁癌乙節互核，足徵被上訴人主張雙方另有協議上訴人交  
30 屋前應完成系爭整修作業之事實，堪以採信，上訴人抗辯雙  
31 方係約定現況交屋，系爭租約並未記載上訴人應完成系爭整

01 修作業之義務，上訴人僅額外承諾會於110年4月1日前處理  
02 系爭租賃物之窗戶玻璃及屋內壁癌(發霉)等語，洵屬無據，  
03 無從憑採。

04 3.次查，被上訴人主張於110年3月9日前往系爭租賃物查看，  
05 發現現場仍有許多工人進行施工、施工車輛、鷹架、工具材  
06 料等物品雜亂堆置，系爭整修作業尚未完成，被上訴人員工  
07 前往上訴人公司催告上訴人應儘速完成整修並交屋，上訴人  
08 仍置之不理等情，此有被上訴人提出上開時間至系爭租賃物  
09 拍攝之照片在卷可稽(原審卷第51至53頁)，且附表二所示  
10 之通訊軟體LINE對話內容，係發生於000年0月0日上訴人員  
11 工與被上訴人法定代理人連繫對話後，被上訴人法定代理人  
12 再截圖傳送給被上訴人員工邱文蓉，亦經本院當庭勘驗邱文  
13 蓉手機通訊軟體LINE對話紀錄之截圖時間屬實(本院卷第6  
14 4、65頁)，堪認被上訴人主張上訴人遲至110年3月9日仍未  
15 完成系爭整修作業並交付系爭租賃物與被上訴人一事為可  
16 採。再參酌上訴人法定代理人於110年3月15日經被上訴人質  
17 疑系爭房屋現況要如何進行裝潢時，表示：本來就是這樣交  
18 屋了啊等語，有勘驗筆錄附卷可參(原審卷第72、73頁)，  
19 足證上訴人遲至同年月15日時，仍未交付合於兩造約定之系  
20 爭租賃物，經被上訴人質疑後，已表達無履行整修義務之意  
21 願至明。是被上訴人主張上訴人未交付合於兩造約定之系爭  
22 租賃物，經多次催告而拒絕履行，故於110年3月25日寄發存  
23 證信函通知上訴人解除系爭租約，核與前揭規定相符，應認  
24 已生解除契約之效力。

25 4.綜上，被上訴人主張兩造另協議上訴人應完成系爭整修作  
26 業，並至少預留1個月時間給被上訴人做為裝潢期，該裝潢  
27 期不收取租金，上訴人卻未於約定時間內完成系爭整修作  
28 業，依民法第254條規定解除系爭租約，應屬適法。從而，  
29 被上訴人於解除系爭租約後依民法第259條第2款規定請求上  
30 訴人返還押租金44萬元，及自受領時即110年1月19日起至清  
31 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予

01 准許。

02 (二)上訴人依系爭租約第17條第1項約定，反訴主張被上訴人應  
03 給付違約金66萬元，經扣除押租金44萬元後，被上訴人應給  
04 付上訴人22萬元及法定利息，為無理由：

05 1.查，依系爭租約第2條約定、及附表一、二之通訊軟體LINE  
06 對話內容，並參以兩造法定代理人於110年3月15日協商時，  
07 被上訴人法定代理人表示：「當然是我花，這當初是我答應  
08 我OK，但是你跟我說的是不是說你2月底要交給我，讓我有1  
09 個月的時間裝潢，4/1付租金，對麻，所以你跟我說。」等  
10 語，上訴人法定代理人覆以：「差一個星期麻，我們上禮拜  
11 就說要交給你」一語，有勘驗筆錄在卷可佐(原審卷第72  
12 頁)，可知系爭租約原約定上訴人自110年4月1日起開始收  
13 取租金，及上訴人應給予被上訴人至少1個月不收租金之裝  
14 潢期，申言之，上訴人最遲應於110年3月1日前交付合於兩  
15 造約定之系爭租賃物予被上訴人進行裝潢，上訴人卻未於該  
16 日前完成系爭整修作業並交屋，顯係上訴人違反兩造約定在  
17 先，復參諸證人邱文蓉結證稱：(除了原證9照片，你是否  
18 看過其他工人進去系爭房屋施工？如有，該工人為何人？該  
19 工人是何人僱用？你如何確認？)我110年3月9日要交屋前  
20 幾天我去那邊要確認交屋時間，我不知道被上訴人法定代理  
21 人有無跟對方確認約時間，但我們去的時候直接上二樓，遇  
22 到上訴人老闆也就是法定代理人陳燦齡，還有上訴人會計黃  
23 春華，還有看到其他工人，但不知道是什麼工人，有做一些  
24 施工動作，做什麼也沒有去注意。.....。(照片有一些拆  
25 除物品，還有要將地板貼皮移除、窗戶堆置，是否被上訴人  
26 所為？)我們沒有請人去拆除。.....。(大門鑰匙後來怎  
27 麼還給上訴人？)我要跟對造公司會計拿資料，他們會計要  
28 我把鑰匙還回去。...(被上訴人有無進入房屋將工廠裡面的  
29 地板進行整修？)沒有。(你剛說鑰匙還給我們是何時？)1  
30 10年3月10日就還了，我有跟黃春華之間LINE對  
31 話。.....。(承諾書是上訴人願意施作的內容？)是。合

01 約沒有這些內容，是我要求要寫進去的」等語（原審卷第94  
02 至98頁），足徵被上訴人主張上訴人遲至110年3月10日尚未  
03 交屋，致系爭租約目的無法達成，因上訴人要求而將鑰匙交  
04 還之事實，應屬所據。

05 2. 基上各情，被上訴人係因上訴人無法依約交屋而交還鑰匙，  
06 且上訴人簽立系爭租約後至110年3月15日，仍未完成系爭租  
07 賃物之系爭整修作業而交付系爭租賃物與被上訴人，被上訴  
08 人解除系爭租約應屬適法，此亦經本院認定如前，自難認被  
09 上訴人表示不承租有何違反系爭租約之情事，尚無須依系爭  
10 租約第17條第1項約定負給付違約金之責任。是上訴人未依  
11 約於期限內交付合於約定之系爭租賃物，並於要求被上訴人  
12 返還系爭租賃物鑰匙後，指稱被上訴人返還鑰匙、表示不承  
13 租之行為係屬違約，應依系爭租約負給付違約金責任，其主  
14 張難認有憑，洵無可採。從而，上訴人反訴請求被上訴人應  
15 給付66萬元違約金，扣除押租金44萬元後，尚應給付上訴人  
16 22萬元，為無理由，不應准許。

17 六、綜上所述，兩造協議上訴人應在交屋前完成系爭整修作業，  
18 上訴人未依約於期限內交付合於兩造約定之系爭租賃物，被  
19 上訴人解除系爭租約應屬合法，被上訴人依民法第259條規  
20 定請求上訴人返還押租金44萬元，及自110年1月19日起至清  
21 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予  
22 准許。又被上訴人解約合法，並無違反系爭租約之情事，上  
23 訴人依系爭租約第17條第1項約定，反訴請求被上訴人應給  
24 付22萬元及法定利息，則屬無據，應予駁回。原審就本訴及  
25 反訴部分均為上訴人敗訴之判決，經核並無違誤，上訴意旨  
26 仍指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院  
28 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附  
29 此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴(包括本訴及反訴)為無理由，依民事  
31 訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如

01 主文。  
02 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
03 民事第三庭 審判長法官 林勳煜  
04 法官 蘇正賢  
05 法官 羅蕙玲

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
09 書記官 曾美滋

10 附表一：

11 LINE對話紀錄(本院112年度南司簡調字第1035號第21頁)	
被上訴人員工	黃小姐 我們董事長這邊有說好房屋交屋後還要再一個月的裝修期 這個要再寫進承諾書裡
上訴人員工 (黃春華)	我們老闆說：3月15日就可以先交屋給你們裝潢，4/15開始收租金，謝謝 這個是彼此信任的問題，是否要再列入承諾書？我再問一下？
被上訴人員工	等我再詢問一下
上訴人員工 (黃春華)	圖片(ok)

12 附表二：

13 LINE對話紀錄(本院112年度南簡字第1639號第90頁) 對話時間：110年3月9日	
上訴人員工 (黃春華)	陳董您好：我們老闆說：3月15日就可以先交屋給你們裝潢,4/15開始收租金.謝謝
被上訴人法定代理人	請告知3月15日，不可能進場，請完整交給我後，再進場整修，光是地板及樓梯、

(續上頁)

01

	<p>廁所…等。</p> <p>請貴公司在3月底前完成所有整修後，5月1日開始計算租金。</p>
--	--