

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3177號

原告 三可國際股份有限公司

法定代理人 蕭宇翔

訴訟代理人 沈明達律師

被告 台灣地腊磚廠股份有限公司

法定代理人 許承男

訴訟代理人 丁榮聰律師

許文懷律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國110年11月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬壹仟元，及自民國一百零八年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

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。經查，本件原告起訴時係請求：被告應給付原告新臺幣（下同）152萬元，及自民國108年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於110年11月30日言詞辯論程序中當庭變更訴之聲明為：被告應給付原告152萬元，及自108年12月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第388頁），核屬減縮應受判決事項之聲

01 明，揆諸上開規定，於程序上並無不合，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)兩造於103年10月31日訂立廠房暨土地租賃契約（下稱系爭
05 租約），由伊向被告承租坐落基隆市○○區○○○段○○○
06 ○○○段00000000000000地號等3筆土地及其上門牌號碼為同區
07 瑪陵坑大華二路3-22號廠房（下稱系爭廠地），約定租期自
08 103年12月1日起至108年11月30日，伊並交付被告現金10萬
09 元及面額142萬元支票（共152萬元）作為履約保證金。惟被
10 告未告知系爭廠地上堆置土石方，且未告知清理該土石方依
11 水土保持法之規定，應提出清理計劃書，並經基隆市政府核
12 可後始可動工，致伊於103年11月2日進場整地時，旋遭轄區
13 瑪陵坑派出所勒令停工，伊承租系爭廠地之目的顯無法達
14 成，遂於103年11月27日對被告主張終止系爭租約。嗣被告
15 起訴請求伊給付租金、保證金及罰鍰等，經鈞院以105年度
16 重訴字第1318號判決判令伊應給付被告租金672萬3124元、
17 保證金142萬元，合計814萬3124元及其利息，上訴後再經臺
18 灣高等法院以106年度重上字第744號判決（下稱另案判決）
19 認定伊未合法終止系爭租約，故系爭租約仍屬有效，伊依約
20 應給付被告保證金142萬元，並廢棄上開判決關於命伊給付
21 租金本息部分，駁回被告該部分於第一審之訴，嗣經最高法
22 院以108年度台上字第2503號判決駁回被告之上訴而告確
23 定。被告乃執上開確定判決對伊強制執行，依上開支票面額
24 收取142萬元。嗣系爭租約於108年11月30日屆滿，伊遂以存
25 證信函向被告再次表示終止系爭租約，經被告於同年12月2
26 日收受，爰依系爭租約第4條關於保證金之法律關係，請求
27 被告返還先後向伊收取之保證金共152萬元。

28 (二)對被告抗辯之陳述：

29 另案判決認定被告未以合於所約定使用收益之租賃物交付予
30 伊，則伊自無將系爭廠地回復原狀並交還被告之義務。且伊
31 進入系爭廠地整地後不久，旋遭轄區瑪陵坑派出所勒令停

01 工，未曾整修系爭廠地，被告所抗辯伊施作及拆除系爭廠地
02 情事，並非伊所為。即令原告在租賃期間以前之103年11月2
03 日因侵權行為損害廠房，依民法第197條第1項規定，其請求
04 權之時效亦已消滅。又系爭租約第4條約定之保證金無息退
05 還，係指租期屆滿前不計算利息，屆滿後被告仍未返還保證
06 金，即應給付法定遲延利息。

07 (三)並聲明：被告應給付原告152萬元，及自108年12月3日起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：伊業於103年11月1日將系爭廠地交付予原告，原
10 告並於翌（2）日進場整地施作，此情業據另案判決認定在
11 案，且原告整地施作時，自行敲除系爭廠地中廠房（下稱系
12 爭廠房）之外牆、窗戶、鋁門、水電等設備，顯已變更系爭
13 廠地之原狀，依系爭租約第8條約定，原告於系爭租約消滅
14 後，負有回復原狀之義務，然其怠於回復原狀，致伊需支出
15 回復原狀費用共257萬3697元，依系爭租約第4條約定，伊雖
16 有於系爭租約屆滿後，返還保證金予原告之義務，然得扣除
17 其所積欠之債務，故原告請求返還保證金，經與上開回復原
18 狀費用抵銷後已無剩餘，原告主張應無理由。另系爭租約第
19 4條已明確約定保證金應無息退還，原告自應受其拘束不得
20 再行請求利息等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項（見本院卷第149、159頁，並依判決格式修
22 正或刪減文句）：

23 (一)兩造前於103年10月31日簽訂系爭租約，約定由原告承租被
24 告所有之系爭廠地。

25 (二)系爭租約期間為103年12月1日至108年11月30日，業已屆滿
26 。

27 (三)被告前向原告收取系爭租約保證金共152萬元，尚未返還原
28 告。

29 (四)系爭廠地於系爭租約簽訂前，係作為被告生產織帶使用。

30 (五)原告承租系爭廠地，係作為物流倉儲貨櫃場之營業使用。

31 (六)被告前於103年11月1日將系爭廠地交付予原告，原告於翌

01 (2) 日進場整地施作，迄於103年11月16日遭第三人檢舉並
02 經勒令停工。

03 四、得心證之理由：

04 原告起訴主張系爭租約期間已屆滿，被告依約應返還前所收
05 取之保證金152萬元，且其並未整修系爭廠地即經檢舉勒令
06 停工，被告自始未以合於約定使用收益之租賃物交付原告，
07 原告不負回復原狀之義務等節，為被告所否認，並以前揭情
08 詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：(一)原告請求被告應返還
09 保證金152萬元，有無理由？(二)原告於系爭租約簽訂後，有
10 無整修系爭廠房？原告是否應負將系爭廠房回復原狀之義務
11 ？(三)被告以原告應給付回復原狀費用為抵銷抗辯，有無理由
12 ？抵銷後原告是否尚得請求給付餘額，金額為若干元？茲分
13 述如下：

14 (一)原告得請求被告返還因系爭租約收取之保證金152萬元：

15 按系爭租約第4條就保證金事宜約定：「乙方（按即原告，
16 下同）應於簽訂本租約同時給付甲方（按即被告，下同）新
17 台幣1,520,000元整之保證金，以做為履行本契約義務之擔
18 保。該保證金於乙方租約終止或屆滿遷讓交還房屋並扣除其
19 所積欠之債務後，由甲方無息退還。」，有系爭租約可參（
20 見本院卷第19頁），而查此保證金152萬元業由被告收取，
21 現尚未返還原告，且系爭租約期間已於108年11月30日屆滿
22 ，雙方已無租賃關係存在等情，為兩造所不爭（參不爭執事
23 項(二)、(三)）。故被告依上開約款應返還原告因系爭租約收取
24 之保證金152萬元，殆無疑義；至是否有應予扣除之債務或
25 被告所稱之抵銷抗辯事由，詳後述。

26 (二)原告確有整修系爭廠房，並應負回復原狀之義務：

27 1.經查，被告於103年11月1日將系爭廠地交付予原告，原告
28 並於翌日進場整地施作，迄103年11月16日遭第三人檢舉
29 ，經系爭廠地所轄瑪陵坑派出所員警到場查勘並勒令停工
30 乙節，為另案判決認定在卷（見本院卷第50頁），復如前
31 兩造不爭執事項(六)所述，此情首堪認定，足見原告確有進

01 駐系爭廠地施工之舉。

02 2.次查，系爭廠房之牆面門窗現已部分被拆除而呈鏤空狀態
03 廠房內部並堆置有碎磚、水泥塊等物，車棚亦經拆卸乙
04 情，有被告提出之105年10月6日系爭廠地照片及本件審理
05 中、辦理鑑定時之現況照片可憑（見本院卷第113-119頁
06 、191-215頁、台灣省土木技師公會110年3月4日「三可國
07 際股份有限公司與台灣地腊磚廠股份有限公司間返還保證
08 金事件爭執鑑定報告書【案號：0000000000】」〈下逕稱
09 鑑定報告〉附件(七)）。參以證人即被告公司員工朱五富結
10 證稱：伊之前在被告公司當染色員當到102年11、12月，
11 之後則單純受僱被告公司看守廠房，本院卷第109、112-1
12 頁照片是系爭廠房拆除前的照片，照片這些人裡面就有伊
13 等語，其並在上揭照片中圈選其所在位置（見本院卷第10
14 9、112-1頁），另證人亦經本院肉眼比對與照片中之人應
15 屬同一人，足認證人確任職於被告公司，並於系爭租約簽
16 立後仍負責看守系爭廠地，對於系爭廠地之使用狀況應知
17 之甚詳，其證詞自堪憑信；又證人復證稱：系爭廠房就是
18 伊看守的廠房；約103年11月原告1位年輕的經理帶人來拆
19 除，有叫堆高機、怪手到現場，做了大概10幾天到2、3個
20 禮拜，後來被環保局抓到，所以整地終止，因為沒有經過
21 申請被人檢舉；三可公司有將廠房內的隔間都拆除，宿舍
22 的門也拆除，說要改成辦公室，鍋爐也整間拆除，不止窗
23 戶拆除，牆壁也拆掉，磚頭都還堆積在該處等語（見本院
24 卷第221-222頁），再經本院當庭提示前開系爭廠地現況
25 照片後，證人證稱：該等照片是拆除後之照片，原有廠房
26 之水電、照明、停車棚都有被拆除等語綦詳（見本院卷第
27 222-223頁），可徵原告確有派員進入系爭廠地整修，並
28 拆除系爭廠房部分設備而如現狀照片所示之情事。

29 3.佐以系爭廠地於系爭租約簽訂前，係作為被告生產織帶使
30 用，而原告承租系爭廠地，係作為物流倉儲貨櫃場之營業
31 使用等節，為兩造所不爭（參不爭執事項(四)、(五)），已足

01 認原告有將原物流倉儲貨櫃場改裝以因應後續物流倉儲使用
02 之必要；復參諸被告於104年8月28日發函向原告表示：
03 「…103年10月間貴司楊經理主動來我司拜訪，表示已去
04 看過我司位於基隆市七堵區廠房及土地，表示非常滿意，
05 合用於貴司。貴司表示原在環球貨櫃場，但面臨貨櫃場業
06 者場地變賣，限期要求該貨櫃場所承租人限期全部遷出…
07 。洽談承租事誼時，貴司表達額外兩點請求~~1. 希望能配
08 合其需求由承租方加蓋"裝卸貨月台"必須拆掉我司原有窗
09 戶及部分牆面，我司當場表示將來交還廠房時，必須恢復
10 原狀。2. 為了進出更為順暢，貴司提出要部份整地…」等
11 詞，有該函文可稽（見本院105年度重訴字第1318號卷第6
12 4頁），益徵原告確有整修變更系爭廠地，以供物流倉儲
13 使用之需求。是以，系爭廠房外牆、窗戶、鋁門等設備遭
14 拆除之現狀，係因原告承租後本欲為物流倉儲營業使用而
15 施工乙節，應堪認定。原告主張伊並未施作及拆除而變更
16 系爭廠地原狀云云，即非可採。

17 4.再依系爭租約第8條就改裝設施事宜約定：「乙方如擬再
18 （按為「在」字之誤）租賃廠房暨土地上為裝設及加工者
19 ，應事先徵得甲方之同意，並應由乙方自行負擔費用暨自
20 負管理維護之責，且不可損害廠房暨土地結構及影響其安
21 全。於交還廠房暨土地租賃時，乙方應負責回覆（按為
22 「復」字之誤）原狀供甲方點收」（見本院卷第21頁），
23 顯見依系爭租約內容，原告在租賃關係消滅後，即負有將
24 其就系爭廠地之拆卸、裝修及加工回復原狀之義務。而系
25 爭租約期間如前所述於108年11月30日屆滿，租賃關係業
26 已消滅，是原告依上開約定自應負回復系爭廠地於締約前
27 原狀之義務。

28 5.原告雖抗辯另案判決業已認定被告未提出合於約定使用收
29 益目的之系爭廠地予伊，伊並無回復原狀之義務，被告不
30 得要求伊負擔回復原狀之費用云云。然原告應將系爭廠地
31 回復原狀，乃係基於系爭租約第8條之契約義務而來，縱

01 認被告確未依債之本旨交付租賃物，亦僅影響與此互為對
02 價之租金債務，而與原告應負回復原狀之義務間並無牽連
03 關係，原告自不得以此拒絕於租賃關係消滅後負擔回復原
04 狀之費用。又原告復辯以縱有損害廠房，亦已罹於侵權行
05 為損賠請求權消滅時效云云，惟本件被告係以系爭租約為
06 請求權基礎，與原告應否負民法侵權行為損害賠償責任無
07 涉，是原告此部分所辯亦無足採。從而，被告主張其依約
08 得向被告請求系爭廠房回復原狀之費用，為有理由。

09 (三)被告請求原告給付回復原狀費用之抵銷抗辯於128萬9000元
10 範圍內為有理由，抵銷後原告尚得請求被告給付23萬1000元
11 :

12 1.被告雖主張系爭廠地之回復原狀費用共257萬3697元云云
13 ，並提出允華工程行、德建鋁業有限公司、申鴻水電材料
14 有限公司估價單為據（見本院卷第121-127頁）。惟經本
15 院送請台灣省土木技師公會辦理鑑定結果略以：「…被告
16 提供之允華工程行、德建鋁業有限公司、申鴻水電材料有
17 限公司等所估價之項目，均為系爭廠房回復原狀所必要工
18 項，惟無圖說配合及分區羅列，無法確認項目及數量之必
19 要性」、「根據相關鑑定資料、承辦技師詢價結果，系爭
20 廠房回復原狀必要工項金額為製造廠房35.82萬、鍋爐房3
21 7.49萬、外勞宿舍36.51萬及車棚19.08萬」、「鑑定復原
22 項目及數量，係根據附件相關資料（按即會勘紀錄表、現
23 況照片、會勘被告交付照片等資料）及一般廠房及員工宿
24 舍基本需求鑑估；必要工項金額為鑑定技師詢價結果」等
25 情（見外放之鑑定報告第14-15頁），是本件由鑑定單位
26 指派土木技師前往系爭廠房現地會勘，依實際改裝情形及
27 廠房一般使用之價格標準所為判斷，其鑑定自屬有據，足
28 堪憑採。被告雖復抗辯鑑定單位尚有部分隔間、門窗、鐵
29 捲門、隔間門、水電管線等復原費用未為鑑價云云，而經
30 本院再送台灣省土木技師公會補充鑑定說明略以：「…如
31 胚帶倉庫、品管室等隔間，係會勘當日依被告口述繪製標

01 示。因無相關證據佐證隔間材質、尺寸及存在事實，因此
02 以虛線繪製表示…綜上，系爭鑑定報告第8頁第11行至13
03 行記載如胚帶倉庫、品管室等隔間（紅色虛線線條），本
04 會鑑定報告不為其估列費用」、「…系爭鐵門之妥善性及
05 拆除責任歸屬無法確定，因此系爭鑑定報告未列估其費
06 用…製造廠房南側一隅照片，僅顯示製造廠房局部外牆狀
07 況，未見隔間門」、「系爭鑑定報告中水電相關設施原狀
08 ，無相關照片記錄或圖說可供參考…因此，鑑定標的物內
09 相關水電設施之回復項目、數量，係以符合廠房一般使用
10 為原則（如臥室基本設施為一個電燈及開關、插座一組為
11 基本單位估價），進行回復相關基本水電設施為鑑定準則
12 …前述被告被告生產製造黏扣帶使用之『水管、電線管、
13 蒸氣線管』係為製造相關設備，因無相關證據佐證，本會
14 鑑定報告無估列其復原項目、費用」等詞，有該會110年5
15 月26日(110)省土技字第2877號函可參（見本院卷第313-3
16 15頁），堪認無證據足佐被告所稱未予鑑定部分之原狀情
17 形，是被告此部分所辯尚非可採。從而，被告所得向原告
18 請求之回復原狀費用，應為128萬9000元（計算式：35萬8
19 200元+37萬4900元+36萬5100元+19萬800元=128萬9000元
20 ），逾此範圍，即無所據。

- 21 2.復如前述系爭租約第4條已約定保證金係作為履行契約義
22 務之擔保，應於扣除承租人之債務後，如有餘額，再由出
23 租人退還，則基於系爭租約第8條而生之原告回復原狀義
24 務自亦屬應扣除之債務，而得予以自保證金中扣除；另按
25 二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
26 得以其債務與他之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵
27 銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
28 條第1項定有明文，而兩造所負債務之給付種類相同，皆
29 已屆清償期，且兩造並無不得抵銷之特約、或依債之性質
30 不能抵銷之情形，則被告主張以上揭回復原狀費用債權與
31 原告之保證金返還債權為抵銷抗辯，同屬有理。從而，被

告應返還之系爭租約保證金152萬元，扣除抵銷上開認定應由原告負擔之回復原狀費用128萬9000元後，原告尚得請求被告給付剩餘之保證金共23萬1000元（計算式：152萬元-128萬9000元=23萬1000元）。

3.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告送達予被告請求其返還保證金之存證信函，業經被告於108年12月2日收受（見本院卷第69頁郵局之收件回執、卷第388頁之言詞辯論筆錄），原告據此請求被告應自翌（3）日為遲延利息之起算日，自屬有據。被告雖抗辯依系爭租約第4條已明確約定保證金應無息退還云云，然此約款顯係指自被告收受保證金起至被告因租約期滿而負返還保證金義務止之期間不予計息，蓋原告給付保證金旨在擔保契約責任之履行，原告若得以請求保證期間之利息，即與保證金之擔保性質有所違背；但若於租約期滿後被告仍未返還保證金者，原告即無法就本得受領之保證金為使用收益，顯失公允，是解釋上自應認被告於租約期滿應返還保證金時起即應負遲延責任。從而，被告所辯其不須負擔遲延利息云云，委無可取，被告應自108年12月3日起算，按週年利率5%計算負擔法定遲延利息。

五、綜上所述，原告依系爭租約第4條約定，請求被告返還保證金23萬1000元，及自108年12月3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；逾此部分之請求則無理由，應予駁回。又經核本判決所命被告給付之金額未逾

50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果均不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日

民事第五庭 法 官 楊承翰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日

書記官 蕭欣怡