臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2132號

原　　告
即反訴被告　台通光電股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李慶煌
訴訟代理人　鍾凱勳律師
　　黃姝嫚律師
被　　告
即反訴原告　陳明展
000000000000000000
　　陳吳月霞
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林明勳律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國111年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣陸萬元，及被告陳明展自民國一百一十年一月二十三日起、被告陳吳月霞自民國一百一十年一月二十七日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百一十一年六月八日起至清償日止，按年息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二十、連帶負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹佰肆拾陸萬肆仟柒佰捌拾壹元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之十七，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；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259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之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，或當事人雙方所主張之權利，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，均可認兩者間有牽連關係。查原告主張其向被告承租為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），租約期滿，原告已將土地回復原狀並交還被告，被告卻拒不返還保證金；被告即反訴原告則於本件言詞辯論終結前之民國110年9月24日以反訴被告有違約情事，請求反訴被告給付違約金。經核，被告提起之反訴與原告所提本訴，均係基於租賃系爭土地所生之爭執，且其防禦方法互相牽連，復無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸上開說明，被告提起本件反訴，於法尚無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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，本件原告起訴時聲明原為：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）660,000元，及

自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣於111年6月7日以民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨狀變更聲明為：「被告應連帶給付原告820,000元，及其中660,000元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘160,000元自民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第363頁）。又反訴原告起訴時訴之聲明係請求反訴被告給付3,684,000元（見本院卷第231頁）。嗣於111年6月1日具狀變更請求金額為8,760,000元（見本院卷第349頁），核均屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠原告起訴主張略以：被告為系爭土地之所有權人，原告向被告承租系爭土地，並簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自108年1月1日起至109年12月31日止，保證金660,000元。租期屆滿後兩造協議不再續約，原告亦拆除所有水泥地面、隔牆及所有工作物、設備，將系爭土地回復至被告交付之農地空用狀態，且原告並未積欠租金、罰金、稅金等，詎被告卻以各種理由拒絕返還保證金，爰依系爭租約提起本件訴訟，請求被告連帶返還保證金。又原告僅須將系爭土地回復至「空地農用狀態」即為已足，「取得農用證明」不在系爭租約範圍內，而原告基於兩造協商時被告之授權代為申請農用證明，故委請他人於系爭土地上種植芭樂樹，代墊支出160,000元，此部分爰依民法第546條第1項請求被告償還等語，並聲明：㈠被告應連帶給付原告820,000元，及其中660,000元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘160,000元自民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

㈡被告則以：系爭租約於109年12月31日屆期，原告至遲應於斯時完成系爭租約第5條所定之義務。然原告於109年12月27

日發函通知被告要求進行點交及發還保證金，被告至現場查看後，發現系爭土地上傾倒之泥土含有粗石礫、碎磚塊、垃圾等，無法供作農地使用，現場亦遺留塑膠管、電纜線、廢棄鐵網、水桶、水塔、保麗龍箱等廢棄物未清理；且現場原告傾倒之廢土高出原狀甚多，顯有未將地面柏油刨除即逕行傾倒廢土之疑慮。又現場存留之水泥牆為原告承租期間所搭建，原告應拆除之，並應回復土地北側地界之鐵網圍籬與出入口鐵門（雙扇）。被告遂分別於109年12月28日、110年1月4日發函要求被告改善上述缺失，原告迄今仍未依約將系爭土地改善遷讓予被告，顯已違反系爭租約第5條第5項之義務，原告須依系爭租約第6條第1項、第9條約定給付違約金，故扣除原告應負擔之違約金後已無餘額，被告無返還保證金之義務等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠反訴原告起訴主張略以：系爭土地上仍遺留大量廢棄物、廢土，反訴被告未將系爭土地回復為農用狀態交還反訴原告，顯然違約，反訴原告自得依系爭租約第6條第1項向反訴被告請求違約金600,000元，並依系爭租約第9條約定，請求按反訴被告違約日數，每日24,000元計算之違約金，反訴原告僅就110年1月1日起至110年12月31日止期間之違約金共8,760,000元為請求等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告8,760,000元。

㈡反訴被告則以：反訴被告交還系爭土地時確實符合系爭租約所定之農用狀態，亦已將系爭土地返還反訴原告占有。而系爭租約並未約明農用狀態應種植何種作物，反訴被告交還土地時不能可擅自代為種植，且反訴原告於110年12月28日起明示拒絕接受反訴被告提出於系爭土地先鋪設農業用土再種植作物之方式，並堅持反訴被告必須清除全部廢棄物及廢土，方同意讓反訴被告鋪設農業用土及種植作物，其拒絕負

擔容忍反訴被告進入系爭土地及鋪土之義務。又系爭土地上之廢棄物均已移除，尚未拆除之水泥牆並非反訴被告所搭建，反訴被告無拆除之權利，故反訴被告已提出回復農用狀態之給付，反訴原告拒絕受領及履行其相對義務，致反訴被告無法完成回復農用狀態之義務，隨同導致反訴被告亦無法完成恢復鐵網圍籬及出入口鐵門之設置，此不可歸責於反訴被告，反訴原告不得主張依系爭租約第9條請求按日計算之懲罰性違約金。另反訴被告承租系爭土地以來均係作為停車場使用，並無違反系爭租約第4條所指擅自建築或耕作之情形，亦無積欠租金等違約情事，並不構成系爭租約第6條第1項等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠本訴部分：

1.經查，兩造於107年11月28日簽訂土地租賃契約書，被告將將系爭土地出租予原告作為停放車輛使用，約定租期自108年1月1日起至109年12月31日止，每月租金260,000元，保證金為660,000元，租期屆滿後，兩造未再續約等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可參（見本院卷第25頁至第31頁），此部分之事實，堪以認定。

2.原告主張已依約將系爭土地回復原狀並交還予被告等語。被告則以尚未依約回復為農用狀態，原告不得請求返還違約金等語置辯。茲查：

⑴按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有，民法第450條第1項、第455條前段、第241條第1項分別定有明文。而所謂返還租賃物，是指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。又姑不論上訴人有無交付、移轉占有系爭土地之行為，其迄未將該土地上之系爭建物等拆除，為原審確定之事實，顯未依債務本旨實行提出給付，依民法第235條前段之規定，應不生提出之效力，被上訴人即不負

受領遲延之責任。是上訴人已拋棄系爭建物之權利及占有，縱兼有拋棄系爭土地占有之意思，依上說明，亦不得據以謂其已返還系爭土地予被上訴人（最高法院92年度台上字第2145號判決意旨參照）。故占有人若僅消極拋棄對於土地之占有，尚難謂已符合返還土地之義務。

⑵系爭租約第9條前段約定：「本租賃契約期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方（即原告）應於租約期滿、或終止時，將租賃土地遷讓交還甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃土地，亦不得要求任何搬遷費用或其他名目之費用；……」；第5條第3項、第5項約定：「乙方於本租賃關係消滅即應遷出並將土地清理完整後交還甲方（即原告）……」、「……乙方於交還土地時，除工作物及設置之各項設備搬離外，應負責拆除水泥板隔牆及水泥柱、清除地面柏油、整平土地，回復土地為空地農用之狀態，並回復契約土地北側地界之鐵網圍籬與出入口鐵門（雙扇）後，返還甲方。」，可知兩造已明確約定系爭租約關係終止後，原告負有將系爭土地上設置之工作物、設備搬離、地面柏油刨除、水泥板隔牆、水泥柱拆除，及土地清理、整平完畢，並重新設置鐵網圍籬與出入口雙扇鐵門，回復為農用狀態後交還被告之義務，亦即原告應返還具上述狀態之系爭土地，方屬依債務本旨提出。

⑶原告固主張其已將系爭土地回復原狀返還被告云云，惟觀諸被告於109年12月28日寄發予原告之律師函所檢附照片（見本院卷第79頁至第121頁），可見廢棄雜物夾雜於泥土中，系爭土地現場遺有混凝土板、木製堆高板、水塔、電纜線、鐵網、塑膠桶、塑膠水管、鐵蓋等物未搬離，亦有部分柏油未刨除，更無架設鐵網圍籬及鐵門，且迄至本院前往系爭土地現場勘驗時，仍見現場有混凝土塊、廢金屬、柏油塊等廢棄物未清除，而鐵網圍籬及鐵門至111年6月7日仍未施作完成，此據原告訴訟代理人於本院111年6

月7日言詞辯論期日陳述明確（見本院卷第359頁），益徵原告於租賃期滿時，未將系爭土地回復至系爭租約第5條第3項、第5項所定之狀態，其所提出之給付並不符合債之本旨，不生提出之效力，不得認原告已履行其返還租賃物之義務。

⑷原告雖主張其部分契約義務無法履行係因被告不履行其容忍原告進入土地及舖土之義務，拒絕受領而自陷於受領遲延之狀態，回復農用與架設圍籬、鐵門亦有先後次序云云。然依被告於109年12月28日寄發予原告之律師函，被告係告知原告須將廢土及垃圾清運，並取得合法農用土地，經被告確認後，再填入系爭土地，核其語意並無拒絕原告進入系爭土地鋪設農業用土之意；且原告未依債之本旨提出返還之系爭土地，被告自得拒絕受領。又原告除搭建鐵網圍籬外，尚應在出入口處架設鐵門，應無礙大型車輛、機具進出，則原告上開主張，委無足取。另系爭租約第16條第3項段雖賦予被告得清理地上雜物並由原告負擔清理費用之權利，仍非得以此免除原告將系爭土地回復租約約定狀態之義務，或被告僅得依此條項對原告主張權利，更難據此逕謂系爭土地毋庸回復至特定狀態即可交還。至被告雖指稱系爭土地原為一片綠地，其上所堆置之廢土為原告所傾倒，水泥板隔牆、水泥柱係原告搭建云云，然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而被告就系爭土地出租予原告時之原貌並未提出照片等相關證據為佐，且至本院言詞辯論終結前被告就上開所辯事實別無其他舉證提出，本院自得斟酌全辯論意旨，認定於何人於系爭土地上堆置廢土、搭蓋水泥板隔牆、水泥柱事實不明之不利益，歸由被告負擔，被告執詞所辯，礙難盡信。

⑸次按租賃關係消滅，出租人有返還押租金義務，承租人有返還租賃物義務。而按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非基於具有對價關

係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯（最高法院78年度台上字第1645號判決要旨參照），是如原告已將系爭土地回復約定之狀態時，被告即應負返還押金義務。查系爭租約第3條第2項約定：「保證金：新台幣陸拾陸萬元整，作為乙方履行本約義務之擔保……於租賃契約關係屆滿時遷讓交還土地後扣除其所積欠之租金、罰金、稅金、費用等租金債務後，由甲方無息返還……」；第16條第7項約定：「甲方二人就本約出租人之權利及義務，各成立連帶債權及連帶債務。」。本件原告嗣後已刨除地面柏油，將遺留在系爭土地上之混凝土板、木製堆高板、水塔、電纜線、鐵網、塑膠桶、塑膠水管、鐵蓋等物移除離，鐵網圍籬及鐵門亦已完成施作，並就系爭土地取得農用證明，此有原告於110年5月25日、111年7月13日提出之現場照片及新北市新莊區公所111年4月26日新北莊經字第1112315626號函檢附農業用地作農業使用證明書等件附卷可稽（見本院卷第165頁至第169頁、第341頁、第343頁、第403頁、第405頁），則原告已完成將系爭土地回復至兩造約定之狀態交還予被告，原告復無積欠租金、稅金等情事，是原告請求被告連帶返還保證金660,000元，應屬有據。

⑹復按二人互負債務，而其給付種類相同，並屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項定有明文。原告於109年12月31日租約期滿時即應將租賃物回復約定狀態後返還被告，然原告於斯時並未

完成系爭租約第5條第3項、第5項所定義務，原告提出之給付並不發生效力，業如前述，原告有違反系爭租約之情事甚明，而依系爭租約第6條第1項約定：「乙方違反上述第四條約定方法使用土地或有其他違約情形時，甲方得隨時終止契約，並得要求乙方支付新台幣陸拾萬元之懲罰性違約金。……」等語，被告自得請求原告支付違約金600,000元，被告以此主張抵銷，核屬有據。是被告對原告所負上開返還保證金660,000元之債務，經以原告對被告所負上開違約金債務600,000元互為抵銷後，原告僅能請求返還保證金60,000元，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.原告請求代為申辦農用證明所支出費用部分：

⑴按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第528條、第546條第1項定有明文。又依農業發展條例第3條第10款第1目規定，所謂農業用地，係指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用之土地；同條例第3條第12款規定，所謂農業使用係指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。次按申請案件經審查符合本條例第三條第十二款及本辦法第四條或第六條規定者，受理機關應核發農業用地作農業使用證明書。農業用地符合下列情形，且無第五條所定情形者，認定為作農業使用：一、農業用地實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用者；其依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由而未使用者，亦得認定為作農業使用，農地農用證明辦法第11條、第4條第1款亦分別定有明文。查，被告於110年9月24日同意授權原告就系爭土地

辦理申請農業用地作農業使用證明事宜（見本院卷第225頁），而依前揭規定，農業用地有無實際耕作為主管機關核發農用證明審查要件之一，則原告僱人於系爭土地上栽種芭樂樹支出160,000元，此有原告提出勞務業務外包契約書乙紙可查（見本院卷第377頁），核屬為被告處理申請農用證明事務所支付之必要費用，原告依民法第546條第1項規定請求被告償還，洵屬有據。

⑵復按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。所謂連帶債務之發生，除當事人間有明示或默示之契約約定外，其他以有法律規定者為連帶債務發生之原因。此部分費用既係基於委任關係所生之費用，非被告因系爭租約所應負擔之出租人義務，當無系爭租約第16條第7項所定連帶責任約定之適用，亦無法律規定此類情形應負連帶責任，則原告請求被告應連帶給付委任費用160,000元，於法尚有未合。

㈡反訴部分：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又系爭租約第9條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方應於租約期滿、或終止時，將租賃土地遷讓交還甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃土地，亦不得要求任何搬遷費用或其他名目之費用；乙方未即時遷出返還土地，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，每日新台幣24,000元之懲罰性違約金。」。查系爭租約之租賃期間於109年12月31日屆

滿，反訴被告租期屆至時即應返還系爭土地，惟反訴被告未交付合於系爭租約所定狀態之系爭土地予反訴原告，尚不能認其已依系爭租約債之本旨履行返還租賃物之義務，經本院審認如前，而反訴被告迄至111年6月7日仍未完成鐵網圍籬與出入口雙扇鐵門之設置，足認反訴被告未返還系爭土地已逾一年，則反訴原告依系爭租約第9條約定請求自110年1月1日起至110年12月31日止之違約金，洵屬有據。

2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查系爭租約第9條約定，如反訴被告未依約定期限返還土地時應按逾期天數計付違約金，其約定目的在強制反訴被告履行債務，並明白約定為懲罰性違約金。又審酌反訴被告未如期遷讓返還土地，致反訴原告無法使用收益系爭土地，其所受損害依社會通念為相當於租金之金額，暨兩造經濟情況、反訴原告所受損害程度、反訴被告所得利益及社會經濟狀況，兼衡以系爭土地位於新北市新莊區、地目為田，以及系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途等一切情事，認兩造約定按日給付以24,000元計算之違約金確屬過高，應酌減本件違約金至以系爭土地申報總價8%計算，方為適當。而系爭土地面積為4,087平方公尺，於110年1月之申報地價為每平方公尺為4,480元（公告地價5,600元/平方公尺×80%＝4,480元/平方公尺），則反訴原告得請求違約金核減為1,464,781元（計算式：4,480元/平方公尺×4,087平方公尺×8%＝1,464,781元，元以下四捨五入），應屬適當

四、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租約請求被告連帶給付60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告陳明展自110年1月23日起、被告陳吳月霞自110年1月27日起（見本院卷第39

頁、第41頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息；另依民法第546條第1項請求被告給付160,000元，及自民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日即111年6月8日起（見本院卷第361頁），至清償日止，按年息5%之利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。反訴部分，反訴原告依系爭租約第9條約定，請求被告給付違約金1,464,781元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又就本訴原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至本訴原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　12　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　111　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　林怡秀