

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第885號

上訴人 倫心實業有限公司

法定代理人 林紹剛

訴訟代理人 徐景星律師

鄭智元律師

陳柏宏律師

被上訴人 張兆定

訴訟代理人 盧建安

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國110年5月31日臺灣士林地方法院110年度訴字第262號第一審判決提起上訴，本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹拾參萬貳仟貳佰壹拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）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（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由上訴人負擔十分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人原為林楊碧倫，嗣變更為林紹剛，並據其聲明承受訴訟，有卷附公司變更登記表及聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第161-169頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：兩造於民國108年8月4日簽立土地分租租賃契約書（下稱系爭甲租約），約定由上訴人將臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）分租予伊停放重

01 型車具，租期自108年8月15日起至111年8月15日為止，每月
02 租金新臺幣（下同）18萬7200元，上訴人已收取押租保證金
03 37萬4400元，伊均依約繳租。詎上訴人竟於109年6月19日無
04 故更換大門門鎖，致伊不得已於109年6月23日遷出，依系爭
05 甲租約第11條第4項約定，上訴人應返還伊押租保證金37萬4
06 400元；及自伊遷出翌日即109年6月24日起，至返還押租保
07 證金之日止，按日給付違約金37元；並賠償伊因此所支出之
08 律師費用6萬元。爰依兩造租賃契約法律關係，請求上訴人
09 返還押租保證金37萬4400元、賠償律師費用6萬元，共計43
10 萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月26日起至
11 清償日止，按週年利率5% 計算之利息，暨自109年6月24日
12 起至返還押租保證金之日止，按日給付違約金37元之判決
13 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。未繫屬
14 本院部分，不另贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

15 三、上訴人則以：被上訴人與伊簽立系爭甲租約後，竟在系爭土
16 地上堆置營建廢棄物，伊公司股東恐遭檢舉受罰，希望縮短
17 租賃期間及調整租金，兩造遂於108年10、11月間，再行簽
18 立新租約（下稱系爭乙租約），約定租賃期間自108年8月15
19 日起至109年6月14日止，租金應加計道路通行費1萬6000
20 元，而調整為20萬3200元，伊並收取押租保證金40萬6400
21 元，系爭甲租約已因兩造再簽立系爭乙租約而失其效力。嗣
22 系爭乙租約於109年6月14日租期屆滿後，被上訴人並未依約
23 騰空遷讓返還系爭土地，伊乃於109年6月19日將大門上鎖，
24 並以存證信函催告，被上訴人遲至109年7月10日，始將系爭
25 土地歸還，依系爭乙租約第11條第3項約定，被上訴人須賠
26 償伊逾期遷出之違約金27萬4187元，並得與被上訴人請求返
27 還之押租保證金抵銷。又本件係被上訴人逾期未履行返還系
28 爭土地之義務，而違約在先，被上訴人請求伊賠償自109年6
29 月24日起至返還押租保證金之日止，按日給付違約金37元，
30 及賠償律師費用6萬元，自無理由等語，資為抗辯。並於本
31 院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄

01 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

02 四、查，(一)兩造於108年8月4日簽立系爭甲租約，約定上訴人將
03 系爭土地分租予被上訴人，供被上訴人停放重型車具，每月
04 租金18萬7200元；(二)兩造於108年10月、11月間，再行簽立
05 系爭乙租約，但契約日期仍記載為108年8月4日等情，有卷
06 附系爭甲、乙租約可稽（見臺灣臺北地方法院109年度訴字
07 第5342號卷，下稱北院卷第22-27頁、本院卷第45-55頁），
08 並為兩造所不爭執（見本院卷第137頁），堪信為真。

09 五、本件應審究者為(一)系爭甲租約是否由系爭乙租約所取代？(二)
10 被上訴人依兩造租賃契約法律關係，請求上訴人返還押租保
11 證金37萬4400元、賠償律師費6萬元，及自109年6月24日起
12 至返還押租保證金之日止，按日給付違約金37元，有無理
13 由？(三)若有，則上訴人以被上訴人應給付逾期返還系爭土地
14 之違約金27萬4187元為抵銷抗辯，有無理由？茲分別論述如
15 下：

16 (一)系爭甲租約是否由系爭乙租約所取代？

17 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
18 辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及
19 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
20 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
21 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
22 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒
23 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

24 2.經查：

25 (1)、兩造於108年8月4日簽立系爭甲租約，嗣於108年10月、
26 11月間，再行簽立系爭乙租約，但契約日期仍記載為10
27 8年8月4日等情，有卷附系爭甲、乙租約可稽（見北院
28 卷第22-27頁、本院卷第45-55頁），並為兩造所不爭執
29 （見本院卷第137頁）。足見兩造簽訂系爭甲租約後，
30 就系爭土地租賃法律關係為磋商，而再行簽訂系爭乙租
31 約，以作為兩造租賃法律關係之憑據。

01 (2)、被上訴人雖主張：上訴人因伊需通行歐華飯店之私人道
02 路，要求伊每月補貼1萬6000元過路費，而簽訂系爭乙
03 租約；伊以為僅變動租金部分，其他內容不變，並未仔
04 細查看內容即蓋章，伊不知租賃期間與租約條件均有調
05 整，上訴人顯然蓄意欺騙，只是想要將伊趕走云云。然
06 查：

07 ①系爭甲租約第1條「分租租賃標的物」約定：「甲方(指
08 上訴人)同意將租賃於坐落在臺北市○○區○○段○○
09 段000地號，面積3967平方公尺，分租予乙方(指被上訴
10 人)作為重型車具停放場地使用」(見北院卷第22頁)。
11 可知被上訴人原承租系爭土地，係用以作為重型車具停
12 放場地使用。惟被上訴人為訴外人承威開發有限公司
13 (下稱承威公司)之股東，被上訴人訴訟代理人盧建安為
14 承威公司之負責人，而承威公司以事業廢棄物與營建混
15 合物清運為業務，於108年10月間因協助訴外人豪豐營
16 造股份有限公司運輸土石方時，未依照申報路線至指定
17 土資場傾倒，遭新北市政府勒令停工，並於系爭土地堆
18 置營建廢棄物等情，業據上訴人提出臺北市府都市發
19 展局歷史圖資展示系統109年航測影像3紙、地籍圖與網
20 路地圖套合航照圖、經濟部商業司商工登記公示資料查
21 詢服務，及新北市政府工務局108年10月1日新北工施字
22 第1081836778號函為證(見本院卷第115-121頁、第177-
23 182頁)。則上訴人抗辯伊恐發生類似堆置廢棄物事件受
24 牽連，而遭主管機關裁罰，遂與被上訴人另行磋商，而
25 簽立系爭乙租約以取代系爭甲租約等語，並非無據。

26 ②觀諸系爭甲租約第6條「使用的限制」約定：「乙方
27 (指被上訴人)在分租使用期間，得於分租賃標的物上
28 設置重型車具停車場地使用外，亦可視乙方需求增設作
29 其他合法用途使用」(見北院卷第23頁)；惟系爭乙租
30 約第6條則約定：「乙方在分租使用期間，得於分租賃
31 標的物上設置重型車具停車場地使用外，不可增設或分

01 租他人作其他用途使用」（見本院卷第47頁）。可知兩
02 造於系爭乙租約第6條，已重新約定被上訴人不可在系
03 爭土地增設或分租他人作其他用途使用。參以被上訴人
04 亦於本院自陳：第二份合約第6條約定，原本合約約定
05 可視被上訴人需求增設做其他合法用途使用，但第二份
06 合約改成不可增設或分租他人做其他用途使用等語（見
07 本院卷第135頁）。可見被上訴人於簽訂系爭乙租約
08 時，應已充分瞭解再行簽約之內容及目的，方知悉系爭
09 乙租約第6條關於系爭土地使用限制部分，已變更為不
10 可增設或分租他人作其他用途使用，並非僅調整第4條
11 租金之數額而已，衡情難認被上訴人於再行締約時，就
12 系爭乙租約其他必要之點，如第2條分租租賃期間，及
13 第5條押租保證金等約定，是否調整，未再加以確認。
14 故被上訴人主張其不知系爭乙租約之租賃期間與租約條
15 件均有調整云云，洵非可採。

16 ③此外，被上訴人並未提出具體證據證明其係遭上訴人蓄
17 意詐騙而簽訂系爭乙租約，尚難認被上訴人簽立系爭乙
18 租約，係遭上訴人蓄意詐騙所致。是以兩造既已再行簽
19 訂系爭乙租約取代系爭甲租約，則系爭甲租約應已失其
20 效力，兩造就系爭土地之租賃法律關係，應以系爭乙租
21 約之約定內容為準。

22 (二)被上訴人依兩造租賃契約法律關係，請求上訴人返還押租保
23 證金37萬4400元、賠償律師費6萬元，及自109年6月24日起
24 至返還押租保證金之日止，按日給付違約金37元，有無理
25 由？

26 1.系爭乙租約第5條「押租保證金」約定：「押租保證金為新
27 臺幣四拾萬六千四百元整，乙方（指被上訴人）應於簽訂本
28 約之同時交付予甲方，由甲方（指上訴人）如數收訖，不另
29 立據。俟租期屆滿或提前終止租約，甲方應於乙方騰空、恢
30 復土地為分租用前狀態、遷讓返還土地，並履行本契約所定
31 各項義務無息退還乙方」；系爭乙租約第11條「違約處罰」

第4項則約定：「乙方依約通知終止租約或本租約經自動終止或租期屆滿，乙方並已履行本契約各項義務後，甲方仍未返還押租保證金時，自乙方履行本契約各項義務完畢之日起，每逾一日應加付押金百分之三逾期違約金至甲方返還押租保證金之日止，並應賠償乙方因此所受損害訴訟費用、律師費用」（見本院卷第53頁）。可知系爭乙租約租期屆滿後，被上訴人負有將系爭土地騰空遷讓返還上訴人並履行租約所定之義務，上訴人則於被上訴人履行返還系爭土地並履行租約所定之義務後，負有返還押租保證金予被上訴人之義務。

2.其次，上訴人已收取押租保證金40萬6400元乙節，為被上訴人於本院所不爭執（見本院卷第134頁）。而系爭乙租約第2條「分租租賃期間」約定：「分租租賃期間，自民國108年8月15日起至民國109年6月14日止」（見本院卷第45頁），可知被上訴人於109年6月14日租期屆滿時，應將系爭土地騰空遷讓返還上訴人。而被上訴人於租期屆滿後，未立即將系爭土地騰空遷讓返還予上訴人，上訴人於109年6月20日以北投豐年郵局35號存證信函催告，被上訴人已於109年7月10日騰空遷讓返還系爭土地等情，有卷附上開存證信函附卷可稽（見本院卷第57-65頁），並為被上訴人所不爭執（見本院卷第134頁）。另上訴人於本院亦不爭執被上訴人確有給付最後一期租金20萬3200元（見本院卷第161頁、第175頁、第186頁）。則依系爭乙租約第5條約定，被上訴人既已於109年7月10日將系爭土地騰空遷讓返還予上訴人，並給付最後一期之租金，上訴人即應返還押租保證金40萬6400元予被上訴人。

3.再者，上訴人於109年6月19日更換大門門鎖等情，固據被上訴人提出照片為證（見北院卷第29-39頁）。惟被上訴人於109年6月14日租期屆滿後，經上訴人催告後，直至109年7月10日始履行將系爭土地騰空遷讓返還上訴人之義務，業如前述，則上訴人於109年6月23日因被上訴人尚未返還系爭土地，而未返還押租保證金，並無違約情事，自無須依系爭乙

01 租約第11條第4項約定，按日計付逾期違約金37元至上訴人
02 返還押租保證金之日止，及賠償被上訴人因此支付之律師費
03 用。故被上訴人依兩造租賃契約法律關係，請求上訴人自10
04 9年6月24日起至返還押租保證金之日止，按日給付違約金37
05 元，及賠償律師費用6萬元，均非有理。

06 (三)上訴人以被上訴人應給付逾期返還系爭土地之違約金27萬418
07 7元為抵銷抗辯，有無理由？

08 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
09 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能
10 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限；抵銷，應以
11 意思表示，向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為
12 抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條
13 第1項分別定有明文。又抵銷為消滅債務之單獨行為，只須與
14 民法第334條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示即生
15 消滅債務之效果，原不待對方之表示同意（最高法院50年台
16 上字第291號民事判例意旨參照）。

17 2.經查：

18 (1)、系爭乙契約第11條「違約處罰」第3項約定，甲方（指
19 上訴人）依約通知終止租約或本租約經自動終止或租約
20 期滿、乙方（指被上訴人）仍未交還租賃標的物時，自
21 終止租約或租約期滿之翌（應為翌字之誤載）日起，甲
22 方每月得向乙方請求支付兩倍租金之違約金至乙方遷讓
23 完了之日止，並應賠償甲方因此所受損害及訴訟費用、
24 律師費用」（見本院卷第51-53頁）。可知被上訴人於
25 租期屆滿仍未騰空遷讓返還系爭土地，自租約期滿之翌
26 日起至遷讓返還系爭土地之日止，應給付上訴人相當於
27 兩倍租金之違約金，以此計算，被上訴人自租約期滿翌
28 日即109年6月15日起，至109年6月18日止，逾期返還系
29 爭土地共4日，應計付違約金共計5萬4187元（計算式：
30 $203200 \times 2 \div 30 \times 4 = 54187$ ，元以下四捨五入）。另上訴人
31 於上開北投豐年郵局35號存證信函，告知被上訴人「自

01 109年6月19日起，本公司應開始收取場地占用費壹萬伍
02 仟元，經本公司全體股東決議後，同意台端合約到期情
03 況下，修改場地占用費為每日壹萬元整，期限為六月十
04 九日至七月十日止，共二十二日，總金額為貳拾貳萬元
05 整」（見本院卷第57-59頁）。堪認上訴人同意被上訴
06 人自109年6月19日起至同年7月10日止，逾期返還系爭
07 土地共22日，應按每日1萬元，計付違約金共22萬元。
08 是總計被上訴人應給付上訴人違約金為27萬4187元（計
09 算式： $54187+220000=274187$ ）。

10 (2)、被上訴人雖主張其於109年6月25日尚給付上訴人109年5
11 月25日起至109年6月24日之租金20萬3200元，逾期返還
12 土地之違約金應自109年6月25日起算云云，並以上開北
13 投豐年郵局35號存證信函及兩造LINE對話紀錄存卷可稽
14 （見本院卷第57-59頁、第147頁）。惟被上訴人於109
15 年6月14日租期屆滿時，本應將系爭土地騰空遷讓返還
16 上訴人；且上訴人亦以上開存證信函通知被上訴人返還
17 系爭土地，顯無同意繼續出租系爭土地之意；則被上訴
18 人未依約履行返還系爭土地之義務，依系爭乙契約第11
19 條「違約處罰」第3項約定，本即負有給付違約金之
20 責。故被上訴人主張逾期返還土地之違約金應自109年6
21 月25日起算云云，洵非可採。至於被上訴人主張其於10
22 9年6月25日給付租金20萬3200元，上訴人照比例應退還
23 6萬元云云，乃被上訴人是否溢付租金之問題，核與本
24 件請求返還押租金部分無涉，亦不影響逾期返還土地之
25 違約金應自租期屆滿時起算。

26 (3)、準此，系爭乙租約期滿後，上訴人本應返還押租保證金
27 40萬6400元予被上訴人；惟被上訴人逾期返還系爭土
28 地，依系爭乙租約第11條「違約處罰」第3項約定，應
29 給付上訴人違約金27萬4187元。是以，上訴人以其向被
30 上訴人請求之違約金27萬4187元，對本件被上訴人得請
31 求返還之押租保證金40萬6400元主張抵銷，兩者給付種

類相同，並均屆清償期，應屬有理；則經抵銷後，上訴人尚應給付被上訴人13萬2213元（計算式：000000－000000＝132213）。

六、從而，被上訴人依兩造租賃契約法律關係，請求上訴人給付13萬2213元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月26日（見原審卷第21頁送達證書）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，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及已經提出之證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 張宇葭

法 官 郭顏毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

書記官 馬佳瑩