

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第10號

上訴人 福憶實業股份有限公司

法定代理人 許義忠

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被上訴人 錦誠有限公司

法定代理人 溫振瑞

被上訴人 宓愛將有限公司

法定代理人 陳妙生

共同

訴訟代理人 何啟熏律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國112年10月20日本院第一審判決（112年度桃簡字第1504號）提起上訴，本院於113年12月3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

壹、程序方面：

按第二審上訴程序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，或如不許其提出顯失公平，並經當事人釋明其事由者，不在此限，固為民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款、第2項所明定。惟所謂「對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充」，係指當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法（包含事實、法律及證據上之爭點），因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理

01 由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理
02 由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯
03 事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評
04 價。所謂「如不許其提出顯失公平」，係指為公平正義之實
05 現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出新攻擊或
06 防禦方法，顯失公平者，應例外准許當事人提出之（本條立
07 法理由參照；最高法院104年度台簡上字第29號判決意旨參
08 照）。查被上訴人於原審請求上訴人於租約終止後返還押租
09 金，上訴人於原審未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
10 狀進行答辯，於第二審上訴程序時始以被上訴人交還租賃物
11 時，未依租約規定回復原狀，由上訴人代為回復原狀並支出
12 清除費用，主張以代墊之回復原狀費用與被上訴人請求返還
13 之押租金互為抵銷等語，然上訴人於第二審所提出之上揭抵
14 銷抗辯，係獨立之防禦方法，本非第一審法院應行使闡明之
15 範圍，且該抗辯並非據以補強第一審已提出之防禦方法，或
16 據以推翻第一審法院所為事實上、法律上及證據上之評價。
17 又上訴人之抵銷抗辯，並非於第一審訴訟程序所不能提出
18 者，亦難認不准許其於第二審程序提出此一新防禦方法，將
19 影響其實體法上權利，而導致顯失公平之結果。況被上訴人
20 以上訴人於原審從未提出抵銷之抗辯，其於提起上訴時始提
21 出此項新攻擊防禦方法，於法難謂有據，等語資為抗辯（見
22 本院簡上字卷第103-107頁），而上訴人在被上訴人為前揭
23 抗辯後，仍未就其前開所為抵銷之主張，具有民事訴訟法第
24 447條第1項但書規定之情事，提出可使本院信其主張為真實
25 之證據以釋明之；又上訴人就被上訴人未回復原狀而由其代
26 墊回復原狀費用所生損害，已另行對被上訴人提起損害賠償
27 訴訟，並繫屬於本院第一審程序（即本院113年度訴字第255
28 7號損害賠償事件），足徵於本件第二審程序不允許上訴人
29 提出上揭抵銷抗辯，不影響上訴人實體法上之權利，準此，
30 依民事訴訟法第447條第3項規定，本院自應駁回上訴人前開
31 抵銷之主張。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：被上訴人錦誠有限公司（下稱錦誠公司）、
03 宓愛將有限公司（下稱宓愛將公司）間為關係企業，於民國
04 112年3月9日分別向上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○
05 路000號廠房（下稱系爭廠房），押租金分別為錦誠公司新
06 臺幣（下同）84萬元、宓愛將公司26萬元，並約定在租賃關
07 係消滅且原告已返還鑰匙，恢復廠房原狀，清償對上訴人所
08 負之一切債務後，上訴人應無息返還押租金。兩造之租賃契
09 約雖約定至112年6月30日租期屆滿，惟於租期屆滿前之112
10 年1、2月間，上訴人表示要出售廠房，希望能盡快與被上訴
11 人終止租約，被上訴人遂先申請廢止工廠登記，並於112年5
12 月25日與上訴人簽訂房屋租賃契約終止協議書（下稱系爭協
13 議書），於同日先行將系爭廠房點交予上訴人，上訴人則承
14 諾在環保局解除列管後，會立刻退還押租金予被上訴人。詎
15 環保局於112年6月16日發文同意解除列管後，上訴人仍遲未
16 退還押租金予被上訴人。被上訴人錦誠公司之押租金於扣除
17 最後1個月之租金36萬7,500元及水電費1萬5,310元後，上訴
18 人應返還被上訴人錦誠公司45萬7,190元（計算式：840,000
19 —367,500—15,310=457,190）；被上訴人宓愛將公司之押
20 租金於扣除最後1個月之租金12萬6,000元及水電費2,554元
21 後，上訴人則應返還被上訴人宓愛將公司13萬1,446元（計
22 算式：260,000—126,000—2,554=131,446）。為此，爰依
23 兩造間租賃契約第7條之約定，請求上訴人返還被上訴人錦
24 誠有限公司45萬7,190元，及自112年8月18日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息；返還被上訴人宓愛將有限
26 公司新臺幣13萬1,446元，及自112年8月18日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息之判決等語。（原審就上開
28 請求，為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴。未繫
29 屬本院部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

30 二、上訴人抗辯：上訴人於原審並未委任律師且本身不諳法律，
31 又因長年居住花蓮，原審法院公文書並未送達至上訴人法定

01 代理人實際住居所，致原審依一造辯論而為判決。為保障上
02 訴人訴訟權，應例外准許上訴人於第二審程序提出新攻擊防
03 禦方法，以祈達成公平裁判之民事訴訟法意旨。另依兩造間
04 之租賃契約約定於租賃關係終止後，被上訴人返還系爭廠房
05 時負有回復原狀之義務。惟被上訴人錦誠公司、宓愛公司雖
06 交還系爭廠房予上訴人，然並未將系爭廠房回復原狀，尚留
07 有高空水管、大型水泥儲水設備、含化學藥劑黑色塑膠桶12
08 個、高空冷卻塔及其他設備未拆除清運，且系爭廠房內尚有
09 垃圾及廢棄物未全數清除，上訴人依系爭租賃契約第21條第
10 3項之約定，代為履行回復原狀之義務，上訴人因此所支出
11 之費用得於押租金中予以扣除。上訴人於112年8月11日以花
12 蓮富國路郵局存證信函通知被上訴人以代為履行回復原狀義
13 務所支出之費用共125萬4,750元為抵銷之意思表示，是以，
14 經抵銷後，被上訴人已不得再請求上訴人返還押租金等語，
15 資為抗辯。上訴聲明：1、原判決廢棄。被上訴人於第一審
16 之訴駁回。

17 三、兩造不爭執之事實：（見本院簡上字卷第167-168頁）

18 （一）上訴人與被上訴人錦誠公司及被上訴人宓愛公司於112年3
19 月9日各自簽訂廠房租賃合約書，約定租賃標的物均為甲
20 方（即上訴人）座落於桃園市○○區○○路000號廠房中
21 之一部分，租賃期間均自112年3月9日至112年6月30日，
22 錦誠公司每月應付租金為35萬元、宓愛公司每月應付租金
23 為12萬元，錦誠公司應付押金為84萬元、宓愛公司應押金
24 為26萬元，並約定乙方（即錦誠公司、宓愛公司）應於租
25 賃契約簽立時，即以現金支付押金；兩造並於同日至臺灣
26 桃園地方法院所屬民間公證人蔡佳燕事務所以112年度桃
27 院民公佳字第349、350號公證書就系爭租賃契約內容予以
28 公證。

29 （二）兩造於112年5月25日合意終止租賃契約，並於同日簽訂系
30 爭協議書。系爭協議書第1條約定：「原租賃契約資訊：
31 租賃雙方原簽訂租賃契約，其租賃標的、租賃期間如下：

01 (一)房屋門牌桃園市○○區○○路000號。(二)租賃期間自111
02 年10月1日至112年6月30日止。」；系爭協議書第2條約
03 定：「點交作業：(一)承租人於112年5月25日完成點交歸還
04 出租人。(二)日後若有任何問題均與錦誠有限公司、宓愛將
05 有限公司無關。」

06 (三)桃園市政府112年6月16日府環水字第1120165305號函所
07 示，已廢止錦誠有限公司龜山廠（管制編號：H0000000）
08 水汙染防治許可證（桃市環排許字第H0000-00號），並同
09 意解除列管。

10 (四)上訴人於112年5月25日系爭協議書簽定後，迄今仍未將被
11 上訴人錦誠公司依租賃契約給付之押金84萬元、宓愛公司
12 依租賃契約給付之押金26萬元交還被上訴人錦誠公司、宓
13 愛公司。

14 (五)上訴人於提起上訴後，於112年12月5日始於本院提出上訴
15 人於112年8月11日以花蓮富國路郵局存證號碼152號存證
16 信函寄送予被上訴人之存證信函內容。上訴人於該存證信
17 函內表示「押金扣除被上訴人尚積欠之五月租金及水電費
18 後，剩餘58萬8,636元、再扣除代為拆除高空水管7萬元及
19 垃圾清運11.2萬元，押金剩餘40萬6,636元；惟現場仍有
20 大型水泥儲水設備未拆除、三層樓高水塔及其他設備、化
21 學藥劑黑色塑膠桶12只以及上述工程後合理廠地整平及垃
22 圾清運等事項，需被上訴人處理；上訴人曾於112年6月28
23 日以電子郵件通知被上訴人，若被上訴人於112年7月8日
24 前恢復原狀，上訴人將立即歸還押金40萬6,636元，然被
25 上訴人未於112年7月8日前履行恢復原狀責任，則依系爭
26 租賃合約書第21條第3款約定，上訴人將代為回復原狀，
27 並請求被上訴人返還恢復原狀之費用，該費用將以剩餘押
28 金扣除，如剩餘押金不足，則將另行請求被上訴人返還不
29 足之金額」。

30 四、本件兩造爭執之點，應在於（一）被上訴人錦誠公司、宓愛
31 公司請求上訴人返還押租金45萬7,190元、13萬1,446元，有

01 無理由？（二）上訴人於第二審程序始提出代被上訴人回復
02 原狀之損害賠償抵銷抗辯，是否合法？（三）承上，若上訴
03 人得於第二審程序中提出上開抵銷抗辯，則上訴人主張以代
04 被上訴人為回復原狀之必要費用125萬4,750元，抵銷其返還
05 押租金之債務，是否有理由？茲分述如下：

06 （一）被上訴人錦誠公司、宓愛公司請求上訴人返還押租金45萬
07 7,190元、13萬1,446元，為有理由：

08 按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，
09 視同自認，民事訴訟法第280條第1項前段定有明文。查兩
10 造均不爭執上訴人迄今仍未將被上訴人錦誠公司、宓愛將
11 公司依租賃契約給付之押租金84萬元、26萬元交還予被上
12 訴人錦誠公司、宓愛公司；且上訴人於本院言詞辯論期日
13 對於被上訴人請求返還之押租金金額即原審判決認定之金
14 額，均不爭執（見本院簡上字卷第228頁），依上揭規
15 定，視同自認，是以，被上訴人錦誠公司、宓愛公司請求
16 上訴人返還押租金45萬7,190元、13萬1,446元，均為有理
17 由，應予准許。

18 （二）上訴人於第二審程序始提出代被上訴人回復原狀之損害賠
19 償抵銷抗辯，不合法：

20 上訴人雖抗辯原審法院公文書並未送達至上訴人法定代理
21 人實際住居所，致未能提出抵銷抗辯，由原審依一造辯論
22 而為不利判決云云。然查，原審業將被上訴人起訴狀繕本
23 及112年9月28日言詞辯論通知書分別寄送上訴人公司登記
24 址及上訴人法定代理人許義忠戶籍址，並均於112年8月29
25 日前發生送達效力，此有本院送達證書2紙附卷可稽（見
26 原審卷第30-31頁），則上訴人未於原審提出答辯理由
27 狀，且未於原審言詞辯論期日到庭，均係上訴人放棄行使
28 權利，難謂上訴人有何不能於原審提出前開抵銷抗辯之正
29 當理由，則上訴人於第二審程序始提出前開抵銷抗辯，復
30 未就具有民事訴訟法第447條第1項但書規定之情事，提出
31 可使本院信其主張為真實之證據以釋明之，難認上訴人於

第二審程序提出之新攻擊防禦方法為合法，業如前述，從而，上訴人於二審程序始提出以代履行回復原狀之費用為抵銷抗辯，自非合法，不予准許。

（三）上訴人既不得於第二審程序中提出上開抵銷抗辯，則本院自無庸再為審酌上訴人抗辯回復原狀之必要費用125萬4,750元，是否有理由，及經上訴人行使抵銷後，其返還押租金義務之具體數額為何，併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依租賃契約，請求上訴人應給付被上訴人錦誠有限公司45萬7,190元，及自112年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息、上訴人應給付被上訴人宓愛將有限公司13萬1,446元，及自112年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分為被上訴人勝訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
民事第二庭 審判長 法官 黃漢權
法官 周仕弘
法官 陳俐文

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
書記官 藍予伶