

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第222號

原告 松聯交通有限公司

法定代理人 林俊明

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 張元毓律師

李杰峰律師

被告 高峰包裝有限公司

法定代理人 呂聰富

訴訟代理人 何政謙律師

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟肆佰陸拾捌元，及自民國一百一十二年十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。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬參仟肆佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告於民國101年3月30日向訴外人呂學忠、呂宜學（下合稱地主）承租桃園市○○區○○段地號1002、1003、1004、1018、1020、1036、1038地號等土地（下合稱系爭土地），及坐落於同區段、由原告共同出資興建未辦理保存登記並以地主為稅籍名義人之廠房（門牌號碼為：桃園市○○區○○路000○0號，下稱系爭廠房），租賃期間自101年3月30日至

01 110年3月29日止。被告復分別於105年5月1日至110年4月30  
02 日、110年5月1日至111年4月30日、111年5月1日至112年4月  
03 30日持續將系爭土地及系爭廠房轉租予原告，兩造就系爭土  
04 地及系爭廠房租賃之押租金新臺幣（下同）260,000元，原  
05 告亦於簽署第一次租賃契約時交付予被告，第三次租約（下  
06 稱系爭租約）之押租金即分別承受第一、二次租賃契約而  
07 來，並約定系爭廠房所生之房屋相關稅捐由被告負擔繳納義  
08 務。

09 (二)孰料，被告於110年1月11日因系爭廠房之所有權及事實上處  
10 分權歸屬問題與地主發生爭訟，被告與地主嗣於112年2月17  
11 日達成調解，並確認系爭廠房自興建時起，自始為地主所有  
12 並享有事實上處分權。地主另因實際占有人為原告，於111  
13 年5月9日起訴請求原告返還系爭土地及系爭廠房，並要求原  
14 告代被告清償110年4月起至112年12月止之房屋稅，原告於1  
15 12年6月5日與地主達成和解，地主同意原告占有使用系爭廠  
16 房至112年12月31日止，且原告應向地主清償其代墊之系爭  
17 廠房房屋稅及水電費251,438元（水費6,320元、電費8,650  
18 元、房屋稅236,468元）。是原告自112年5月1日起即係從地  
19 主直接取得繼續占有系爭土地及系爭廠房權限，又因被告違  
20 反房屋稅約定而未繳納房屋稅，原告方代替被告向地主清償  
21 房屋稅而受有236,468元之損害。爰依系爭租約第5條之規  
22 定，請求被告返還押租金260,000元；依系爭租約第15條、  
23 民法第179條、第227條第1項準用第226條第1項之規定請求  
24 被告給付房屋稅，此部分請求鈞院擇一為有利判決。並聲  
25 明：1.被告應給付原告260,000元，及自112年5月1日起至清  
26 償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應給付原告23  
27 6,468元，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率5%  
28 計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

## 29 二、被告則以：

30 (一)被告前與地主於臺灣高等法院111年度上字第1371號調解成  
31 立，由調解筆錄可知，被告係將系爭廠房之事實上處分權讓

01 與地主，由渠等取得系爭廠房因區段徵收而從桃園市政府發  
02 放之建物拆遷補償費、建物拆遷救濟金及建物自拆獎勵金，  
03 惟被告仍得繼續使用系爭廠房至112年12月31日，且因簽立  
04 調解筆錄時兩造租約尚未屆至，故被告應擔保原告於112年1  
05 2月31日前亦需騰空返還系爭廠房與地主，否則被告應給付  
06 懲罰性違約金78萬元，基此，系爭廠房於112年12月31日前  
07 之實質管理人仍為被告。嗣兩造租約屆至時，原告並未依約  
08 將系爭廠房遷讓返還與被告，反而繼續占用系爭廠房，方遭  
09 地主提告，細譯原告和解書簽署日期為112年6月5日，早已  
10 逾越兩造之租約長達1月5日，故原告於112年5月1日已違反  
11 租約在先，被告亦曾寄發桃園府前第552、653號存證信函催  
12 告原告給付違約金247萬元，縱原告主張地主免除原告對渠  
13 等之租金或不當得利，亦僅得認為係免除原告應給付渠等  
14 「土地」租金或不當得利。而出租人本不以具備租賃物所有  
15 權為要件，被告固然於112年2月17日將系爭廠房事實上處分  
16 權讓與地主，然不影響被告出租人之資格，原告於112年4月  
17 30日租期屆至未將系爭廠房遷讓予被告時，即應對被告負擔  
18 違約之責任，然而原告迄今占用系爭廠房未遷出，又未給付  
19 違約金，故請求返還押租金應屬無據。

20 (二)被告於112年2月17日與地主簽署調解筆錄時，已承認系爭廠  
21 房事實上處分權自始為地主所有，故110年4月至112年12月  
22 止，系爭廠房之房屋稅應由地主負擔，嗣後因原告於租約到  
23 期後拒不騰空返還系爭廠房予被告，遭地主對原告提起訴  
24 訟，經地主與原告約定和解條件，由原告負擔110年4月至11  
25 2年2月之房屋稅及110年4月至6月之水電費，顯見地主係將  
26 渠等應負擔之繳納房屋稅義務轉嫁給原告作為和解條件，應  
27 屬原告同意自願負擔，原告再向被告請求不當得利，當屬無  
28 據。且被告於系爭租約期間均有將合於約定使用收益之系爭  
29 廠房交付與承租人即原告占有使用，原告於租賃期間亦未因  
30 房屋稅由何人繳納或有無繳納乙事而無法占有使用系爭廠  
31 房，被告並無違反出租人之義務，原告依債務不履行之法律

01 關係請求亦屬無據等語，資違抗辯。並聲明：1.原告之訴駁  
02 回；2.如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 原告主張系爭租約已終止，且無違約事實，被告應依約返還  
05 押租金260,000元、代繳納之房屋稅236,468元，則為被告所  
06 否認，並以前情詞置辯，茲析述如下：

07 (一)押租金部分：

08 1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租  
09 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消  
10 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返  
11 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號  
12 判決要旨參照）。經查，原告主張其業已交付260,000元之  
13 押租金，且兩造系爭租約業已終止，揆諸上開說明，被告自  
14 應返還押租金260,000元。

15 2.被告則以前情詞置辯，並為抵銷之抗辯，惟為原告所否認，  
16 並主張系爭廠房之事實上處分權經前案判決認定自始為地主  
17 享有，據被告與地主間之調解筆錄，被告於112年12月31日  
18 前應負將系爭廠房騰空遷出返還予地主之義務，而兩造間系  
19 爭租賃契約於112年4月30日因租期屆至而消滅，且地主免除  
20 原告於112年12月31日前之一切租金或不當得利，毋寧係同  
21 意原告自112年5月1日直接自地主取得直接占有系爭廠房之  
22 權源，無償使用至112年12月31日止，地主即立於間接占有  
23 人地位對系爭廠房享有返還之權利，原告乃以縮短給付之方  
24 式省去迂迴之返還過程云云。惟查，原告自101年5月4日起  
25 持續向被告承租系爭廠房，租期分別為105年5月1日至110年  
26 4月30日、110年5月1日至111年4月30日、111年5月1日至112  
27 年4月30日止，兩造即未再另行簽訂新租約，有上開租賃契  
28 約在卷可佐（見本院卷第19至32頁），而被告固非系爭廠房  
29 之事實上處分權人，然依據債之相對性，於系爭租約租期屆  
30 滿消滅時，原告仍負有返還系爭廠房義務，乃締約當事人間  
31 所發生之拘束力，且被告與地主間於兩造系爭租約終止前之

01 112年2月17日調解成立，被告於112年12月31日前仍為合法  
02 之占有人，故原告於112年4月30日租期屆至時仍應返還系爭  
03 廠房與被告。

- 04 3.原告復主張依系爭租約第6條之約定，不排除民法第451條默  
05 示更新契約規定之適用，被告在系爭租約到期時並未即時為  
06 反對原告繼續使用系爭廠房之意思，兩造系爭租約自112年5  
07 月1日起即視為不定期限之租賃，在原告於112年6月5日與地  
08 主達成和解後，被告於112年6月17日方以存證信函要求原告  
09 返還系爭廠房，系爭廠房之不定期租約依民法第450條第2項  
10 及第3項之規定，應於催告後1個月即112年7月18日始生終止  
11 不定期租賃關係之效力云云。經查，按系爭租約第6條約定  
12 「乙方（即原告）於租期屆滿時，除經甲方（即被告）同意  
13 繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原況遷空交還甲  
14 方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋  
15 時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完  
16 了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」等語（見  
17 本院卷第30頁），惟按民法第451條所定出租人於租期屆滿  
18 後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出  
19 租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無  
20 反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘  
21 境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義  
22 存在，故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂  
23 契約者或其他相類之情形者，仍難謂不發生阻止續約之效力  
24 （最高法院101年度台簡上字第24號判決意旨參照）。從  
25 而，本件系爭租約既已約定契約期滿除經被告同意繼續出租  
26 外，系爭租約屆期即為終止而消滅，是僅原告單方面繼續占  
27 有使用系爭廠房，於系爭租約終止後之112年5月1日起仍為  
28 無權占有之法律關係。又縱使原告主張已自地主取得直接占  
29 有，至多僅於112年6月5日因原告與地主達成和解時取得直  
30 接占有權源，自112年5月1日起至112年6月4日間，原告仍因  
31 未騰空遷讓返還系爭廠房予被告而違反兩造系爭租約，堪認

01 原告確已違約。

02 4.未按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約  
03 金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害  
04 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  
05 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
06 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  
07 生損害之賠償總額；民法第250條第1項、第2項定有明文。  
08 又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
09 252條亦有明文。至於當事人約定之違約金否過高，須依一  
10 般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人  
11 如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；若  
12 所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核  
13 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。尤應  
14 衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約  
15 定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號、82  
16 年度台上字第2529號判決意旨參照）。查系爭租約第6條約  
17 定約定於租期屆滿時，原告倘未即時遷讓交還房屋時，被告  
18 得請求原告按月給付租金五倍之違約金，而原告於租賃契約  
19 消滅後，未即遷讓交還系爭廠房，112年5月1日至112年6月4  
20 日間占用系爭廠房確已違約乙節，業述如前。本院衡酌目前  
21 社會經濟處於存款低利率之狀況，且此段期間被告除未能使  
22 用收益系爭廠房之損失之外，尚難認有其他高額損害，認原  
23 告請求按月給付月租金5倍之違約金，依一般通念尚屬過  
24 高，應予酌減為按月給付月租金2倍之違約金即333,000元  
25 （月租金166,500元×2月=333,000元】為適當。抵銷金額之  
26 計算，則詳如後述。

27 (二)房屋稅部分：

28 1.按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權  
29 之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而  
30 受利益，致其受有損害（最高法院103年度台上字第2198號  
31 判決意旨參照）。再按因代他人繳納款項，而不具備委任、

01 無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利返還請求權應  
02 屬求償型之不當得利，主張者應就主張該項不當得利請求權  
03 存在負舉證之責。

04 2.查原告與地主間於112年6月5日和解成立之內容：「五、被  
05 告願給付原告110年4月起至112年12月止房屋稅及110年4月  
06 至6月的水電費共計251,438元。」，有和解筆錄在卷可參  
07 （見本院卷第36至37頁）。原告固主張被告無法律上原因而  
08 享有免除支付系爭廠房房屋稅義務之利益云云，惟查系爭廠  
09 房之稅籍登記納稅義務人於登記之初即以地主為名義，於公  
10 法上之納稅義務人自始即為地主，縱使被告於與地主間之  
11 租賃契約似定有同為給付房屋稅之私法上特別約定，然地主  
12 自110年3月30日即取得事實上處分權，被告與地主間之租賃  
13 契約亦已消滅，系爭廠房之納稅義務即完全歸於地主，被告  
14 已無繳納房屋稅之義務，自無因原告繳納系爭房屋稅獲有代  
15 繳納稅賦之利益，是原告依不當得利之法律關係請求被告返  
16 還繳納之房屋稅，即屬無據。

17 3.次按出租人應以合於所約定使用，收益之租賃物，交付承租  
18 人並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀  
19 態，此觀民法第423條規定自明，如出租人未於租賃關係存  
20 續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人如因此受有  
21 損害，亦非不得以出租人債務不履行而請求損害賠償（最高  
22 法院86年台上字第1675號判決參照）。本件原告向被告承租  
23 系爭廠房，被告依法即對原告負有持續保持系爭廠房合於約  
24 定使用收益狀態之義務，然至系爭租約即第三次租約期間之  
25 111年5月9日原告即遭地主起訴請求遷讓房屋，並請求自110  
26 年4月1日起使用系爭廠房之不當得利，經本院111年度重訴  
27 字第193號受理，嗣原告與地主於112年6月5日達成和解，進  
28 而以繳納房屋稅為和解條件之一，是原告於租賃期間受第三  
29 人即地主向其主張權利，難認被告已保持系爭租約合於使  
30 用、收益之狀態，而有不完全給付之債務不履行情事發生，  
31 因此原告受有地主令其繳納房屋稅之損害，原告依債務不履

01 行之法律關係向被告請求給付繳納之房屋稅236,468元，應  
02 予准許。

03 4.未按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
04 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
05 項前段亦定有明文。本件原告得請求被告給付之金額合計為  
06 496,468元（押租金260,000元+236,468元=496,468元），  
07 惟被告抗辯以對原告之違約金債權抵銷押租金及房屋稅債  
08 務，據此，被告於此範圍內即生抵銷而消滅原告債權之效  
09 力，經抵銷後原告尚得請求被告給付之金額即為163,468元  
10 （計算式：496,468元-333,000元=163,468元）。

11 四、綜上所述，原告請求被告給付163,468元，及自起訴狀繕本  
12 送達（於112年10月2日送達，見本院卷第51頁）之翌日即11  
13 2年10月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
14 有理由，應予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，  
15 應予駁回。

16 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法  
17 第436條第2項、第389條第1項第3款規定，就被告敗訴部分  
18 依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請准宣告假  
19 執行，僅促本院發動職權，毋庸准駁之諭知。另依同法第43  
20 6條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相  
21 當擔保，得免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
23 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

24 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
26 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
02 書記官 陳家綦