

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

108年度重簡字第1375號

原告 領先顏料色母廠股份有限公司

法定代理人 簡志寬

原告 綠峰防火材料廠股份有限公司

法定代理人 簡志寬

共同

訴訟代理人 顧定軒律師

被告 麗揚開發股份有限公司

法定代理人 林冠良

訴訟代理人 余育軍

上列當事人間請求返還押金事件，於民國108年11月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告領先顏料色母廠股份有限公司新臺幣捌萬叁仟元，及自民國一百零八年七月四日起至清償日止，依年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告綠峰防火材料廠股份有限公司新臺幣捌萬叁仟元，及自民國一百零八年七月四日起至清償日止，依年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告如各以新臺幣捌萬叁仟元為原告領先顏料色母廠股份有限公司、綠峰防火材料廠股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：緣原告領先顏料色母廠股份有限公司（下稱領先公司）及原告綠峰防火材料廠股份有限公司（下稱綠峰公司）前曾於民國104年5月15日分別向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○號及52之15號廠房（下稱系爭廠房），並簽立倉庫租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期均自104年5月15日起至105年5月14日止，每月租金新臺幣（下同）8萬3,000元，上開租期屆滿後，以不定期限續租，嗣後，兩造於105年12月14日合意終止系爭租約，並於106年3月22

01 日點交返還系爭廠房，而有點交確認書可資為憑，就此原告
02 等曾寄發106年2月22日龜山文化郵局第55號存證信函予被告
03 ，請求被告退還押金16萬6千元，詎料，被告竟無端對原告
04 等提出請求遷讓房屋之訴訟，惟此被告已經臺灣高等法院以
05 107年度上易字第861號民事判決敗訴確定，且觀該民事判決
06 意旨，原告等對被告已無任何違約情事；按「押租保證金於
07 租賃期滿或本約終止時，經乙方（即本件原告）將租賃標的
08 依約點交予甲方（即本件被告）無息返還」，系爭租約第4
09 條第3項業已明文約定，復按「押租金在擔保承租人租金之
10 給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負
11 返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行
12 之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許」，業經
13 最高法院83年臺上字第2108號民事判例明揭斯旨。經查，兩
14 造業已於105年12月14日合意終止租約，原告等並已於106年
15 3月22日點交返還系爭廠房，且原告等亦無任何歸責之事由
16 致給付不能之情事，則原告等自得請求被告返還系爭押金，
17 就此，原告領先公司及綠峰公司曾分別交付押租金249,000
18 元予被告，扣除原告領先公司及綠峰公司應分別給付被告之
19 105年11月至同年12月之2個月租金共計166,000元（計算式
20 ：83,000元×2=166,000元）後，被告尚應分別返還原告領
21 先公司及綠峰公司83,000元（計算式：249,000元－166,000
22 元=83,000元）押金等事實，業據提出倉庫租賃契約書、點
23 交確認書、存證信函、臺灣高等法院107年度易字第861號民
24 事判決及最高法院83年臺上字第2108號民事判例等為證，被
25 告則請求駁回原告之訴，並以：原告等於107年1月20日返還
26 系爭廠房予地主即訴外人大潤發公司而非被告，前案判決書
27 上的認定不同，當時點交未完成，原告等於106年3月22日始
28 點交予被告，惟原告已延宕6個月之租金未給付予被告，請
29 求以應返還之押金抵銷等語置辯，是以本件所應審究者厥為
30 ：被告有無給付之義務？若有，數額若干？

31 二、按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，

就判決主文所判斷之訴訟標的發生。當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出，或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，此係既判力積極作用之「遮斷效」。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一次解決之目的（最高法院106年度台上字第2321號判決意旨參照）。

。次按「押租保證金於租賃期滿或本約終止時，經乙方（即本件原告）將租賃標的依約點交予甲方（即本件被告）無息返還。」，系爭租約第4條第3項業已明文約定，復按「押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許。」（最高法院83年臺上字第2108號判例意旨參照）。本件被告固辯稱：原告等於106年3月22日始將系爭廠房點交予被告，且尚有6個月租金未交付，故抵銷後伊無返還押租金之義務云云，惟被告前以系爭租約已合意終止，原告仍無故占有系爭廠房，故起訴請求原告應給付自106年3月22日起至106年10月22日止每月以租金額1倍83,000元計算之違約金或損害金，惟經臺灣高等法院以107年度上易字第861號民事判決被告敗訴確定，且觀諸該判決內容已認定「上訴人（即原告）辯稱伊等於105年11月底開始搬遷除被大潤發公司查封之系爭機具外之系爭廠房內物品，於105年12月10日即搬遷完成，並自105年12月10日前數次致電被上訴人（即被告）之法定代理人，請被上訴人儘速派人來廠瞭解伊等是否已搬遷完成，嗣伊等與大潤發公司達成和解，大

01 潤發公司撤回對系爭機具之查封，伊等於106年1月20日之前
02 即全數搬離，其間並通知被上訴人前來確認伊等已搬離，未
03 獲被上訴人置理等情，業據上訴人提出106年2月22日龜山文
04 化郵局第55號存證信期為證（見原審卷第81至97頁），且為
05 被上訴人所不爭執，堪信為真實。」、「上訴人（即本件原
06 告等）已提出交付系爭廠房之給付，因被上訴人（即本件被
07 告）遲延尚未受領，兩造約定於106年3月22日完成點交系爭
08 廠房，因系爭廠房已經大潤發公司另設定保全系統，且上訴
09 人交還被上訴人之鑰匙無法開啟系爭廠房門鎖，兩造無法進
10 入廠房內確認上訴人是否已遷空搬離，上訴人已於同日通知
11 被上訴人遺留物品視為廢棄物，由被上訴人全權處理，並經
12 被上訴人同意，是被上訴人已於簽立系爭點交確認書時，拋
13 棄對系爭廠房之占有，依上開說明，上訴人所負遷讓返還系
14 爭房屋予被上訴人之交付不動產義務，自其簽立系爭點交確
15 認書時起即隨之消滅，上訴人之交付不動產義務既已消滅，
16 且系爭廠房亦已經不在上訴人實力管理之下，則被上訴人主
17 張上訴人於系爭期間仍占有系爭房屋，未履行遷讓返還系爭
18 廠房義務云云，即無足採信。」，故於同一當事人間，就與
19 該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不
20 得作相異之判斷，是可認兩造雖於106年3月22日始點交系爭
21 房屋，惟該點交延遲之責任不可歸責於被告，且原告等已於
22 105年12月10日即搬遷完成，並未繼續占有系爭房屋，當不
23 負相當於租金之不當得利返還責任，而此確定判決之結果，
24 具有既判力，又經本院調取前案卷宗核閱認上開重要爭點之
25 判斷並無顯然違背法令之情形，且被告亦未提出新訴訟資料
26 ，自無足以推翻原判斷之情形，是被告前揭伊不負遲延責任
27 及原告應負擔相當租金之不當得利等主張，並非可採；再依
28 兩造間於107年3月22日簽立之點交確認書第三點：「其他補
29 充：如開啟後無任何遺留物，甲方（即被告）同意退還1個
30 月押金，如有遺留物，同意扣除上述搬運費清潔費後之餘額
31 退還給乙方（即原告）。」，然被告並未支出任何清運費用

一節，復經被告自承在卷（參見本院108年9月17日言詞辯論筆錄），被告復未舉證以證明：對原告有債權足供抵銷，則被告自有依點交確認書及系爭租約第4條第3項返還原告2人系爭押金各83,000元之義務，原告2人之請求，即屬有據。

三、從而，原告2人本於點交確認書及系爭租約之法律關係，請求被告給付原告2人各83,000元及自起訴狀繕本送達翌日（即108年7月4日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行及被告得供相當擔保金額而免為假執行。

中 華 民 國 108 年 11 月 25 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 108 年 11 月 25 日
書 記 官 王品媛