

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1823號

原告 新竹物流股份有限公司

法定代理人 許育瑞

訴訟代理人 張仁龍律師

高啓航律師

被告 聯升物流有限公司

法定代理人 呂學萬

訴訟代理人 陳泓年律師

上列當事人間請求返還擔保金事件，本院於民國109年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰零肆萬元，及自民國一百零九年
八月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾捌萬元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零肆萬元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國105年2月1日簽立租賃契約書（下
稱系爭租約），由原告承租桃園市○○區○○路0段000巷
0號建物含增建物（下稱系爭建物），供倉庫及辦公室使用
，租賃期間自105年2月1日起至109年12月31日止。詎被
告於系爭建物所建置之消防設施存有諸多缺失及故障之情事
，違反系爭租約所約定被告應將符合相關消防法規之廠房供
原告承租使用，是原告先後於108年1月16日、同年3月12
日寄發電子郵件予被告，告知被告系爭建物之消防設施具諸
多缺漏，並催告被告修繕系爭建物之消防缺失以合乎相關消
防法令規定，惟被告均置之不理，原告基於安全考量僅得於
108年12月26日發函予被告，通知被告系爭租約將於109年
3月31日終止。系爭租約既經原告於109年3月31日合法終

01 止，且原告業已將系爭建物騰空及遷出，並點交返還予被告
02 ，原告自得依系爭租約取回擔保金新臺幣（下同）2,040,00
03 0 元（下稱系爭擔保金）。惟被告經原告催討後，迄今仍未
04 將系爭擔保金返還予原告。為此，爰依系爭租約第3條第2
05 項第2款約定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付
06 原告2,040,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率5 %計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 二、被告則以：被告點交之系爭建物已符合「倉庫使用相關法令
10 規定建置消防設備、逃生安全設備」，被告並無違約情事。
11 又桃園市政府消防局108年12月25日係因未委託消防設備師
12 （士）辦理消防安全設備檢修申報、108年度未申報等事由
13 而開立舉發違反法令案件及限期改善通知單，然依消防法第
14 6條第1項、第37條規定，委託消防設備師辦理消防安全設
15 備檢修者，係實際支配管理之場所之管理權人，即屬承租人
16 應盡之義務，與系爭租約第6條第6款「建置消防設備、逃
17 生安全設備」不可混為一談。原告逕指被告違約而任意提前
18 終止租約，自屬可歸責於原告之事由，依系爭租約之約定，
19 原告應賠償被告2個月之租金，被告亦可在擔保金內優先扣
20 除，而系爭擔保金經被告扣除，原告已無任何可請求返還之
21 金額等語，置為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之
22 聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免宣告假
23 執行。

24 三、兩造不爭執事項：

25 （一）兩造於105年2月1日簽立原證1之系爭租約，約定由原
26 告承租系爭建物，供倉庫及辦公室使用，租賃期間自105
27 年2月1日起至109年12月31日止（見本院卷第110頁）
28 。

29 （二）系爭租約第3條第2項約定，擔保金為貳個月月租金共20
30 4萬元整。第2款約定，返還：甲方（即被告）應於本租
31 賃契約終止或期限屆滿時，乙方（即原告）騰空及遷出（

01 含公司各項登記遷出)並交還廠房時,扣除因乙方使用所
02 必須繳納之費用後,無息返還(見本院卷第110頁)。

03 (三)系爭租約第6條第6款約定,甲方(即被告)點交之現況
04 應以符合倉庫使用相關法令規定建置消防設備、逃生安全
05 設備,若日後有消防安檢人員提出須要建物改善消防部分
06 ,由甲方負責處理。如點交後乙方(即原告)因本身需求
07 所要增設之消防設備、逃生安全設備應由乙方自行處理並
08 應符合相關消防法規(見本院卷第110頁)。

09 (四)原告於109年3月31日將系爭建物點交返還被告,有原證
10 7之租賃物返還驗收單(見本院卷第159頁、第174頁)
11 。

12 四、本院得心證之理由：

13 (一)按定有期限之租賃契約,如約定當事人之一方於期限屆滿
14 前,得終止契約者,其終止契約,應依第450條第3項之
15 規定,先期通知,民法第453條定有明文;且系爭租約第
16 6條第2款約定因可歸責於任何一方之事由而擬提前終止
17 合約,需提前3個月以書面通知對方。上開終止契約之先
18 期通知,屬於意思表示之規定,而民法第95條第1項規定
19 :「非對話而為意思表示者,其意思表示以通知達到相對
20 人時發生效力」,所謂達到,係僅使相對人已居可了解之
21 地位即為已足,該通知即可發生為意思表示之效力(最高
22 法院54年台上第952號裁判意旨參照)。

23 (二)原告主張於108年1月16日、同年3月12日寄發電子郵件
24 予被告等事,難認有據:

25 按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責任
26 ,民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由
27 原告主張權利者,應先由原告負舉證之責,若原告先不能
28 舉證,以證實自己主張之事實為真實,則被告就其抗辯事
29 實即令不能舉證,或其所舉證據尚有疵累,亦應駁回原告
30 之請求,最高法院107年度台上字第2320號判決意旨亦可
31 參照。本件原告一再主張,曾分別於108年1月16日、同

01 年3月12日寄發電子郵件予被告，並提出原證2之電子郵件
02 件列印資料，然經被告否認曾收受上開電子郵件，自應由
03 原告負舉證責任。惟觀諸上開電子郵件，收件人係「吳小
04 姐」，且僅有原告寄送之文字內容，既無被告人員收受之
05 電子簽章回執、亦無法自上開電子郵件中確知「吳小姐」
06 係被告公司何人，則原告主張於108年1月16日、同年3
07 月12日寄發原證2之電子郵件予被告，洵屬無據；另原告
08 主張於寄發電子郵件前，曾多次與被告聯繫，惟迄今均未
09 舉證以實其說，自無足採信。

10 (三) 次查，兩造於105年2月1日簽立系爭租約，約定由原告
11 承租系爭建物，租賃期間自105年2月1日起至109年12
12 月31日止，已如前述，原告於108年12月26日向被告表示
13 於109年3月31日終止系爭租約，有原告108年12月26日
14 108總務電子04486號函在卷可稽（見本院卷第51至52頁
15 ），被告對於收受上開函文一事未有爭執，核與被告所提
16 出之109年1月16日名典國際聯合法律事務所（109）名
17 律字第0005號律師函上載明「新竹物流股份有限公司（下
18 簡稱新竹物流）108年12月26日108總務電子04486號函
19 收悉」等情相符（見本院卷第127頁），足認被告確有收
20 到原告表明將於109年3月31日終止系爭租約之函文，且
21 查，原告已於109年3月31日將系爭建物返還被告，並經
22 被告點收，有租賃物返還驗收單在卷可查（見本院卷第
23 159頁），為被告所不爭執，是系爭租約已於109年3月
24 31日終止，且兩造亦於該日就系爭建物完成點交並置於被
25 告管領中。

26 (四) 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
27 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已
28 消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租
29 人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第21
30 08號判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承
31 租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租

或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。經查：

1、依系爭租約第3條第2項約定：「擔保金為貳個月月租金共新台幣二百零四萬元整…(二)返還：甲方（即被告）應於本租賃契約終止或期限屆滿時，乙方（即原告）騰空及遷出（含公司各項登記遷出）並交還廠房時，扣除因乙方使用所必須繳納之費用後，無息返還。」本件兩造間之系爭租約原約定租賃期間至109年12月31日止，嗣經原告於109年3月31日終止，且原告已於該日將系爭建物交還被告之事實，已如前述，則依上開約定，原告自得向被告請求返還系爭保證金。

2、又依系爭租約第6條第6款約定：「甲方（即被告）點交之現況應以符合倉庫使用相關法令規定建置消防設備、逃生安全設備，若日後有消防安檢人員提出須要建物改善消防部分，由甲方負責處理。如點交後乙方（即原告）因本身需求所要增設之消防設備、逃生安全設備應由乙方自行處理並應符合相關消防法規」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第27頁）。被告雖辯稱：原告未舉證證明有何消防安檢人員提出系爭建物改善消防項目云云，然查，被告對於曾收受桃園市政府消防局消防安全檢查不合規定限期改

善通知單一事，並不爭執，並自行提出乙證3之桃園市政府消防局消防安全檢查不合規定限期改善通知單影本附卷可參（見本院卷第137頁），而觀諸上開改善通知單，確實載明：「火警自動警報設備：主機故障、全區無動作」、「緊急廣播設備：主機故障、全區無鳴動」、「室內排煙設備：未設」等情，且被告自承係108年12月25日桃園市政府消防局開立上開改善通知單時即知悉，則縱認系爭租約租賃期間始期係自105年2月1日起，系爭建物於點交時是否已存在原告所指之消防缺失，尚有疑義，惟至108年12月25日即消防安檢人員提出系爭建物需要改善消防安全設備時，亦應由被告負責處理並改善，尚屬可採。

3、再查，被告既已知悉系爭建物應改善之消防安全設備項目，亦未就消防設備項目辦理改善，遲至兩造於109年3月31日將系爭建物返還被告，並經被告點收系爭建物之前，均未見被告就應改善之消防安全設備項目有何相關處理，僅有「委託消防設備師（士）申報108年度消防安全設備檢修申報書」於109年2月24日複查合格等情，有桃園市政府消防局109年8月26日桃消預字第1090025841號函及附件在卷可稽（見本院卷第71至73頁）。足認被告有違反系爭租約第6條第6款約定之情事，是以，原告終止系爭租約，應係可歸責於被告所致，洵屬有據。

4、復依系爭租約第6條第2款約定：「因可歸責於任何一方之事由而擬提前終止合約，需提前三個月以書面通知對方，並賠償對方兩個月租金」。查，原告提前終止系爭租約，係因可歸責於被告之事由所致，已如前述，故原告請求返還系爭保證金2,040,000元，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項第2款之約定，請求被告給付2,040,000元及自起訴狀繕本送達（即109年8月21日，見本院送達證書，本院卷第65頁）翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、假執行部分：

01 本件兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經
02 核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准
03 許。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
05 決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日

08 民事第五庭 法官 林常智

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 12 月 14 日

13 書記官 藍姿靖