臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第111號

原　　告　日南紡織股份有限公司
法定代理人　林銘崇
訴訟代理人　林益輝律師
被　　告　陳奕心
訴訟代理人　蕭晴旭律師

上列當事人間請求返還押租保證金事件，本院於民國110年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣捌拾伍萬壹仟貳佰陸拾參元，及自民國110年2月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾捌萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行，但被告如以新臺幣捌拾伍萬壹仟貳佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。原告起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）100 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，依週年利率百分之5 計算利息。嗣於本院訴訟程序中請求本金減縮為875,085元（本院卷第189頁，減縮部分之訴訟費用由原告負擔），僅係減縮應受判決事項之聲明，自應准予變更。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、原告於民國104年3月1日與被告就坐落臺中市○○區○○段

○○○○○○號土地（下稱系爭土地）簽定租賃契約書（下稱系爭租約），租金每月15,000元，並每半年一付（於每年3月1日及9月1日交付），租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止，於訂約時，原告簽發一紙發票人為原告、付款人臺灣土地銀行大甲分行、票號BVB0000000號、發票日104年3月2日、面額100萬元之支票，作為系爭租約之押租保證金，支票業由被告背書轉讓兌現。茲因原告於109年6月10日以大甲幼獅郵局第51號存證信函，通知被告終止租賃契約及返還押租保證金，且109年9月1日對被告表示拋棄占有，再於110年2月5日雙方於系爭土地現場完成點交，被告自109年9月1日起即應返還押租保證金100萬元予原告，於扣除原未付之租金124,915元，被告應給付原告875,085元。

二、並聲明：

（一）被告應給付原告875,085元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、原告固得請求被告返還押租金，惟被告得以下列對原告之債權加以抵銷：

（一）依鈞院108年度訴字第2496號判決所示，原告應給付9萬元，及自108年3月2日起至清償日止之利息，暨裁判費943元。108年9月1日起至109年2月29日租金9萬元，及自108年9月2日起至清償日止之利息。109年3月1日起至109年6月11日租金32,795元（計算式：90,000÷ 365x 133=32,795），及自109年3月2日起至清償日止之利息。以上合計213,738元及其利息得為抵銷。

（二）原告遲至110年2月5日點交系爭土地給被告，原告應返還自109年6月12日起至110年2月5日止，相當於租金之不當得利58,685元（計算式：90,000÷ 365x238=58,685），被告為抵銷抗辯。

（三）依系爭租約第10條約定，107至109年間之地價稅7,600元

、7,600元、6,199元，共計21,399元，應由原告負擔，被告已代其繳納完畢，被告為抵銷抗辯。

（四）原告明知系爭土地為特定農業區農業用地，應合於農牧用地之規範使用標的物，系爭租約第8條後段亦記載，不得於標的物從事危險或非法犯罪之經營。又系爭租約第9條雖然記載，被告同意原告因使用之需進行標的物之整建工程，包括圍牆、斜坡車道及地面整地灌漿等。然此應經過農地主管機關許可，架設合於法律規定之非固定式圍牆，鋪設農用道路及局部整地灌漿等農業設施。然原告卻非法架設固定式水泥圍牆、水泥道路，且開挖土方，埋置廢棄物後，全部地面鋪設水泥，明顯違反農地法規，原告除違反民法第432條第1項承租人義務，對被告負債務不履行損害賠償責任，應拆除該等非法設施，亦違反民法第184條第1項，對被告負擔侵權行為損害賠償之責。經估算拆除水泥圍牆、清除水泥地面下埋設廢棄物費用及回填土方大略估價等（尚未計算清運系爭土地下廢棄物及加總遲延利息），最少需花費85萬元，被告為抵銷抗辯。

二、並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；且陳明：如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

參、本院之判斷：

一、原告主張兩造於104年3月1日簽訂系爭租賃契約，租金每月15,000元，並每半年一付（於每年3月1日及9月1日交付），租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止，於訂約時，原告簽發一紙發票人為原告、付款人臺灣土地銀行大甲分行、票號BVB0000000號、發票日104年3月2日、面額100萬元之支票，作為系爭租約之押租保證金，支票業由被告背書轉讓兌現等情，為被告所未爭執，並有原告所提出之租賃契約書1份（見本院卷第17-21頁）、100萬元支票影本1份（見本院卷第23頁）、臺灣高等法院臺中分院109年度上字第427號民事判決書1份（見本院卷第31-38頁），在卷可參，是原告主張其與被告簽訂系爭租賃契約有交付被告100萬元押租保證

金，應屬可採。

二、依卷附系爭租賃契約書第5條約定「乙方（按即原告，下同）應於訂約時，交付甲方（按即被告，下同）100萬元之支票作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」、第7條併約定「契約期間乙方若擬遷移他處時，乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該土地照原狀交還甲方（本約甲方同意之工程除外），乙方不得異議」（見本院卷第17、19頁）。則上開條文既明文約定承租人即原告得於「契約期間內」遷移他處、「如不繼續承租」等語，如仍解釋為原告不得於「契約期間內」終止租約，上開約定，豈非形同具文，是就上開二條約定對照以觀，自應肯認原告主張其得於契約期間內終止系爭租賃契約，始符兩造立約真意。又原告主張其已於109年6月10日以大甲幼獅郵局第第51號存證信函對被告表示終止系爭租賃契約，經被告於109年6月11日收受乙節，為被告所不爭執（見本院卷第25、27頁），且有上開存證信函回執在卷可稽（見本院卷第29頁），則原告主張系爭租賃契約，業經其以大甲幼獅郵局第51號存證信函於109年6月11日合法終止，當屬有據。

三、兩造間系爭租賃契約固於109年6月11日合法終止，惟按押租保證金之性質，目的乃在擔保承租人依約返還承租標的物，且無積欠租金或其他賠償責任等，此觀系爭租賃契約第5條後段約定「乙方如不繼續承租，甲方應於乙方交還土地後無息退還押租保證金」自明。亦即，原告於租約終止後，欲請求被告退還系爭押租保證金，至少仍須以其業已交還系爭土地為前提。雖原告主張其業已騰空系爭土地為空地，且以其另案（109年度上易字第427號）109年9月1日民事準備書狀繕本送達被告為表示拋棄占有系爭土地之意思，據以主張其業已交還系爭土地予被告云云，惟原告於前開書狀送達後，並未定期通知被告實行點交程序，斯時原告於109年度上易字第427號事件中，仍主張系爭土地為訴外人林雅慧所有，

僅係借名登記於被告名下，且系爭租賃契約之實際出租人應為林雅慧等語，顯然原告主觀上仍認其並無返還系爭土地予被告之義務，自難以原告騰空系爭土地為空地，並對被告表示拋棄占有系爭土地之意思，即認原告業已將系爭土地依約交還被告。又原告於109年12月9日以臺中大全街郵局1045號存證信函（見本院卷第39頁），催告被告於109年12月11日上午10時點交系爭租賃土地，惟該存證信函係於109年12月11日逾上午10時方由被告收受，業據被告所陳明，且有原告所提出之回執1份（見本院卷第43頁）可參，原告催告點交之時間到達被告時，已逾點交之時間，自難認原告有合法之催告，是原告主張系爭租賃土地其已於109年12月11日點交完成云云，自無可採。而原告業於110年2月5日與被告正式點交返還土地乙節，有兩造所不爭執之點交紀錄1份（見本院卷第77頁）可參，原告既已於110年2月5日交還租賃之土地予被告，則原告請求被告返還系爭押租保證金100萬元，於法有據。

四、「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」、「抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。」第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。被告抗辯其對原告有1,143,822元債權可為抵銷等語，而原告亦主張如被告對原告有債權可為抵銷，其對被告亦有145,085元債權可先為抵銷等語，經查：

（一）被告抗辯系爭租約於109年6月11日終止，被告對原告有租金或相當於租金之不當得利抵銷部分：

1、被告抗辯其依本院108年度訴字第2496號判決所示，對原告有租金9萬元（即108年3月1日至108年8月31日）之債權及裁判費943元可供抵銷，此為原告所未爭執，並有前述判決1 份在卷可憑 ，自堪信為真實。

2、兩造間之租賃契約於109年6月11日終止，是被告稱：其就

108年9月1日起至109年2月29日期間，亦可對原告主張租金債權9萬元，應屬有據。

3、同上，被告對原告自109年3月1日起至109年6月11日（3個月又11日租金債權應為50,500元（3× 15,000元+15,000元÷ 30× 11＝50,500元，元以下四捨五入，下同），此部分原告抗辯以32,795元抵銷，自應以被告抗辯抵銷之數額（即32,795元），計算得抵銷之金額，以沖銷原告之債權，併此載明。

4、是此部分被告主張其得為213,738元（9萬元+943元+9萬元+32,795元）之抵銷抗辯，應屬有據。

（二）又原告遲至110年2月5日點交系爭土地給被告，原告自109年6月12日起，至110年2月5日止，占用系爭租賃土地已無合法之權源，客觀上有獲取相當於租金之不當得利，是被告得主張原告返還自109年6月12日起至110年2月5日止（期間7個月又24日）之不當得利，而其數額為117,000元（7× 15,000元+15,000元÷ 30× 24日＝117,000元），此部分原告抗辯以58,685元抵銷，自應以被告抗辯之數額58,685元，計算得抵銷之金額，以沖銷原告之債權，附此載明。

（三）被告抗辯有繳納系爭租賃土地之107年至109年間之土地地價稅21,399元之事實，為原告所未爭執，並有被告所提出之系爭土地地價稅繳費收據3份（見本院卷第121-125頁）在卷可參，被告抗辯其有繳納前開稅款之事實，堪信為真。又依系爭租約第10條約定「印花稅、土地之稅捐由乙方（即原告）負擔，乙方營業上必須繳納之稅捐亦由乙方負擔」等語，系爭租賃土地因被告出租予原告營業使用，自107年遭課徵地價稅，為原告所不爭執（見本院卷191頁），而依上開第10條約定，租賃期間系爭租賃土地之稅捐由原告負擔，是被告抗辯租賃期間，系爭租賃土地之稅捐21,399元由其繳納後，得請求原告清償，應屬有據。

（四）被告抗辯原告在系爭租賃土地架設固定式水泥圍牆、水泥

道路，應負拆除回復原狀之義務，惟未依約回復，經估算回復原狀之費用最少需花費85萬元，原告應予賠償，並以此債權主張與原告主張之債權抵銷云云。查：依系爭租賃契約第第9條記載：「甲方（即被告）同意乙方（即原告）因使用之需進行標的物之整建工程，包括圍牆、斜坡車道及地面整地灌漿等。」、第7條亦記載：「契約期間內乙方若擬遷離他處時，乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將土地照原狀交還甲方（本約甲方同意之工程除外），乙方不得異議。」，是依上開契約內容，原告於契約終止後應無條件將土地照原狀交還被告，惟就原告經被告同意施作之工程，則有除外條款，現今系爭租賃土地上之圍牆、斜坡車道及地面整地灌漿等工程，係經被告同意所施作（見本院卷第73頁），並於回復原狀義務約定中以除外條款加以排除，足認原告施作之前述工程設施，係經被告同意施作，且屬回復原狀義務之除外，原告無庸回復原狀，被告稱就上開工程原告應負擔85萬元修復費用，其得對原告主張抵銷，應無可採。

（五）原告主張其對被告亦有145,085元債權可先為抵銷，為被告所未爭執，且原告所稱之債權業經法院判決確定，亦有原告提出之臺灣苗栗地方法院108年度訴字第216號、臺灣高等法院臺中分院108年度上字第657號民事判決書、確定證明書各1份（見本院卷第153-173頁），在卷可稽，原告主張其有145,085元債權可對被告先為抵銷，應屬可採。

（六）基上，原告得對被告主張之債權額為1,145,085元（100萬元+145,085元），而被告已行使抵銷之債權額為293, 822元（213,738元+58,685元+21,399元），於扣抵後，原告得對被告主張之債權額為851,263元。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告遲至110年2月5日方將系爭土地點交予被告，斯時被告方有返還押租保證金之義務，被告未為清償，方負給付遲延遲延責任。則原告請求被告給付自110年2月6日起，至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許，惟原告逾此部分之請求則無理由。

六、綜上所述，原告依系爭租賃契約請求被告給付押租保證金851,263元，及自110年2月6日起，至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，惟原告逾此部分之之請求則無理由，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行宣告，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　王金洲

正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　吳欣叡