

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第32號

原告 旗勝科技股份有限公司

法定代理人 太田陽一

訴訟代理人 黃俊嘉律師

黃郁雯律師

陳秉宏律師

被告 台灣記茂科技股份有限公司

法定代理人 吳玉婷

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 吳金源律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國110年12月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國103年11月7日共同簽訂不動產租賃
契約書（下稱系爭租賃契約），約定原告向被告承租坐落於
高雄市○○區○○○街○○號即高雄市○○區○○段○○○
○○○號土地（面積共計9020平方公尺），及其上同段1376-1
、1376-2、1376-3、1376-4建號建物併同未辦保存登記建物
（總樓地板面積全部共計約5886坪）（下稱系爭廠房），約
定租賃期限自103年12月1日起至108年11月30日止，該租
賃契約書並經公證，原告於簽約日並交付押金新臺幣（下同
）1000萬元予被告。兩造於108年11月21日又共同簽訂不動
產租賃增補契約書，約定租期延長1年至109年11月30日為
止，然因原告訂單大量萎縮，經徵求被告同意後，兩造於10
9年7月1日合意終止系爭租賃契約，並於109年7月1日
現場點交完成，依系爭租賃契約第3條第4項規定，被告自
應將押金返還原告，詎原告於109年7月9日請求被告退還
押金，被告卻以原告承租系爭廠房後，有經被告同意對系爭

廠房其中高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
建物進行修繕、改裝，原告應回復原狀為由，拒絕返還押金
，然而原告改建後之現況與承租時之老舊廠房相較，價值顯
然更高，被告主張應回復原狀始能返還押租金，實屬無稽且
無必要。為此依系爭租賃契約第3條第4項，提起本訴，並
聲明：(一)被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔
保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告公司人員於109年7月1日固有至系爭廠房
查看原告之搬遷進度，惟並非進行點交，故系爭廠房尚未點
交完畢。又被告雖曾同意原告就系爭廠房進行改建，惟租賃
關係終止後，依系爭租賃契約第4條約定，原告應將系爭廠
房回復至雙方協議認可之狀態，再交還予被告，然原告並未
將系爭廠房回復至雙方協議認可之狀態，自不符系爭租賃契
約得請求返還押金之要件。原告改裝系爭廠房，不僅拆除廠
房內原有之逃生樓梯、廁所、辦公室、防火磚牆，亦變更樓
高高度，幾乎係對廠房為結構性之改裝，且此一改裝實際上
僅能因應原告之經營，而不適用於其他產業，甚至會造成後
續招租困難，原告所述改裝後有大幅提高系爭廠房價值，並
非實在，被告前曾委請訴外人汰谷室內裝修企業有限公司先
行估價，預估僅處理部分樓層之回復原狀費用即需1873萬25
00元，廢棄物清理費用亦高達千萬元，原告依約本應將系爭
廠房回復原狀，但109年7月1日之後，被告不斷催促原告
派人處理回復原狀事宜，以利他人承租，卻遭原告拒絕，被
告自得拒絕返還押金。縱認原告已將系爭廠房交還被告，原
告搬遷時未依約回復原狀而債務不履行，依最高法院108年
度台上字第128號判決意旨，原告所交付之押金，即當然抵
充回復原狀所需費用1873萬2500元，而毋庸返還原告等語，
資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- 01 (一)兩造於103年11月7日共同簽訂原證1之系爭租賃契約，約
02 定原告向被告承租坐落於高雄市○○區○○○街○○號即高雄
03 市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（面積共計9020平方公
04 尺），及其上系爭廠房，約定租賃期限自103年12月1日起
05 至108年11月30日止，該租賃契約書並經公證，原告於簽約
06 日並交付押金1000萬元予被告。
- 07 (二)系爭租賃契約第4條第3項約定：「乙方（即原告）除現況
08 外，如需在租賃標的搭建或拆除建築結構、設備或設施時，
09 必須依據甲乙雙方之協議得而為之。如有違反法律規定時，
10 由乙方負全部責任。」同條第4項約定：「乙方於租賃屆滿
11 時，應依據前項甲乙雙方之協議將租賃標的回復至雙方協議
12 認可之狀況交還甲方（即被告），但不可減損原租賃標的應
13 有之功能。」。第3條第4項約定：「乙方（即原告）完成
14 搬遷交還租賃標的予甲方（即被告）時，甲方應將押金無息
15 返還乙方」。
- 16 (三)原告承租系爭廠房後，有經被告同意後，對系爭廠房其中高
17 雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建
18 繕、改裝。原證11見本院110年度重訴字第32號卷（下稱
19 重訴卷）第75、77頁V是原告改裝前、後之平面圖。
- 20 (四)兩造於108年11月21日又共同簽訂原證2之不動產租賃增補
21 契約書，雙方約定系爭租賃之租期延長1年至109年11月30
22 日為止，然因原告訂單大量萎縮，經徵求被告同意後，兩造
23 於109年7月1日合意終止系爭租賃契約。
- 24 (五)被告於109年6月29日有寄發原證4之函文予原告，「表明
25 廠房土地租賃期滿，請於109年7月1日上午9點整於高雄
26 市○○區○○○街○○號租賃物處進行返還點交」，該函文已
27 送達原告。
- 28 (六)109年7月1日被告之實際負責人吳榮治有代表被告至系爭
29 廠房現場，會同原告之總務課課長王靜修、訴外人鍾萬達查
30 看系爭廠房，確認原告已完成搬遷。原證5為當天之照片。
- 31 (七)原告之總務課課長王靜修於109年7月9日有寄送原證6之

01 電子郵件予被告之會計吳麗玉，經吳麗玉於109年7月13日
02 回覆如原證6所示。

03 (八)原告至今未將系爭廠房回復整修前即承租時之狀態。

04 (九)被告至今未返還原告押金1000萬元。

05 四、兩造爭執事項：

06 (一)原告於109年7月1日是否已依系爭租賃契約之約定，將系
07 爭廠房交還予被告，而得請求被告返還押金？

08 (二)如原告已將系爭廠房交還被告，被告另抗辯原告未將系爭廠
09 房回復承租時之狀態而債務不履行，所交付之押租金當然抵
10 充違約之損害賠償（拆除裝修費用），抵充後已無餘額返還
11 ，有無理由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)原告於109年7月1日是否已依系爭租賃契約之約定，將系
14 爭廠房交還予被告，而得請求被告返還押金？

15 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
16 賃關係消滅前，出租人不負返還之責。須於租賃關係已消滅
17 ，承租人且無租賃債務不履行之情事，始得請求返還押租金
18 （最高法院83年台上字第2108號判例意旨參照）。又系爭租
19 賃契約第3條第4項明訂：「乙方（即原告）完成搬遷交還
20 租賃標的予甲方（即被告）時，甲方應將押金無息返還乙方
21 見本院109年度審重訴字第207號卷（下稱審重訴卷）第
22 25頁V，準此可知，須原告完成搬遷交還系爭廠房予被告時
23 ，被告始有返還押金之義務，倘原告尚未搬遷交還系爭廠房
24 ，原告即不得請求被告返還押金。

25 2. 又系爭租賃契約第4條第3項明訂：「乙方（即原告）除現
26 況外，如需在租賃標的搭建或拆除建築結構、設備或設施時
27 ，必須依據甲乙雙方之協議得而為之。如有違反法律規定時
28 ，由乙方負全部責任。」、第4項：「乙方於租賃屆滿時，
29 應依據前項甲乙雙方之協議將租賃標的回復至雙方協議認可
30 之狀況交還甲方（即被告），但不可減損原租賃標的應有之
31 功能。」（見審重訴卷第25頁），可知原告如有經兩造協議

在系爭廠房搭建或拆除建築結構、設備或設施，於租賃期間屆滿時，應依據兩造之協議，將租賃標的回復至雙方協議認可之狀況交還被告，此時系爭租賃契約第3條第4項所謂「交還系爭廠房」，自應依上開約款，解釋為「原告有依兩造協議，將系爭廠房回復至雙方協議認可之狀況而交還被告」。

3.原告固主張其已完成搬遷，於109年7月1日將系爭廠房點交還予被告，故得依系爭租賃契約第3條第4項，請求被告返還押金，惟查，原告承租系爭廠房後，有經被告同意，對系爭廠房其中高雄市○○區○○段○○○號建物進行修繕、改裝，此為兩造所不爭執，且觀諸改裝前、後之平面圖（見重訴卷第75、77頁），及原告自承有拆除1、2樓部分牆體、將原有5個樓梯更改位置、將原1、2樓廁所重新牽管線興建廁所（見重訴卷第69-70頁），可知該修繕、改裝確已符合系爭租賃契約第4條第3項所定「搭建或拆除建築結構、設備」之情形，故當系爭租賃契約終止時，自應適用系爭租賃契約第4條第4項約款，即被告應依據兩造之協議，將系爭廠房回復至雙方協議認可之狀況交還被告。

4. 原告雖主張109年7月1日當天點交時，被告之代表人吳榮治已認可當時交還之情形，而符合前述「依雙方協議認可之狀況交還」之要件，並舉當天到場之證人鍾萬達證述：當天兩造要點交系爭廠房，當初原告廠房修建時我有參與，所以原告找我去陪同查看、針對機電問題在旁協助，廠房巡了大概1遍，查看過程中，我沒有聽到被告公司老闆吳榮治有要求改裝的地方要做什麼處理，只有嫌2樓的隔間隔太低，沒有說那些隔間要拆除等語為證（見重訴卷第282-285頁），然為被告所否認，辯稱：當天吳榮治至現場查看搬遷情況，臨走前尚於大門守衛室附近，向原告之總務課長王靜修表示請再派獲授權之高層，出面與被告詳談回復原狀之事，後來兩造亦就回復原狀商談多次等語。本院審酌鍾萬達證述其陪

同巡查1遍後就先行離開，並未待至最後，且並未聽到吳榮治與原告總務課長王靜修談到「同意以當天的現況點交返還」這樣的話（見重訴卷第285-286頁），則鍾萬達之證述，充其量僅能證明當天其有參與之查看過程中，吳榮治並未提出回復原狀、拆除隔間之要求，不足以證明吳榮治有認可、同意當天之現狀交還。

5. 且依原告之總務課長王靜修證述：109年7月1日點交完，吳榮治有邀請當天在場的我、林義煌經理在當天結束後去他們辦公室，還有要邀請林世明本部長，但林世明本部長當天沒有去點交，吳榮治只是要我轉達，但因為我們各自有事，所以當天就沒有去。後來我有跟主管說被告要求協商，我也再打電話去問被告之會計吳麗玉到底要協商什麼事情，吳麗玉好像也是轉達他們上層的意思，說廠房現在變得被告不好使用，是不是能回復到什麼樣的狀態，被告才能繼續使用，我大概了解被告希望原告把廠房復原到一定程度才願意返還押租金，所以大概是要協商廠房應該要復原到什麼程度。後來有協商幾次，就我記得的，吳榮治及他公司一位協理鄭翠蓮有到原告公司一次，再來還有一次是鄭翠蓮要我去他們公司一次，我有去，另外我還有再去廠房現場兩次，因為吳榮治希望明確表達他想要回復的程度，要我到現場說明給我的聽，這些結果我都有跟原告回報，包含吳榮治想要回復到的程度是怎樣、吳榮治希望押金以什麼條件返還，回報後，原告公司不能接受，因為這個物件租賃期間，原告付的租金蠻高的，而且原告花了很多成本整個改造，原告公司認為依兩造的租約，並沒有約定要回復原狀，一開始被告的說法也沒有很明確表達要回復到什麼狀態，所以原告也不能認同被告的要求，就沒有照被告的意思去復原。我記得被告希望一樓天花板整個打掉，2樓的天花板就沒有要求，另外還要求一樓原本拆除的隔間牆要復原，沒有要求全部復原，因為兩造租約不是這樣約定，但原告在109年7月1日點交前，都沒有聽過被告提出這樣的要求，而且原告在點交半年前就表明

要退租了，但被告並沒有要求做復原的動作，反而點交完成後才表達要復原到什麼狀態。被告希望的復原內容，原告曾找廠商評估拆除所需費用，費用超過1000萬元，至少3、4000萬元，所以原告無法同意。我曾問被告什麼情況下才願意返還押金，被告表示希望原告復原，我才說如果原告復原了被告卻不返還押金怎麼辦，所以我有建議被告簽切結書，保證復原後會返還押金，被告也同意簽切結書，但被告一直沒有擬切結書出來，所以就一直懸在那邊。（問：證人歷次與被告相關人員要求返還押租金，被告相關人員是以什麼理由向證人表示拒絕返還？）應該是說沒有按照原先的租約回復到一定的雙方可以認同的程度等語（見重訴卷第290-293頁），足見被告確未同意以109年7月1日之現況點交，反而一再要求原告應依約將系爭廠房回復至被告認可之程度，始願返還押金，兩造並經協商多次，但原告最終仍礙於被告要求之復原方式所需費用過高，因而未達共識。

6. 按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第235條前段定有明文，原告109年7月1日點交欲返還被告之系爭廠房，並未回復至雙方協議認可之狀態，業如前述，自不足認原告有依債務本旨提出給付，依民法第235條前段規定，自不生提出給付即返還系爭廠房之效力。原告既尚未依約將系爭廠房交還原告，依前揭說明，原告請求被告返還押金，自屬無據。

(二) 原告固主張被告行使系爭租賃契約第4條第4項之權利，要求回復原狀始得請求返還押租金，所得之利益極少，甚至全無利益可言（由完善之工廠變為老舊之工廠），而原告須耗鉅資回復原狀所受之損害甚大，被告行使回復原狀之權利，顯已超出約定之目的，背離該條款所定之機能範圍，構成權利濫用云云，惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。被告為

01 系爭廠房之所有權人，其因應原告租賃需求而同意原告改裝
02 之同時，與原告約定租賃契約終止時，原告應回復至雙方協
03 議認可之狀態，本係出於兼顧承租人、出租人之利益之考量
04 ，嗣被告因認原告對系爭廠房之改裝，不利於後續出租予其
05 他產業使用，而依系爭租賃契約與原告協議回復之方法、程
06 度，要求為特定之回復，俾保障其對系爭廠房之使用收益不
07 因出租予原告而減損，縱致原告需耗費回復之費用，仍難認
08 係以損害原告為其主要目的，是原告主張被告要求復原係屬
09 權利濫用云云，要非可採。

10 (三)本院既認原告尚未將系爭廠房交還被告，請求返還押金之要
11 件尚未成就，則被告以本院認定系爭廠房已交還被告為前提
12 ，另抗辯原告未將系爭廠房回復承租時之狀態而債務不履行
13 ，所交付之押租金當然抵充違約之損害賠償（拆除裝修費用
14 ）部分，本院即毋庸審究。

15 六、綜上所述，原告依系爭租賃契約第3條第4項，請求被告給
16 付原告1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
17 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告
18 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

19 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
22 民 事 第 一 庭 法 官 陳 筱 雯

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
27 書 記 官 張 宸 維