

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第397號

原告 和豐休閒有限公司

法定代理人 李乾坤

訴訟代理人 鄭猷耀律師

陳廷瑋律師

吳鎧任律師

被告 楊朝貴

上列當事人間請求返還押金等事件，於民國111年2月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣參拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十，其餘由原告負擔。

本判決第一項得為假執行。但被告如果於執行標的物拍定、變賣前，以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告應給付原告新臺幣(下同)60萬元。

二、原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、訴訟費用由被告負擔。

貳、陳述：

一、事實概要：

緣原告於民國109年7月14日向被告承租坐落嘉義市○○段○○段0000○號建物(門牌號碼：嘉義市○區○○路000號10樓，下稱系爭房屋)，並簽立租賃契約書(參照原證一，下稱契約書)，約定租期為109年8月1日起至118年7月31日止，共9年，合先敘明。嗣因疫情關係，旅館業大受影響，原告便

與被告協商減免租金，惟遭被告拒絕。未免損失持續擴大，原告於110年6月16日致電被告表示終止租約關係並向被告請求返還押租保證金40萬元及預先支付7月租金之20萬元支票，且於110年6月28日再寄發律師函通知被告終止租約，然被告仍拒絕給付，原告遂提起本訴。

二、請求權基礎與範圍：

(一)按「甲方或乙方有下列情形之一者，丙方得終止合約：有第十條第(三)、(四)項規定之情形，或減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。」契約書第12條有所約定。

(二)經查，兩造間前因疫情關係曾協商減少租金事宜，然兩造並未達成共識，是依契約書第12條之約定，原告自得因減少租金無法議定而終止租約。

(三)次按「租賃保證金為月租金二個月，丙方應於本契約簽訂之次營業日交付，除用以擔保丙方依約履行外，丙方保證於本契約終止，租賃標的歸還於甲方時，甲方仍可正常營業。甲方租期屆滿或合約經終止時，甲方得於扣除丙方應負之相關費用，於丙方返還租賃標予甲方後一次無息返還丙方」契約書第4條第1項有所約定。

(四)復查，原告得終止契約已如上述，而原告已於110年6月16日致電被告表示終止租約關係，並於110年6月28日寄發律師函通知被告終止租約及返還押租金、支票，則契約既已終止，依契約書第4條第1項之約定，原告自得向被告請求返還押租保證金40萬元及預付之支票20萬元，合計60萬元。原告爰依兩造租賃契約第四條第(一)項之約定及民法第179條第1項、第227條之2規定，請求被告應給付原告60萬元。

三、對被告答辯之陳述：

(一)茲就兩造已於110年6月30日合意終止本件租賃契約並無爭執。據此，原告預先支付7月租金之20萬元支票，被告自應依民法第179條第1項返還之。

(二)另就違約金部分，按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、

減其給付或變更其他原有之效果。」民法第227條之2定有明文。次按「民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於『契約嚴守』及『契約神聖』之原則，當事人固僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。惟該項風險之發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約條款之拘束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義。」（最高法院106年度台上字第1866號判決意旨參照）。

（三）經查，兩造於109年7月14日簽訂建物租賃暨牌照借用契約書，斯時COVID-19疫情狀況緩和，我國為世界防疫模範，對於疫情控制有方，每日新增確診人數幾稀，故兩造約定每月租金為20萬元，然於110年5月13日起疫情卻突然急遽升溫，並進入三級警戒，旅館業者紛紛遭勒令停業，卻仍要給付高昂之租賃費用，此情顯然非兩造當事人簽約時所得預料，且已無法達到租賃契約之使用目的，是續依租約成立時之效果顯失公平，故原告依此請求鈞院依情事變更之規定終止租

約，應有理由。

(四)兩造契約已於110年6月30日終止，則7月租金，自應依民法第179條第1項之規定返還原告。至於就違約金部分，因原告原先是為做一般旅館之用，然而原租賃期間恰逢疫情升溫，進入三級警戒，且事後亦無法作為防疫旅館，為免原告受損，所以才終止本件租約。謹請鈞院依照情事變更原則，或斟酌違約金的數額，予以減輕。

(五)復查，原告得請求鈞院酌定終止契約已如上述，是依契約書第4條第1項之約定，原告自得向被告請求返還押租保金40萬元及預付之支票20萬元，合計60萬元。

參、證據：提出建物租賃暨牌照借用契約書影本。

乙、被告方面

壹、聲明：

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、如受不利判決，請准提供擔保免為假執行。

貳、陳述：

一、本件係兩造合意終止契約，而非原告依「建物租賃暨牌照借用契約書」(以下簡稱系爭契約)第十二條規定終止合約。

(一)系爭契約第十二條規定「丙方終止合約，甲方或乙方有下列情形之一者，丙方得終止合約：有第十條第(三)、(四)項規定之情形，或減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。」

(二)承上，依系爭契約條文所示，原告必須在有第十條第(三)、(四)項所示情形下且兩造就減少租金無法議定時，方得終止契約，而非原告得隨意請求減少租金且在兩造無法議定時即得終止契約。

二、原告無權要求返還押租保證金40萬元及7月租金20萬元。

(一)系爭契約第八條規定「租賃期間內之終止合約(一)租賃期間內，甲乙丙三方非依本契約有關之規定或法律規定，不得任意終止或解除契約。(二)丙方如提前解約，除需支付甲方相當

於兩個月租金額之懲罰性違約金外，甲方另得將丙方已交付之全數合約保證金沒收；乙方於丙方將前述旅館業登記證之旅館名稱及負責人等變更登記回復為乙方後，始無息返還丙方所交付之營業責任保證本票一百萬元整予丙方。(三)甲方或乙方如提前解約需支付相當於兩個月租金額之懲罰性違約金予丙方。」

(二)本件係被告應原告提前終止契約之請求，方同意兩造於110年6月30日終止系爭契約，依系爭契約第八條規定，原告「除需支付甲方(按：即被告)相當於兩個月租金額之懲罰性違約金外，甲方另得將丙方(按：即原告)已交付之全數合約保證金沒收」。

三、本件係被告體諒原告因疫情之故所導致之經營困難，始同意提前終止契約，就兩造終止系爭契約，被告的損失大於原告，原告提起本訴，實無理由。

四、本件係被告因原告提前終止系爭契約之請求，而同意原告終止系爭契約，但是應自原告將順億商務旅館建物及設備點交予被告並將旅館執照從遠悅商旅有限公司變更為順億商務旅館有限公司時為契約終止日。

五、原告於110年7月10日將順億商務旅館建物及設備點交予被告(被證1)，其後於110年8月6日將旅館執照從遠悅商旅有限公司變更為順億商務旅館有限公司(被證2)，因此，系爭契約兩造合意於110年8月6日終止生效。原告將租金支付至110年7月31日，110年8月後之租金至今未付。

六、本件係被告因原告提前終止系爭契約之請求，而同意兩造終止系爭契約，惟約定生效期日如前，依系爭契約第八條規定，原告「除需支付甲方(按：即被告)相當於兩個月租金額之懲罰性違約金外，甲方另得將丙方(按：即原告)已交付之全數合約保證金沒收」。是被告得請求原告支付110年8月1日至110年8月6日之租金4萬元(計算式： $200,000 \text{元} \times 6/30 = 40,000 \text{元}$ ，元以下四捨五入)及相當於兩個月租金額之懲罰性違約金即40萬元，並沒收兩個月租賃保證金。原告請求被告

01 返還押租保證金40萬元及110年7月份之租金20萬元，顯無理
02 由。

03 七、原告主張因COVID-19疫情之變化依民法第227條之2之規定，
04 請求鈞院依情勢變更之規定終止租金，然兩造系爭契約簽訂
05 日期為109年7月14日，斯時COVID-19疫情仍在全世界蔓延，
06 我國雖控制有方，然往後疫情之發展仍莫衷一是，原告承租
07 旅館之動機到底是危機入市還是預期疫情將於近期內受到控
08 制，被告無從得知，而被告於109年7月14日以月租20萬元之
09 價格出租系爭旅館已遠低於市場行情(疫情發生前月租約40
10 萬元)，系爭契約的租賃期限長達9年之久，應是原告基於對
11 疫情之判斷及市場之趨勢所做出之決定，疫情在原告承租後
12 趨於穩定或加遽應在原告決定承租時之判斷範圍內，怎能因
13 110年5月13日疫情升溫及主張依情勢變更之規定要求終止租
14 約？若原告主張可行，兩造間之契約關係豈不處於極不穩定
15 之狀態，而得依任何一方主觀之因素而率爾變更，因此，原
16 告此部分之主張並無理由。

17 參、證據：提出110年7月10日被告簽收書及110年8月6日旅館業
18 登記證影本等資料。

19 理 由

20 一、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
25 之賠償總額，民法第250條定有明文。是契約當事人以確保
26 債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之
27 履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約
28 金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成
29 不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明。又約定
30 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條
31 亦有明文。而違約金之違約金額過高者，不論係屬於懲罰性

01 或損害賠償總額預定性質之違約金，法院均得依民法第252
02 條規定，予以酌減至相當之數額（最高法院103年度台上字
03 第2527號判決意旨參照）。

04 二、經查，原告於109年7月14日向被告承租坐落於嘉義市○○段
05 ○○段0000○號建物(基地坐落地號：嘉義市○○段○○段0
06 地號；門牌號碼：嘉義市○區○○路000號10樓)，並簽立建
07 物租賃暨牌照借用契約書，約定租期為109年8月1日起至118
08 年7月31日。嗣後兩造終止租賃契約，原告於110年7月10日
09 將順億商務旅館建物及設備點交予被告，並於110年8月6日
10 將旅館執照變更回原來的順億商務旅館有限公司（代表人或
11 負責人楊朝貴）之登記名義。上情有原告提出之建物租賃暨
12 牌照借用契約書影本及被告提出110年7月10日被告簽收書、
13 110年8月6日旅館業登記證影本等資料佐參，並且為兩造均
14 不爭執之事實。而查，本件兩造主要爭執的重點，僅在於：
15 (一)兩造是在於何時終止租賃契約？(二)原告請求被告返還押租
16 保證金40萬元及預先支付之110年7月份的租金20萬元，有無
17 理由？

18 三、兩造簽訂之租賃契約，應認為在於110年6月30日合意終止：
19 (一)按終止權屬形成權之一種，形成權於權利人行使時，即發生
20 形成之效力，不必得對方之同意。惟契約之合意終止，與因
21 法定終止權之行使而終止者不同，效果亦異，除有特別約定
22 外，並不當然適用或準用民法關於契約終止之規定。契約之
23 合意終止為契約行為，而法定或約定終止權之行使則為單獨
24 行為，後者發生效力與否，端視有無法定或約定終止之事由
25 存在，既無待他方當事人之承諾，自不因他方當事人之同意
26 或未為反對之意思表示而成為合意終止。至於契約之合意終
27 止，則為雙方行為，必須得他方當事人之承諾或同意始能為
28 合意的終止，至於何時發生終止之效力，則端視當事人雙方
29 之意思合致內容而定。

30 (二)經查，本件依兩造簽訂之租賃契約第十二條約定，原告必須
31 在有第十條第(三)、(四)項所示之情形下，或減少租金無法議定

01 時，或房屋餘存部分不能達租賃之目的，始得終止契約。而
02 其中所稱之「減少租金無法議定時」，是指在第十條第(三)項
03 規定「租賃關係存續中，因不可歸責於丙方之事由，致租賃
04 標的物之一部份滅失者，丙方得按滅失之部分，請求減少租
05 金。」而言，此觀諸租賃契約第十二條約定中，尚有「房屋
06 餘存部分不能達租賃之目的」一語，即可明之。因此，原告
07 必須在於有第十條第(三)、(四)項所示情形下且兩造就減少租金
08 無法議定時，方得依兩造簽訂之租賃契約第十二條約定終止
09 契約，而非原告得隨意以其他原因來請求減少租金且在兩造
10 無法議定時即任意援用租賃契約第十二條約定來終止契約。

11 (三)次查，本件原告是因疫情關係，旅館業受影響，原告與被告
12 協商減免租金，惟遭被告拒絕。乃於110年6月16日致電被告
13 表示終止租約關係及於110年6月28日寄發律師函通知被告終
14 止租約。但是，因原告並非係在於有第十條第(三)項所示情形
15 下請求減少租金，原告請求減少租金並無理由，故原告援引
16 兩造簽訂之租賃契約第十二條之約定，主張終止契約，核屬
17 無據，難認為可採。

18 (四)復查，本件原告主張於110年6月16日致電被告表示終止租約
19 關係；及於110年6月28日再寄發律師函通知被告終止租約，
20 雖然不發生終止權之形成效果，兩造租賃契約仍係屬存在。
21 惟查，被告在110年8月10日民事答辯狀陳稱「本件係被告應
22 原告提前終止契約之請求，方同意兩造於110年6月30日終止
23 系爭契約」…及在110年12月10日民事答辯續(一)狀陳稱「本
24 件係被告因原告提前終止契約之請求，而同意原告終止系爭
25 契約」。因此，本件兩造所簽訂之租賃契約，應該認為已經
26 在於110年6月30日經由兩造的合意而終止。至於被告在110
27 年12月10日民事答辯續(一)狀另辯稱系爭契約兩造合意於110
28 年8月6日終止生效云云，與之前所述矛盾，且距離原告在於
29 110年6月28日寄發律師函通知日期過遠，又無具體證據證明
30 兩造是合意於110年8月6日終止生效。另查，原告在本院111
31 年2月14日言詞辯論時則陳稱：兩造業於110年6月30日合意

01 終止本案契約，此事實亦為被告所不爭執，至於牌照是否已
02 移轉登記，乃所有權之問題，與租賃契約是否終止無涉；而
03 主張兩造在於110年6月30日合意終止契約，顯然也否認被告
04 所辯之兩造是合意在於110年8月6日終止生效一語。因此，
05 被告嗣後所述之系爭契約兩造合意於110年8月6日終止生效
06 云云，僅是自己片面之詞語，與之前所述內容矛盾，又缺乏
07 證明實據，因此，被告嗣後翻異前詞，已不足採認。

08 四、原告請求被告返還押租保證金40萬元及原告預先支付之110
09 年7月份租金20萬元，其中請求返還押租保證金10萬元及110
10 年7月份租金20萬元的部分，為有理由：

11 (一)按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而
12 真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
13 準，不能拘泥文字致失真意。經查，兩造所簽訂之租賃契約
14 第八條所稱之提前解約，核其真意，應該包括不遵照契約之
15 內容履行，而要求提前終止契約之情形在內。而查，本件係
16 被告應原告提前終止契約之請求，方同意兩造於110年6月30
17 日終止系爭契約，應可適用兩造簽訂之租賃契約第八條關於
18 原告提前解約之規定。

19 (二)另查，兩造租賃契約第四條第(一)項規定：「租賃保證金為月
20 租金二個月，丙方應於本契約簽訂之次營業日交付，除用以
21 擔保丙方依約履行外，丙方並保證於本契約終止，租賃標的
22 歸還於甲方時，甲方仍可正常營業。甲方租期屆滿或合約經
23 終止時，甲方得於扣除丙方應付之相關費用，於丙方返還租
24 賃標的物予甲方後一次無息返還丙方。」則依此規定，兩造
25 合約經終止時，被告於扣除原告應付之相關費用，應於原告
26 返還租賃標的物給予被告後，被告應將租賃保證金一次無息
27 返還給原告。

28 (三)次查，依兩造所簽訂之租賃契約第八條規定，原告如果提前
29 解約，「除需支付甲方(按：即被告)相當於兩個月租金額之
30 懲罰性違約金外，甲方另得將丙方(按：即原告)已交付之全
31 數合約保證金沒收」。是被告依照上述約定，得向原告請求

相當於兩個月租金額之懲罰性違約金即40萬元，並沒收原告已經交付給被告之全數合約保證金。而按，債務人所交付予債權人之保證金，於契約期間屆滿時，原則上應該由債權人返還予債務人，惟如果約定於債務人未履行約定之內容時，債權人即得沒收保證金，核其性質亦應屬違約金。

(四)第按，民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」因此，約定之違約金如果有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人請求法院核減。又違約金之違約金額過高者，不論係懲罰性或損害賠償總額預定性質之違約金，法院均得依照民法第252條規定，予以酌減至相當之數額。本院審酌原告是因為疫情之故而導致經營困難，始要求提前終止契約，此情形非當時原告所得預料，如果依其原有效果顯失公平，而且原告亦得依民法第227條之2規定聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。再查，原告於110年7月10日已經將順億商務旅館建物及設備點交予被告，並於110年8月6日已將旅館執照變更回原順億商務旅館有限公司(代表人或負責人：楊朝貴)之登記名義。因此，被告於110年8月6日之後，即得自行營業，距兩造於110年6月30日終止租賃契約之時間，前後僅有37天而已，尚未達1.5個月。本院認為兩造所簽訂之租賃契約第八條約定的違約金，因疫情經營困難而致使原告不得已提前解約，原告應該僅須要支付相當於1.5個月租金數額之違約金。因此，本院認為被告得向原告請求相當於1.5個月租金額之違約金即30萬元；不可以沒收原告其他已交付給被告之全數合約保證金。另查，本件原告已經給付被告押租保證金40萬元及預付110年7月份之租金20萬元，合計共60萬元。而兩造已於110年6月30日合意終止本件租賃契約，因此，原告前預先支付110年7月份租金之20萬元支票，被告依民法第179條第1項規定，自應返還；而因支票未遭退票，應該已經兌現，故被告應返還20萬元。另外，就

01 違約金的部分，原告得從被告押租保證金40萬元中予以扣除
02 相當於1.5個月租金數額之違約金30萬元後，將被告其餘的
03 押租保證金10萬元，及上述110年7月份之租金20萬元，合計
04 共30萬元，返還給原告。

05 五、綜據上述，原告依兩造租賃契約第四條第(一)項及民法第179
06 條第1項、第227條之2規定，在於向被告請求返還300,000元
07 的範圍內，於法有據，屬有理由，應予准許。惟原告逾上述
08 範圍部分之請求，則屬無理由，不應准許，應予駁回之；而
09 原告逾上述範圍部分所為假執行之聲請，亦已失所附麗，應
10 併予駁回。

11 六、本件判決所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
12 第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。惟被告陳明願供
13 擔保，聲請宣告免為假執行，亦無不合，爰酌定相當之擔保
14 金額併准許之。

15 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
16 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
17 均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

18 八、據上論斷，本件原告之訴，為一部有理由、一部無理由，依
19 民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 7 日
22 民二庭法 官 呂仲玉

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。

25 如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 111 年 3 月 7 日
27 書記官 朱鴻明