臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第3號

上　訴　人　許昌堯

被上訴人　　遠百企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

被上訴人　　黃澤民

被上訴人　　韓慈韻

上列被上訴人三人共同

訴訟代理人　王詩瑋律師

　　官翰音律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，上訴人對於中華民國111年10月21日臺灣新北地方法院板橋簡易庭111年度板簡字第321號第一審判決提起上訴，經本院於112年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人前以上訴人獨資經營之「許昌堯體育工作室」名義向被上訴人遠百企業股份有限公司(下稱遠百公司)洽談承租愛買永和店之櫃位（下稱系爭租賃物）擬經營「半自助式健身中心」營業使用。雙方經洽商後，於民國108年9月17日簽署永和店洽談記錄表，約定每月固定租金新臺幣（下同）7萬元，保證金2個月。其後，上訴人於108年11月5日匯付保證金14萬元予遠百公司，原訂於108年12月10日進駐。因設立健身房依法須符合D1類所使用執照，惟經上訴人細查，上開愛買永和店之場地為住宅區，不符合相關法令，無法提供上訴人開設健身工作室營業使用，須變更使用執照，惟遠百公司未提供其使用執照，且遠百公司刻意隱瞞漏水、違建、噪音等問題。上訴人曾向遠百公司反應上開問

題，租約也還未簽，並於同年12月16日告知遠百公司不承租，故遠百公司應返還保證金14萬元，因該保證金並不是定金，而是斡旋性質。又上訴人因欲承租系爭租賃物，於準備期間已經訂製簡易招牌一個5,000元、廣告旗幟16,000元（8支，含底座一支2,000元）、廣告宣傳單3,000元（5,000份），上訴人為行號負責人，依照規定最低勞保薪資24,000元、1111人力銀行徵才費用3,000元、保證金14萬元匯入遠東銀行至今超過2年，上訴人以2年方便計算，並依其廣告優惠利率年息14.99%計算所得為22,899元，是被上訴人應另行支付上訴人之損失5萬元。爰依上訴人與遠百公司間系爭契約關係及債務不履行之損害賠償，請求被上訴人3人連帶給付上訴人19萬元；及上訴人於本件二審程序追加請求自108年12月16日起至清償日止，按年息14.99%計算之利息等語。

二、被上訴人抗辯：

㈠上訴人所支付被上訴人遠百公司之14萬元係用以擔保其依約履行進櫃並開幕營業之義務，屬民法第249條規定之定金，上訴人於雙方成立租約且點收租賃物後反悔不租，遠百公司依民法第249條第2款規定沒收定金於法有據：

1.上訴人前向遠百公司承租愛買永和店之系爭租賃物，雙方經洽商後，於108年9月間簽署永和店洽談記錄表(被證1；下稱系爭洽談紀錄表)，約定每月租金7萬元，保證金2個月，上訴人並匯付保證金14萬元予遠百公司。又參系爭洽談記錄表可知，雙方就租賃標的物、租金(每月7萬元)、租期(3年)、保證金(14萬元)、櫃位現況點交、施工期2個月等具體租賃條件均已達成合意，租賃契約業已成立生效，此觀上訴人嗣後表示：「我沒有要『繼續』承租永和愛買2樓這裏…」(見原審上訴人111年1月4日補正狀所附證物第5頁)亦可知，上訴人也十分明瞭雙方租賃契約業已成立生效。

2.又遠百公司與上訴人於108年12月10日進行系爭租賃物點交程序，上訴人與及遠百公司人員於點交當日逐一檢查確認建築內裝相關設施、給排水相關設備、弱電系統、電力系統、

空調系統及消防火警系統等現況，並詳細記載於點交確認表(被證2；下稱系爭點交確認表)內，由上訴人簽名確認無誤，豈料，上訴人點收系爭租賃物後，卻忽爾反悔不租，遠百公司乃依法沒收上訴人匯付之14萬元保證金。

3. 本件根據雙方簽署之系爭洽談紀錄表「內容重點摘要欄」第9點約定：「保證金2個月，開幕後轉押金」、下方中間「其他收入類費用(金額未稅)」欄記載「進櫃押金：14萬元整」，由上開約定可知，此筆14萬元係上訴人為擔保其依約進櫃並開幕營業所支付予遠百公司之金錢，參諸最高法院77年度台上字第767號判決意旨，應屬定金性質，上訴人於點收系爭租賃物後卻反悔不租，遠百公司自得依民法第249條第2款規定沒收保證金14萬元，原判決認定雙方既然已經簽立了系爭洽談紀錄表，並就場地進行了點交，上訴人就應該履行契約進駐，但上訴人卻未履行，其請求定金之返還，並無理由，認事用法洵屬正確。

㈡上訴人無故毀約不租，並未說明任何理由，其於訴訟中辯稱租賃物之使用執照不符需求、屬於違建而無法供其營業使用云云，實屬臨訟羅織，且與事實不符：

1. 上訴人於承租前已多次勘查系爭租賃物，其毀約不租並未說明任何理由：

上訴人108年12月10日點收租賃物前已多次勘查系爭租賃物現況，確認符合其營業需求，雙方108年12月10日點交時亦就租賃物設施、設備逐項確認，從而，原判決認定依據常理，上訴人於洽談後至點交期間，均有機會去勘查所欲租用的場地，且若該場地確實有諸多問題而不如上訴人之意，上訴人何必進行點交而承接該場地？基此，上訴人主張該場地無法供其開設健身工作室使用，與常情相違，其主張並不足取，認事用法洵屬正確。況上訴人反悔不租時，僅向遠百公司專櫃招商管理部門資深主任即被上訴人韓慈韻表示「我沒有要繼續承租永和愛買2樓這裏」、「不租了」、「對沒有要租了」(見原審上訴人111年1月4日補正狀所附證物第5

頁)，隻字未提系爭租賃物有何不符其需求之情事，益徵其於訴訟中指摘租賃物不合用云云，均是臨訟編纂之藉口而已。

2.上訴人承租系爭租賃物欲作運動訓練班使用，應自行確認所需建物之相關法規要求，如有變更使用執照必要，遠百公司亦可給予相關協助，自非上訴人驟然悔約之藉口，況按新北市相關法規，本案並無辦理變更使用執照之必要：

⑴經查，上訴人承租系爭租賃物擬作為經營運動訓練班(上訴人所謂的健身房)使用，上訴人自己最為熟稔瞭解經營所需符合之法規要求，如有需變更系爭租賃物使用執照之需求，自得於承租前提出，遠百公司可給予相關協助，然上訴人於毀約不租時，根本未說明任何理由，更完全未提使用執照問題，足見使用執照只是上訴人臨訟編造之藉口。

⑵再按建築法第73條第2項、第3項規定及新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點(下稱「新北市免變更使照要點」)第4點規定，建築物在一定規模以下之使用變更，無需申請變更使用執照。且按建築物使用類組及變更使用辦法第2條及該辦法附表2規定「樓地板面積在300平方公尺以下之運動訓練班」屬D-5類組，而依「新北市免變更使照要點」附表1規定，如於「住宅區」之建物作「D-5」類組之「訓練班」使用，其規模若為地面第一層、第二層且樓地板面積小於200平方公尺者，免變更使用執照。

⑶本件情形，系爭租賃物位於「新北市○○區○○路00巷00號2樓」，根據建物地政資料顯示，其建物面積120.02平方公尺，未大於300平方公尺，按上開建築物使用類組及變更使用辦法附表2規定，使用上屬D-5類組之「樓地板面積在300平方公尺以下之運動訓練班」，而非上訴人所稱之「D-1」類組。又系爭租賃物所坐落基地「新北市○○區○○段000地號土地」依全國土地使用分區資料查詢系統顯示位屬「住宅區」，且因系爭租賃物位於建物2樓，面積未達200平方公尺，根據上開「新北市免變更使照要點」附表1規定，其作

為運動訓練班使用時並無變更使用執照之必要。

3.上訴人稱系爭租賃物因違建無法供其營業使用，並非事實，亦屬嗣後編造。查遠百公司早於108年12月10日將系爭租賃物點交予上訴人，雙方約定租期3年，倘上訴人依約開幕營業，原定之3年租期早已屆滿，而系爭租賃物過去3年根本未曾發生任何因違建而無法使用之情事，益徵上訴人臆測系爭租賃物因違建無法營業使用云云，實屬憑空捏造。

㈢上訴人恣意拒絕履約，係其自己所為決定，卻反要求被上訴人等賠償各項費用，其主張顯無理由，更遑論其各項請求均無支出單據佐證，茲分述如下：

1.利息22,899元：

遠百公司依法並無返還定金14萬元予上訴人之義務，已如前述，上訴人向遠百公司請求遲延返還定金之利息，自無理由，況上訴人並未提出具體計算式，實不知其計算方式為何，其主張以信用卡循環信用利率計算利息，更無根據。

2.簡易招牌訂製費用5,000元、廣告旗幟16,000元、廣告宣傳單頁3000元：

上訴人恣意拒絕履約，如其有簡易招牌訂製費用5,000元、廣告旗幟16,000元及廣告宣傳單頁3,000元等宣傳費用，也是自己造成，何能請求被上訴人等支付，何況，上訴人對於請求之前揭費用，並未提出任何單據佐證。

3.上訴人薪資24,000元：

上訴人空言受有薪資損害24,000元，然其未說明此項請求之根據何在，亦未提出受有損害之證明，其主張顯屬無由。

4.徵才費用3,000元：

上訴人對於其為於系爭租賃物經營健身房而支出徵才費用3,000元一事，亦未舉證以實其說，況上訴人不願履約開店是自己所為決定，何能要求被上訴人等賠償其徵才費用。

㈣又上訴人泛稱被上訴人黃澤民、韓慈韻(均為遠百公司人員)亦應負責云云，然渠等並非系爭租賃契約當事人，亦未受領上訴人匯付之定金14萬元，更無任何侵害上訴人之行為，上

訴人對於被上訴人黃澤民、韓慈韻之請求，顯屬無據。

㈤綜上所述，上訴人之主張顯無理由，況遠百公司因上訴人反悔不租，先前投入系爭租賃物相關設備檢修費用均付諸流水，更受有租金損失，詳細損失為：1.遠百公司為配合上訴人進駐，將租賃物門禁、電子保全系統拆除，原有設施設備遷移他處，為此支出相關工程費用共計400,500元（被上證6至被上證14）。2.上訴人與遠百公司約定租期3年，每月租金7萬元，豈料上訴人於108年12月10日點收系爭租賃物後，毀約不租，造成系爭租賃物閒置3個多月，租金損失就逾20萬元。遠百公司付出額外人力、物力重新招租，始於109年3月覓得新承租人。故遠百公司前揭損失，遠非上訴人支付之定金14萬元可以填補，遠百公司亦未另向上訴人求償，豈料上訴人反要求返還定金，甚至賠償其相關費用，其主張顯違事理之平。

三、兩造於原審不爭執事項(見原審卷第145至146頁)：

㈠上訴人與被上訴人遠百公司旗下的愛買永和店於108年9月12日洽談租用場地，以供上訴人於愛買永和店內系爭租賃物開設半自助式健身中心，上訴人並於108年9月17日在系爭洽談紀錄表(內容如原審卷第101頁所示) 上簽名。

㈡上訴人與被上訴人遠百公司於108年12月10日就愛買永和店系爭租賃物施工區域進行點交，上訴人與被上訴人遠百公司之代表並簽立系爭點交確認表(如原審卷第103頁所示)。

㈢上訴人於108年11月5日交付保證金14萬元與被上訴人遠百公司。

四、本院之判斷：

㈠關於上訴人請求被上訴人遠百公司返還保證金14萬元及追加請求自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息部分：

上訴人主張：其於108年11月5日繳交保證金14萬元與被上訴人遠百公司，是作為向遠百公司承租系爭租賃物之斡旋金，然雙方並未簽立書面租約。又遠百公司明知其承租系爭租賃

物係作為健身房營業使用，然上訴人提供之系爭租賃物不符合法規，無法作為健身房營業使用，且遠百公司刻意隱瞞漏水、違建、噪音等問題，上訴人曾向遠百公司反應上開問題，並已於108年12月16日告知遠百公司不承租，故遠百公司依雙方契約關係應將該保證金返還上訴人並附加利息等語。被上訴人則辯稱上訴人支付遠百公司之系爭保證金14萬元是用以擔保其履行進櫃並開幕營業之義務，屬民法第249條規定之定金，上訴人與遠百公司已成立系爭租約並點收系爭租賃物後，未說明任何理由即反悔不租，並非有何可歸責遠百公司之事由，且係可歸責於上訴人，遠百公司自得依民法第249條第2款規定沒收該保證金，且遠百公司因上訴人違約不租，所受損害已超過14萬元等前開情詞為辯。經查：

1. 按民法第421條第1項規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」、第153條第1項規定：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」。是租賃契約為諾成契約，雖當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。惟當事人間如已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質。此有最高法院85年度台上字第165號裁判要旨可參。再按契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務之履行為目的，讓與其所有權予債權人，乃讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金等，除有不予發還之情形或契約另有約定者外，須於符合發還條件且無待解決事項後始予發還（最高法院109年度台上大字第2181號裁定意旨參照）；履約保證金之目的在於擔保契約之履行，以保障因付履約保證金之人不履行契約所造成對方之損害，通常屬於違約定金性質，倘契約當事人無特別約定，依民法第249條第2款規定，須因可歸責於付履約保證金當事人之事由而致之給付不能（履行不能），受履約保證金當事人始可主張沒

收該履約保證金，如僅係給付遲延及不為給付與給付不完全而能補正者均不包括在內（最高法院98年度台上字第607號判決意旨參照）。至於斡旋金或立約定金，係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立（最高法院106年度台上字第480號判決參照）。末按，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。民法第248條定有明文。

2. 本件依上訴人與被上訴人遠百公司於108年9月17日簽立之系爭洽談紀錄表（見原審卷第101頁），已記載租賃標的為永和店2樓辦公室、每月固定租金7萬元（未稅）、租金月結30天匯款、保證金2個月，開幕後轉押金、進櫃押金14萬元，租期3年等項，即已載明租賃物及租金。其後上訴人雖未於遠百公司提供之108年12月3日專櫃合約書上簽章，此有上訴人於原審提出之上開專櫃合約書影本可稽（見原審卷第21頁），然上訴人於簽立系爭洽談紀錄表後，已於108年11月5日依系爭洽談紀錄表匯款交付14萬元與遠百公司，自應推定其等間之系爭租賃契約業已成立，而上訴人並未提出證據證明其交付系爭14萬元保證金並非與遠百公司成立租賃契約之意，且遠百公司已於108年12月10日將系爭租賃物點交與上訴人，此有雙方簽立之系爭點交確認表可證（見原審卷第103頁）。佐以，依上訴人於原審所提其與被上訴人韓慈韻LINE對話截圖，上訴人稱：「我沒有要繼續承租永和愛買2樓這裡」、「後續要怎麼處理」；韓慈韻回稱：「您是說不租了嗎？」。上訴人回稱：「不租了」等語（見原審卷第49頁）；以及上訴人於原審陳稱：其於108年11月5日匯款保證金，同年12月陸續進駐，方發現系爭租賃物漏水之外還有違建、還有管委會要求噪音擾鄰相關問題，…上訴人發現後，便於12月份陸續反映，租約也先不簽，直到同年月16日告知遠百公司不再承租，要求返還保證金14萬元及賠償期間準備費用5萬元等語（見原審卷第15至17頁、第144頁）。益證上訴人與遠百公司間之租賃契約關係確已成立，始有遠百公司將系爭租賃物點交上訴人，並上訴人已陸續進駐，以及上訴

人其後始因此向被上訴人陳稱其沒有要繼續承租之語可言。再者，系爭洽談紀錄表上係記載「保證金2個月，開幕後轉押金」，並非記載係斡旋金或立約定金，且記載：櫃位按現況點交，由專櫃廠商自設自裝，施工期2個月；保證金14萬元於開幕後轉押金；進櫃押金14萬元等內容。是上訴人所交付與遠百公司之系爭保證金14萬元，目的顯在擔保上訴人依約履行進櫃開幕義務之履約保證金，且屬於違約定金性質，並非契約成立前所交付之立約訂金或斡旋金甚明。故上訴人以其尚未於遠百公司提供之專櫃合約書上簽章，即謂雙方租賃契約尚未成立，其於108年11月5日繳交給遠百公司之保證金14萬元應僅為斡旋金（或立約訂金性質），其未與遠百公司成立租約，被上訴人即應將該保證金返還上訴人云云，洵無足採。

3. 次按民法第249條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」。又履約保證金之目的在於擔保契約之履行，以保障因付履約保證金之人不履行契約所造成對方之損害，通常屬於違約定金性質，倘契約當事人無特別約定，依民法第249條第2款規定，須因可歸責於付履約保證金當事人之事由而致「不能履行」，受履約保證金當事人始可主張沒收該履約保證金。又上開民法第249條第2、3、4款規定所謂「不能履行」，係指給付不能或不完全給付而不能補正，如債務人對於債權人之債務，並非不能履行，僅係不為履行，或僅為遲延給付或不完全給付而能補正者，均無該條款規定之適用，此有最高法院85年度台上字第2929號、82年度台上字第2219號、104年度台上字第664裁判要旨可參照。職是：

⑴被上訴人辯稱：上訴人與遠百公司間系爭租賃契約係因上訴人無故反悔不租，係可歸責於上訴人，故遠百公司得依民法第249條第2款規定沒收系爭保證金14萬元一節。經查，上訴人依其與遠百公司間系爭租賃契約所負義務，為上訴人應按期給付租金之金錢之債，而金錢之債並無不能履行（給付不能或不完全給付而不能補正）可言，依上說明，自無民法第249條第2款規定之適用，故被上訴人辯稱其得依民法第249條第2款規定沒收系爭保證金14萬元，即非有據。

⑵至於上訴人主張：遠百公司提供之系爭租賃物為住宅區，不符合法規，無法作為D1類所之健身房營業使用，需變更使用執照，遠百公司未提供其使用執照，且遠百公司刻意隱瞞漏水、違建、噪音等問題，故應將保證金返還上訴人一節。則查遠百公司已於108年12月10日將系爭租賃物點交上訴人，此有經上訴人簽名之系爭點交確認表附卷可證（見原審卷第103頁），故遠百公司並無給付不能之情事。而上訴人於原審陳稱：其係於108年12月16日告知遠百公司不再承租，要求返還保證金14萬元及賠償期間準備費用5萬元等語（見原審卷第17、144頁）；以及依上訴人於原審所提上訴人與韓慈韻之LINE對話截圖，上訴人表示沒有要繼續承租後，韓慈韻於108年12月18日向上訴人表示「永和店合約沒有完成，押金會沖租金，不會退還，要讓您知道這事（我們內部還很傷腦筋後續怎麼處理），聽黃經理講事確定不進了？」，上訴人回稱：「是的，對沒有要租了」等語，（見原審卷第49頁），可認系爭租約係因上訴人表示不繼續承租，即係經上訴人單方終止租約，並非上訴人有何就系爭租約「不能履行」之情事。再者，按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條固定有明文。但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號

判決意旨參照）。次按建築法第73條第2、3項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」。再依「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」附表一「符合下列使用類組中之使用項目及規模者，免變更使用執照」：住宅區「十三、地面第一層（得含夾層）、第二層，其樓地板面積＜二00 ㎡（不得小於三0㎡）作為下列D5 類組中之使用項目：補習（訓練）班」。以及依建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定建築物使用類組D-5組為：「…3.樓地板面積在三百平方公尺以下之運動訓練班，且無附設鍋爐、水療SPA、三溫暖、蒸氣浴、烤箱設備、按摩服務及設備（如屬運動訓練之需要時，限設置按摩床一張，僅得以防焰式拉簾或布幕區隔，且未置於包廂內）、明火設備及餐飲等。」。而上訴人承租之系爭租賃物，門牌號碼為新北市○○區○○路00巷00號2樓，其建物登記面積僅120.02平方公尺，未大於300平方公尺，且位於住宅區，此有上開建物登記公務用謄本及新北市永和區公所112年4月16日新北永工字第1122179068號函附卷可稽（見本院簡上字卷第176至178頁、第180頁）。可知系爭租賃物倘係作為上開D5 類組中之健身場所使用，即可免變更使用執照，倘係作為上開D5類組以外之D類其他組之健身場所使用，則需辦理使用執照變更即可。而上訴人自承其係以其獨資經營之「許昌堯體育工作室」名義與遠百公司洽談承租系爭租賃物作為經營「半自助式健身中心」營業使用（見本院簡上字卷第213頁），並有系爭洽談紀錄表之記載附卷可稽（見原審卷第101頁）。而系爭洽談紀錄表上並未記載上訴人承租系爭租賃物所要經營之「半自助式健身中心」係屬D1

類組或D5類組，亦未記載遠百公司提供之系爭租賃物須符合D1類，或遠百公司應協助辦理變更使用執照以符合D1類所之需求，上訴人亦未提出任何證據證明其與遠百公司間有為上開約定，則自不能以系爭租賃物未辦理變更使用執照前，無法作為D1類組之健身場所使用，即認遠百公司有給付不能或不完全給付之情事。再者，系爭洽談紀錄表已載明「櫃位現況點交」，而系爭租賃物於108年12月10日已點交與上訴人，依上訴人該日簽立之系爭「點交確認表」（見原審卷第103頁），其上已載明無瓦斯管線至定點、無排油煙風管至定點、無補氣風管至定點、無空調系統、無消防火警系統等項，顯然上訴人對系爭租賃物之現況已經明瞭，上訴人仍予以點收，足證遠百公司已依約按系爭租賃物現況將該租賃物點交與上訴人，並無不能履行之情事甚明。至於上訴人點收系爭租賃物後，如欲作為D1類組之健身場所使用，此為上訴人應另與遠百公司協商是否理變更使用執照之問題，亦非遠百公司有何給付不完全且不能補正之情事，而非屬民法第249條第3、4款所規定之「不能履行」。故上訴人主張遠百公司提供之系爭租賃物無法供其約定之D1類組健身中心經營使用，而應返還其系爭保證金云云，即無可採。另上訴人主張系爭租賃物有違建、漏水等情事，則未提出任何證據證明，已無可採，遑論依民法第430條規定，租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。是上訴人未踐行上開規定之催告修繕程序前，本無從逕自終止系爭租約。故上訴人以上開事由，主張其不續租、未進櫃開幕，並無可歸責事由，遠百公司應返還其全部保證金14萬元云云，亦屬無據。

4. 從而，上訴人依系爭洽談紀錄表之約定所交付之14萬元，於系爭洽談紀錄表已載明為「保證金」，並約定開幕後轉押金，進櫃押金為14萬元，且雙方無任何如上訴人未依約進櫃

開幕，遠百公司即得沒收該保證金之約定，是該保證金之目的，顯在擔保上訴人依約履行進櫃開幕之義務，則依前開明，應屬讓與擔保性質，其擔保範圍，應為上訴人不履行進櫃開幕之損害賠償。而按，債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付)而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。此有最高法院97年度台上字第1000號、82年度台上字第267號裁判要旨可參。再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益(即消極損害)，並須填補債權人所受損害(即積極損害)，民法第216條規定甚明。經查：上訴人與遠百公司間系爭租賃契約關係已成立，且約定之租期為3年，每月租金3萬元，並系爭租賃物已經遠百公司於108年12月10日點交與上訴人，均如前述。而上訴人除支付系爭保證金外，並未支付任何租金，此經兩造陳明在卷（見本院簡上字卷第213至頁），且上訴人於108年12月16日向遠百公司表示終止租約，遠百公司則迄109年3月16日始將系爭租賃物出租與他人，此有被上訴人提出之專櫃合約書首頁影本附卷可稽（見本院簡上字卷第276頁）。則遠百公司自108年12月10日起至109年3月15日止所受3個月之租金損失21萬元，自為系爭保證金所擔保之範圍，遠百公司可自系爭保證金中扣抵。是系爭保證金14萬元經扣抵遠百公司上開租金損失後，已無餘額，則上訴人請求被上訴人遠百公司應返還其系爭保證金14萬元及追加請求自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息，即屬無據，不應准許。

㈡關於上訴人請求被上訴人遠百公司賠償其損害5萬元及追加請求自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息部分：

上訴人主張：其因欲承租系爭租賃物，於準備期間已經訂製簡易招牌一個5,000元、廣告旗幟16,000元（8支，含底座一支2,000元）、廣告宣傳單3,000元（5,000份），上訴人為行號負責人，依照規定最低勞保薪資24,000元、1111人力銀行徵才費用3,000元、保證金14萬元匯入遠東銀行至今超過2年，上訴人以2年方便計算，並依其廣告優惠利率年息14.99%計算所得為22,899元，是被上訴人應另行支付上訴人之損失5萬元，爰依上訴人與遠百公司間系爭契約關係及債務不履行之損害賠償請求遠百公司給付5萬元及利息等語。然遠百公司就其與上訴人間系爭租賃契約，並無何給付不能、不完全給付等債務不履行之情事，業如前述，是上訴人此項請求被上訴人遠百公司賠償其5萬元及追加請求自108年12月16日起至清償日止，按年息14.99%計算之利息，即於法無據，應予駁回。

㈢關於上訴人對被上訴人黃澤民、韓慈韻之請求部分：

上訴人主張：被上訴人黃澤民是遠百公司的招商人員，黃澤民隱瞞，沒有提供足夠的資訊給上訴人，說該處不符合建築法規也有責任；被上訴人韓慈韻是遠百公司的財務人員，是韓慈韻叫上訴人將系爭保證金14萬元匯到遠百公司的帳戶，故黃澤民、韓慈韻對其本件請求應負連帶之責任，即應連帶給付上訴人19萬元及自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息等語。被上訴人黃澤民、韓慈韻則否認上訴人對其等有何請求權存在，並以前開情詞為辯。經查：上訴人係依其簽立之系爭洽談紀錄表將系爭保證金14萬元支付與遠百公司，而與遠百公司成立系爭租賃契約。被上訴人黃澤民、韓慈韻則僅是遠百公司承辦系爭租賃事宜之人員，其2人個人並無因此與上訴人間成立何契約關係，上訴人亦未提出任何證據證明被上訴人黃澤民、韓慈韻有何故意或過失不法侵害上訴人何權利之行為。是上訴人與被上訴人黃澤民、韓慈韻間並不存在何契約或債之關係。上訴人本件對被上訴人黃澤民、韓慈韻之請求，既未能提出並舉證其對被上

訴人黃澤民、韓慈韻有何請求權存在，則其請求被上訴人黃澤民、韓慈韻應與遠百公司連帶給付其19萬元及自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息，自於法無據，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依與被上訴人間之契約關係、債務不履行之損害賠償請求權等，請求被上訴人連帶給付19萬元，及自108年12月16日起至清償日止按年息14.99%計算之利息（上開利息請求部分，為上訴人於本件二審所追加之訴），均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。上訴人於本件二審所為追加之訴，亦無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴，均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

民事第八庭　審判長法　官　黎文德

法　官　陳翠琪

法　官　黃信樺

以上正本證明與原本無異

不得上訴

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　楊振宗