臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上更一字第10號

上　訴　人　科冠能源科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉慧君

　　呂正樂

訴訟代理人　莊國禧律師

被上訴人　　經濟部

法定代理人　王美花

訴訟代理人　陳鴻謀律師

複 代理 人　吳政憲律師

上列當事人間請求返還押租保證金事件，上訴人對於中華民國109年9月30日臺灣彰化地方法院108年度重訴字第157號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於111年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊為響應政府發展太陽能產業政策，於民國98年2月6日與被上訴人簽訂「彰濱工業區線西區土地租賃契約書」（下稱系爭契約），約定由伊向被上訴人承租彰濱工業區內坐落彰化縣○○鄉○○段00○00○00○00地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地），租賃期間自98年2月6日起至118年2月5日止。伊依系爭契約第6條約定，原繳納與6個月租金同額之擔保金新臺幣（下同）36,681,282元，因兩造於102年6月5日合意終止10地號土地之租約，經被上訴人扣除該部分之擔保金後，其餘27,606,960元（下稱系爭擔保金），嗣遭被上訴人以伊積欠11、17、18地號土地租金、利息及違約金，逾15個月以上，總計81,084,865元為由，依系爭契約第7條第2項約定於103年5月15日終止系爭契約，並

沒收系爭擔保金。惟被上訴人已收取租金65,172,529元、逾期違約金10,131,485元，並無損失，與伊非故意違約且無獲利之情形相較，被上訴人將具損害賠償總額預定性違約金之系爭擔保金全部沒收，顯然過高，應依民法第251條、第252條之規定，減為9,202,320元，被上訴人即應返還伊18,404,640元。爰備位之訴依民法第179條規定，求為命被上訴人給付18,404,640元本息之判決（本院更審前判決駁回上訴人先位之訴，未據上訴人聲明不服，業已確定，不另贅述）。

二、被上訴人則以：本件係因上訴人違約遭伊終止租約，依系爭契約第6條第2、3項及第13條第2項約定，上訴人不得請求返還系爭擔保金。又系爭擔保金係履約保證金性質，並非違約金。若認屬違約金，則伊沒收系爭擔保金，僅占伊所受損害之3.5%，上訴人自不得請求酌減違約金，倘認上訴人得請求返還系爭擔保金全部或一部，因上訴人目前尚積欠伊租金17,128,601元、違約金10,131,485元及利息346,874元（下稱系爭未償租金等），伊得為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之請求，本院更審前判決駁回上訴人之上訴，被上訴人提起第三審上訴，經最高法院就本院更審前判決關於准被上訴人為抵銷而駁回上訴人備位之訴請求被上訴人給付18,404,640元本息之上訴部分，廢棄發回本院。上訴人聲明：㈠原判決（除確定部分外）廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人18,404,640元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷94-95頁）

㈠兩造於98年2月6日簽訂「彰濱工業區線西區土地租賃契約書」（即系爭契約，見原審卷23-36頁），約定由上訴人向被上訴人承租系爭土地，用以興建廠房及員工宿舍等建物，且租賃期間為自98年2月6日起至118年2月5日止。

㈡依系爭契約第4條第2項之約定，上訴人於承租系爭土地後，

在第1、2年均免繳租金，在第3、4年實際應繳租金是按原定租金之6成計算，在第5、6年實際應繳租金則為按原定租金之8成計算（見原審卷24、25頁）。

㈢上訴人已依系爭契約第6條之約定，繳納相當於6個月租金之擔保金36,681,282元予被上訴人。嗣兩造於102年6月5日合意終止關於10地號土地之租約，前開擔保金依10地號土地面積比例計算出為9,074,322 元，業經被上訴人沒收，故系爭擔保金尚餘27,606,960元。

㈣被上訴人於103年5月15日寄發鹿港彰濱郵局存證號碼000060號存證信函，以上訴人積欠11、17、18地號土地之租金、利息及違約金已逾15個月（總計81,084,865元）為由，催告上訴人支付所積欠之租金及違約金，並依系爭契約第7條第2項、第13條第1項第1款之約定，表示自103年5月15日起終止系爭契約，及沒收所繳交之系爭擔保金27,606,960元，上訴人於103年5月16日收受上開存證信函。

㈤上訴人於103年5月15日，仍積欠11、17、18地號土地之租金69,606,506元、違約金10,131,485元及暫緩繳納租金所生之利息346,874元，合計80,084,865元（見前審卷129頁）。嗣經被上訴人併案聲請強制執行，於106年6月30日受償7,987,962元，及於108 年8 月23日受償23,290,533元。

㈥上訴人於110年7月9日清償租金21,199,410元。

㈦前開強制執行程序中，被上訴人先後受償之7,987,962 元及23,290,533元，兩造均同意係清償積欠之租金（見前審卷164頁），經扣除該2筆受償租金，及上開21,199,410元，上訴人尚積欠被上訴人租金17,128,601元、違約金10,131,485元及暫緩繳納租金所生之利息346,874 元，合計27,606,960元。

五、得心證之理由：

㈠兩造就系爭土地成立系爭契約，約定租期自98年2月6日起至118年2月5日止，上訴人並依系爭契約第6條第1項繳納相當於6個月租金之擔保金36,681,282元予被上訴人；嗣兩造於1

02年6月5日合意終止關於10地號土地之租約，前開擔保金依10地號土地面積比例計算出為9,074,322元，業經被上訴人沒收，故系爭擔保金尚餘27,606,960元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈢）。又系爭契約第6條第2項約定：「乙方（即上訴人，下同）於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還」（見原審卷25頁），故上訴人於102年6月5日提前終止10地號土地之租約，被上訴人即依10地號土地面積比例計算出9,074,322元為10地號土地租約之擔保金而予以沒收，合於系爭契約第6條第2項之約定。然就11、17、18地號土地之租約，係因上訴人積欠租金、利息、違約已逾15個月（總計81,084,865元），經被上訴人催告上訴人給付所積欠之租金及違約金，上訴人仍未給付，被上訴人即依系爭契約第7條第2項、第13條第1項第1款之約定，於103年5月15日起終止系爭契約（見不爭執事項㈣），乃係因上訴人違約經被上訴人終止系爭契約，並非上訴人要求提前終止租約，與系爭契約第6條第2項約定不符，故被上訴人主張依系爭契約第6條第2項不退還系爭擔保金云云，即無可採。

㈡系爭契約第6條第3項約定：「租約終止且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方（即被上訴人，下同）全額無息退還擔保金」，第13條第2項約定：「乙方因本條第1項而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還」（見原審卷25、31頁）。兩造對第13條第2項之「概不退還」衍生出不同之解釋，上訴人主張：依擔保金性質係擔保契約不履行時，伊所需負擔之租金、遲延利息及違約金能獲得實現，故系爭契約第6條第3項約定伊未違約時可取回擔保金，被上訴人無庸給付利息，相對於系爭契約第13條第2項係約定伊違約時，扣除伊所需負擔之租金、遲延利息及違約金後，若有剩餘擔保金，則無庸返還伊等語（見本院卷75、76頁），被上訴人則認為：系爭契約第6條第3項係指租約經兩造合意終止租約或租期屆滿終止時，上訴人本負有回復土地原狀義務，倘上

訴人逾期回復原狀，則需給付賠償金伊，此賠償金則由伊從系爭擔保金扣除後返還餘額予上訴人，上訴人如於契約存續期間有違約情事，經伊終止租約後，系爭擔保金應依第13條第2項約定概不退還云云（見本院卷79-81頁）。惟兩造就契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，並通觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上、體系上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，自不得僅憑單一條文之文字，即作為判斷當事人間權利義務之依據。查兩造簽立之系爭契約為租賃契約，其第6條第1項擔保金之繳納係以6個月租金來計算，故系爭擔保金之性質應與押租保證金類似，其用途應為擔保上訴人對系爭契約之履行。又系爭契約第6條第3項係約定租約終止且上訴人無「違約需扣除擔保金之情形」，被上訴人應全額無息退還擔保金，並非限於扣除擔保金之情形只在「兩造合意終止租約或租期屆滿終止時」，亦未將扣除擔保金範圍僅限於「逾期回復原狀」之情況，被上訴人前揭所辯，增加條文所無之限制，自無可採。況依系爭契約第6條第3項約定「無違約需扣除擔保金之情形」之反面解釋，可知如上訴人違約，應先於擔保範圍內扣除系爭擔保金，更見系爭擔保金並非違約金之預付。從而，被上訴人抗辯：系爭契約第13條第2項已明文約定上訴人違約時，系爭擔保金「概」不退還云云，僅以單一條文之文字片面解釋，顯與系爭擔保金性質及系爭契約第6條第3項有所扞格，失之偏頗，故應以上訴人主張：系爭擔保金扣除伊應負擔之租金、遲延利息及違約金後，如有剩餘才依系爭契約第13條第2項不予退還等語為可採，且能兼顧兩造間權利義務關係，及系爭契約第6條第3項、第13條第2項之約定。

㈢按承攬人交付履約保證金予定作人，係以擔保承攬債務之履行為目的，信託讓與其所有權予定作人，乃信託讓與擔保性質，非使定作人終局地享有該給付。擔保契約常見「抵充約款」及「沒收約款」之約定，前者係指定作人得以承攬人違

約情事所致損害數額範圍內，以保證金抵償債務之約定，用以界定定作人得以保證金抵償債務之範圍，僅具宣示保證金擔保目的及範圍之功能；後者則係保證金在一定情況下不予返還之約定，乃具有督促履約功能，可認係當事人約定承攬人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付之違約金約定。定作人已支付之履約保證金，於「沒收約款」所定違約事由發生時，除用以抵償因違約所生債務外，就超過擔保範圍之履約保證金，即因該「沒收約款」之約定而轉為違約金，並有民法第252條規定之適用（最高法院105年度台上字第1292號判決意旨參照）。系爭契約雖為租賃契約，然系爭擔保金既有擔保上訴人履行系爭契約之性質，且亦有第6條第3項反面解釋之抵充條款及第13條第2項之沒收條款，應可參考前揭判決意旨，為雙方權利義務之認定。經查，系爭擔保金既係為擔保系爭契約之履行，並非使被上訴人終局享有該給付，即具有信託讓與擔保性質，而系爭未償租金等既為上訴人因不履行契約所生之債務，自屬系爭擔保金之擔保範圍，於上訴人違約事由發生後，依系爭契約第6條第3項之反面解釋，被上訴人應先以系爭擔保金抵充系爭未償租金等，如系爭擔保金有剩餘，再依第13條第2項轉為違約金，此部分之違約金才有民法第252條之適用。從而，依系爭契約第6條第3項之反面解釋（即抵充條款），系爭擔保金本係上訴人供清償不履行契約所生債務之擔保，亦即於上訴人違約時，被上訴人本可直接以系爭擔保金抵充系爭未償租金等，並非被上訴人先將系爭擔保金全部返還予上訴人，再與系爭未償租金等為抵銷，是被上訴人辯稱：如不區分上訴人有無違約，一概允許被上訴人退還系爭擔保金，再用以扣抵債務，不啻認為一旦契約終止，上訴人均有權要求返還系爭擔保金，顯與系爭契約第13條第2項約定相佐云云，尚有誤會。

㈣系爭契約第6條第4項雖約定：「乙方不得主張以擔保金抵繳租金」（見原審卷25頁），惟此應係指系爭契約終止前，上

訴人不得以系爭擔保金抵繳租金，以免在契約正常履行時，系爭擔保金因抵繳租金而減少或消滅，影響被上訴人之權益。而本件係上訴人因違約而遭被上訴人終止契約，系爭擔保金之擔保功能即被啟動，得用以清償上訴人因不履行契約所生之債務即系爭未償租金等，是被上訴人辯稱系爭擔保金不得扣抵租金云云，即非可採。故於系爭契約第13條第1項第1款所定違約事由發生時，系爭擔保金27,606,960元依第6條第3項反面解釋，應先抵充系爭未償租金等27,606,960元（見不爭執事項㈦，因可完全清償，無庸論抵充順序），抵充後已無剩餘，自無依系爭契約第13條第2項轉為違約金，或違約金是否過高之問題，是上訴人主張違約金過高，而請求被上訴人返還18,404,640元云云，即無理由。

六、綜上所述，上訴人備位依民法第179條之規定，請求被上訴人返還擔保金18,404,640元，為無理由。原審（除確定部分外）為上訴人敗訴之判決，理由雖不盡相同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日

民事第八庭

審判長法　官　杭起鶴

法　官　吳國聖

法　官　黃裕仁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期

間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　王麗珍

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日