臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第151號

上　訴　人　寶鴻建設實業股份有限公司

法定代理人　陳明仁

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　陳瑞斌律師

被 上訴 人　陳慧玲

訴訟代理人　趙友貿律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國112年1月16日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1395號第一審判決提起上訴，本院於112年7月26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、上訴人主張：伊於民國110年間向被上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○○○路000號00樓之0房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自110年8月5日起至111年8月4日止，租金為每月新臺幣(下同)17萬5,000元，伊一次交付12個月租金支票與被上訴人，保證金則為30萬元(下稱系爭租約)。嗣兩造合意於111年5月4日提前終止租約，惟被上訴人卻以伊未回復系爭房屋出租前之原狀為由，拒絕受領點交系爭房屋，應負受領遲延之責任。雙方既已終止租約，被上訴人應返還保證金30萬元，茲扣除附表編號1-6，合計7萬4,590元屬於伊應負擔之回復原狀及其他必要費用，被上訴人尚應返還22萬5,410元。且如認上開保證金已充作違約金，其違約金額之約定亦屬過高，應予酌減。爰依押租金及不當得利之法律關係，求為命被上訴人給付22萬5,410元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人於租約終止後，未依約定將系爭房屋回復原狀，伊自得拒絕點交。另系爭房屋計有如附表編號1-

10等項目，未經上訴人回復原狀；且上訴人未如期點交系爭房屋及交還感應卡，致伊支出附表編號11之開鎖及購買感應卡之費用，並因此受有附表編號12無法如期將系爭房屋出租予他人，合計4個月之租金利益。被上訴人所受損害及所失利益，已超過上訴人所繳納之保證金30萬元。依系爭租約第11條第1項，系爭保證金即應全數充作違約賠償金，被上訴人不得請求返還等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人22萬5,410元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執事項：

㈠上訴人先於105年7月間向訴外人林○平承租系爭房屋作為辦公室使用，租賃期間自105年8月5日起至110年8月4日止，保證金為30萬元。

㈡上訴人復於110年5月3日與被上訴人簽訂系爭租約，向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間自110年8月5日起至111年8月4日止，租金每月17萬5,000元，約定上訴人一次給付1年期即12個月租金支票，保證金為30萬元。

㈢上訴人於111年1月向被上訴人請求提前3個月終止租約，經被上訴人同意後，兩造已合意於111年5月4日終止系爭租約。

㈣被上訴人已於原審當庭返還3張租金支票由上訴人之訴訟代理人收執；30萬元保證金則尚未返還。

㈤系爭房屋之下列回復原狀之費用及上訴人積欠之管理費，合計7萬4,590元(即附表編號1-6)，上訴人同意自30萬元保證金中扣除：

1.消防偵煙感知器、及消防撒水頭回復原狀費用：210元。

2.出口標示燈回復原狀費用：315元。

3.電燈開關及T5日光燈具回復原狀費用：2萬6,765元(原判決第6頁第20行誤載為2萬6,751元)。

4.高架地板拆除之費用：2萬2,869元。

5.消防設備回復原狀費用：1,350元。

6.積欠之管理費：2萬3,081元。

五、得心證之理由：

㈠依系爭租約第11條第1項約定，上訴人不得請求返還保證金：

系爭租約第5條約定：「租賃關係終止後，甲方(即上訴人、下同)應即遷出並返還租賃標的物予乙方(即被上訴人、下同)，不得藉故拖延，推諉或主張任何權力」；第7條第5項約定：「標的物有改裝施設之必要時，甲方應取得乙方之書面同意，始得自行裝設，但不得損害原有建築，否則應負賠償之責，甲方於交還租賃標的物時，應負責恢復原狀」；另第11條第1項約定：「甲方違反或不履行本契約所約定事項，或拖欠租金達二個月以上，乙方經催告而終止本契約，甲方自動放棄其所存於乙方之保證金全部作為違約賠償金，並即遷出，交還租賃標的物。」準此，倘上訴人有違約之情事，包括未依約交還系爭房屋，或於交還房屋時，未將房屋回復原狀，均構成違約，其所支付之保證金即應充作違約賠償金，不得請求返還。經查：

1.上訴人確有下列違反系爭租約之情事：

⑴上訴人於111年5月24日經被上訴人自行換鎖取回系爭房屋時，系爭房屋仍有附表編號1-5等項之設備未回復原狀，業據上訴人自認在卷(本院卷第154頁筆錄)。

⑵上訴人於租約終止後，未依約返還租賃標的物：

①上訴人固主張伊於111年5月4日、同年月9日兩度通知被上訴人點交房屋，均遭被上訴人拒絕，被上訴人無故拒絕受領系爭房屋，應負受領遲延之責任云云(見本院卷第141書狀)。惟按民法第234條規定之「受領遲延」，必須債務人對於債權人確依「債之本旨」提出給付，而為債權人無故拒絕收受者，始足當之。倘債務人未依債之本旨提出給付，自難認已生提出給付

之效力(最高法院84年度台上字第1452號民事裁判參照)。本件上訴人既自認系爭房屋尚有附表編號1-5所示之各項設備未回復原狀，則其點交系爭房屋予被上訴人，難認已依債之本旨而提出給付，參照上開說明，被上訴人自無受領之義務。

②另查，被上訴人嗣於111年5月24日通知上訴人辦理系爭房屋之點交，惟因上訴人未依約到場，被上訴人因而自行開鎖、換鎖始取得系爭房屋之占有等情，亦為兩造所不爭執(見本院卷第154頁筆錄)，並有被上訴人與上訴人員工陳芷琳之line對話紀錄可按(原審卷第170-171頁)。基上可知，上訴人於租約終止後，確實未履行交還系爭租賃標的物之義務，亦可認定。

2.基上，上訴人既有未回復租賃標的物之原狀，及如期返還租賃標的物等違反系爭租約所約定事項之行為，依系爭租約第11條第1項之約定，上訴人即自動放棄其所存於被上訴人之保證金，全部作為違約賠償金，不得請求返還。

㈡本件違約金之約定並未過高：

1.契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明。本件兩造於系爭租約第11條第1項約定將系爭保證金充作「違約賠償金」，既無特別約定，自應認屬損害賠償總額預定性質之違約金，被上訴人指稱係屬懲罰性違約金云云（見本院卷第155頁），委無可採。

2.又衡量違約金是否相當，即須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，包括債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益在內。經查：

⑴被上訴人抗辯系爭房屋因未能回復原狀及於111年5月4日租約終止時點交，致伊無法如期出租予訴外人銑昊股

份有限公司（下稱銑昊公司）之事實，業據提出伊與銑昊公司於111年9月28日簽訂之辦公室租賃契約書為證（原審卷第223-226頁），核與證人即房仲人員李○霖證稱：被上訴人於111年4月21日即委託伊仲介系爭房屋之租賃事宜，同年月26日就已經找到新房客力暘能源有限公司（下稱力暘公司）決定承租，後來因兩造尚有糾葛，力暘公司同意延後簽約，此期間，被上訴人委託伊聯絡廠商就房屋之維修及回復原狀進行估價，同年9月14日確認後開始施工，同年月29日完工後就由力暘公司旗下之子公司銑昊公司簽訂新租約等語（原審卷第247-250頁）。是以，被上訴人抗辯於系爭租約終止前即覓得新房客，卻因上訴人未能如期點交房屋及回復原狀，致延遲與新房客之簽約事宜而受有預期租金之損害，自堪採信。

⑵又上訴人未於租約終止時之111年5月4日點交系爭房屋，迄同年5月24日被上訴人始自行開鎖取回占有，此20日之遲延期間，自可歸責於上訴人；另被上訴人占有系爭房屋後，因上訴人未依約回復原狀，致花費至少15日(即111年9月14日估價完成起至111年9月29日施工完畢止)委託廠商進行修繕，此15日之遲延期間，亦可歸責於上訴人。則本件被上訴人因上訴人之違約，至少造成35日之預期租金之損害，應可認定。

⑶依被上訴人與銑昊公司日簽訂之辦公室租賃契約書，雙方約定之租金為每月20萬5,000元，以此計算，被上訴人預期租金之損害至少應為23萬9,167元(計算式：205,000×35/30＝239,167元，元以下4捨5入)。加計上訴人不爭執應由其負擔之附表編號1-6所示費用7萬4,590元，合計為31萬3,757元(計算式：239,167＋74590＝313,757)，已逾兩造所約定之保證金數額。故系爭保證金充作損害賠償總額預定性質之違約金，難認有過高之情事。

㈢基上，上訴人未依約如期返還系爭房屋及回復原狀，違反租約之事項，依系爭租約第11條第1項之約定，系爭保證金應全數充作違約賠償金，且該違約金並未過高，被上訴人自無返還之義務。上訴人請求返還系爭保證金，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人依押租金及不當得利之法律關係，請求被上訴人給付22萬5,410元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，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，應駁回其上訴。

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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

民事第七庭　審判長法　官 吳美蒼

法　官 唐敏寶

法　官 高英賓

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳伊婷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　14　　日

附表：(點交單參原審卷第40頁)

編號	被上訴人主張未回復狀之設備	金額(新台幣元)	點交單之編號	備 註
1	消防偵煙感知器、及消防撒水頭	210	8、 9	不爭執
2	出口標示燈	315	10	不爭執
3	電燈開關及T5日光燈具	26,765	14、15	不爭執
4	高架地板拆除	22,869	32	不爭執

（續上頁）

5	消防設備	1,350		不爭執
6	積欠之管理費	23,081		不爭執
小　　計		74,590		
7	彈跳式地板插座	33,968	16、17	
8	方塊地毯(含金鋼地板)	217,245	33	
9	冷氣室內外機、全熱交換機濾網清洗、保養	16,905		
10	室內機出風口復原	59,850		
11	開鎖及購買感應卡	4,500		
12	租金損失(4個月)	820,000		