

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1833號

原告 車立屋有限公司

法定代理人 顏進文

訴訟代理人 嚴庚辰律師

嚴奇均律師

柯漢威律師

被告 承泰油業有限公司

法定代理人 方榮舜

訴訟代理人 張珮琦律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國112年7月12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、原告起訴主張：

(一)原告向被告承租臺南市○○區○○里○○○0○○號加油站屋
全部及所坐落臺南市○○區○○○段0○段0000○0地號土
地、加油機儲油槽相關設備等標的物，作為經營加油站（下
稱系爭加油站）使用，約定租賃期間為民國107年8月1日起
至117年7月31日止，租金每月新臺幣（下同）7萬3,500元，
押金200萬元（下稱系爭押金），並簽訂經本院所屬民間公
證人蔡宜珍事務所公證之租賃契約書在案（下稱系爭契
約）。

(二)嗣因原告股東間爭訟糾紛且營運資金不足致生負債而未能繼
續經營系爭加油站，遂向被告為終止系爭契約之意思表示，
並依約返還系爭加油站予以讓渡，辦理經營主體變更為被
告，原告既無違反系爭契約之情事，被告自不能依系爭契約

01 第9條第1項之約定沒收系爭押金作為懲罰性違約金，而應返
02 還予原告，詎經原告函請被告返還系爭押金卻遭函覆拒絕。

03 (三)又縱認被告有權沒收系爭押金，被告得要求之合理懲罰性違
04 約金應為2個月租金總額即14萬7,000元，即令依系爭契約自
05 109年8月起變更之租金為每月7萬5,000元計算亦應為15萬
06 元，逾此部分均屬過高。且於系爭契約終止後，在極短期間
07 內兩造即完成讓渡公證及返還系爭加油站，被告並已將系爭
08 加油站再出租予他人，整體而言被告未受鉅額損害，所受損
09 害亦已能自2個月租金為計之懲罰性違約金中獲得填補，違
10 約金自應予酌減，酌減後屬不當得利應返還予原告，爰依系
11 爭契約及不當得利之法律關係，請求被告返還系爭押金等
12 語。並聲明：1. 被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供
14 擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭契約乃加油站經營契約，因加油站經營之準備、檢測、
17 申請程序複雜，故兩造簽立10年之契約。緣原告積欠110年
18 5、6月共計2個月之租金，被告於同年6月18日寄發律師函要
19 求原告於同年6月30日前繳清上開積欠租金，否則於同年7月1
20 日終止系爭契約，因原告仍未於期限內繳清積欠之租金，故
21 系爭契約因可歸責於原告之事由而經被告終止。系爭契約終
22 止後，被告旋即要求原告依約返還系爭加油站，原告固完成
23 營業主體變更，惟原告仍繼續將其所有之洗車機、前置機、
24 大貨櫃屋、冷氣機、影印機、錄影設備、渦輪電熱器、量測
25 油桶、量油尺、洗衣機、飲水機、鋁梯10尺、洗車配電1
26 套、辦公設備、地下水幫浦、地下水過濾器、水塔、高壓噴
27 水機(物理)、家具、空壓機、壓力儲存桶、傳真機、打卡機
28 等設備放置於系爭加油站上，並以圍籬圍住系爭加油站，直
29 至111年2月23日原告將上開設備出售予訴外人北基國際股份
30 有限公司(下稱北基公司)後，原告始撤除圍籬返還系爭加油
31 站，原告自有違約之情事，被告依約沒收系爭押金於法有

01 據。

02 (二)況被告再次將系爭加油站出租時，需另支付土壤、環保檢測
03 費用等，方能申請辦理變更營業主體交予北基公司營運，不
04 僅花錢亦耗費時間。且原告與訴外人台灣中油股份有限公司
05 (下稱中油公司)另有簽約使用中油公司供應之油品，原告因
06 不願被沒收其與中油公司間約定之300萬元履約訂金，而情
07 商被告後續出租予使用中油公司油品之業者，被告為體恤原
08 告方拒絕他業者而出租予北基公司，原告並藉出售上開設備
09 予北基公司而取回一定數額款項。加油站業為政府管制之特
10 許行業，需依據政府管制進行相關程序審查，與一般住宅租
11 賃不同，故租賃加油站期間均為長期，於系爭契約約定懲罰
12 性違約金乃依據租賃標的之商業特性所設，雙方本於自由意
13 志下約定，並無違約金過高而顯失公平之情形，無酌減之問
14 題等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利
15 判決，願以現金供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)兩造於107年8月1日簽立加油站租賃契約書，由被告將以下
18 租賃標的物出租予原告經營加油站：

- 19 1.坐落台南市○○區○○里○○0000號加油站站屋及基地。
- 20 2.加油機、儲油槽相關設備。
- 21 3.前二項標的於租賃期間內之加油站使用經營權。
- 22 4.被告同意於租賃期間，所有附屬於租賃標的物之直立式及橫
23 式招牌、設備及生財器具（清單以雙方點交時之紀錄為依
24 據）之使用權利，暫讓渡予原告。

25 (二)兩造約定系爭契約之租賃期間自107年8月1日至117年7月31
26 日止，共計10年。

27 (三)系爭契約本件相關約定條文：

28 第三條：

- 29 1.押金200萬元，於本約或期滿，原告依本約各項規定返還各
30 項標的物予被告，並辦妥經營權主體變更為被告或被告指定
31 之第三人名義後三日內，被告一次無息返還原告（原告違約

時除外)。

- 2.租金每月7萬3,500元(含稅)。原告應以支票方式支付,票期以每月5日為兌現日,原告應於簽約日一次開立107年7月份至108年6月份即12個月支票,並依此類推後續每年租金均比照一次開立十二個月支票辦理,如逾期未交付前開支票或提示退票,致積欠租金達法定數額,均視為原告違約論。押金200萬元整。

第五條:

- 1.兩造同意於「租賃期間」將本加油站經營權變更為原告名義,雙方並同意相互配合提供相關文件俾利辦理相關程序,所需費用由原告負擔。又「租賃關係終止時」,兩造亦應相互配合將上開經營權回復登記於被告公司或其指定之第三人名下(含加油站許可執照等),費用由原告負擔。
- 2.租賃期間原告得因營業需要先經被告同意後,於租賃標的物上合法改建、增建或擴建或增加生財設備、生財器具等。
- 3.本件各項儲油設備及基地四周兩造同意於點交前,委由公正第三人完成防漏檢測及土壤檢測,檢測符合國家環保標準合格經雙方確認無誤後交付,費用由被告支付。…契約消滅前半年,原告自行委任公正之第三人再次完成防漏檢測及土壤檢測,費用由原告負擔,若汙染檢測值不合規定時,由原告負責。契約消滅前,完成土地改良整治並達到完成符合國家土壤環保標準後返還被告,所需整治改良費用完成由原告負責。

第九條:違約罰則

- 1.租約期滿消滅或終止時,原告應即返還房屋、相關設備,並於終止日前二週送件,辦理加油站經營主體變更(依本約第五條第一項),否則視同原告違約,被告有權沒收押租金為懲罰性違約金。原告不得藉故向被告請求任何名目之搬遷費,租賃關係消滅如有物品留置不搬者,原告同意視作廢棄物論,處理費用由原告全額負擔。
- 2.被告違約時,應返還原告押金並支付原告投入新增設備及整

01 修費用，作為支付賠償原告之金額。

02 第十條：被告保證租賃標的物無產權糾紛，原告同意押金不
03 得抵充租金。

04 (四)兩造於109年1月9日合意變更系爭契約，修改為：原告承租
05 被告加油站基地外，若使用被告基地外土地（東勢寮段112
06 3、1124），造成稅務機關增加的地價稅或其他稅賦，應由
07 原告負責此項稅賦。並於109年8月起，月租金原7萬3,500元
08 （含稅）更改為7萬5,000元（含稅）。

09 (五)兩造於109年7月28日再合意變更系爭契約，修改為：109年8
10 月起，租金7萬5,000元，原告以匯款方式支付，匯款日以每
11 月5日為匯兌日。如逾期未交付，至積欠租金達法定數額，
12 均視為原告違約論。當月匯兌現後，再由被告開立發票予原
13 告申報。

14 (六)原告未按期繳納110年5月及6月租金，被告因此委託律師於1
15 10年6月18日寄發律師函，催告原告給付積欠之110年5月及6
16 月租金；並於110年7月7日再次委託律師寄發110非民4案字
17 第0001號律師函，要求原告於文到7日內繳清積欠之110年5
18 月及6月租金，否則於文到7日後終止系爭契約，原告於110
19 年7月9日收受，惟仍未繳清上開積欠之租金。

20 (七)兩造於110年7月15日簽訂權利讓渡書，明訂「原告原承租被
21 告系爭加油站屋及基地，向臺南市政府申請經營加油站之許
22 可，惟今因原告經營出現困頓，同意將承租之房屋、設備、
23 基地歸還被告，並轉讓經營加油站之權利予被告。」

24 (八)原告於110年9月24日向臺南市政府申請將系爭加油站營業主
25 體原告公司，變更為被告公司。

26 (九)被告因原告違約所受之損害如下：

- 27 1.110年5月及6月積欠租金15萬元（75,000x2=150,000）。
- 28 2.給付費用2萬元草擬系爭加油站經營權返還之文件，及給付
29 3,000元公證費用。
- 30 3.被告於111年3月將系爭加油站出租予北基公司之公證費用9,
31 000元。

01 (十)原告承租經營系爭加油站是使用臺灣中油之油品。

02 (十一)原告於111年2月底將洗車機等設備出售予北基公司。

03 四、兩造爭執事項（見本院卷第234頁）：

04 (一)系爭契約終止事由為何？終止日期為何？原告佔用系爭加油
05 站而未給付之租金計算期間為何？

06 (二)原告有無違約情事致被告得沒收押租金200萬元作為懲罰性
07 違約金？

08 (三)系爭契約之違約金有無過高或其他得予酌減之情事？

09 (四)承上，如違約金經酌減後，被告就超過違約金額之押租金是
10 否不當得利而應返還予原告？

11 五、得心證之理由：

12 (一)系爭契約因原告有違約之情形而經被告終止。

13 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
14 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
15 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
16 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、
17 第2項定有明文。次按系爭押金為200萬元，倘原告無違約之
18 情形，被告即須於系爭契約期滿後返還；租約期滿終止時，
19 原告應即返還房屋及相關設備，並於終止日前2週送件辦理
20 加油站經營主體變更，否則視同原告違約，被告即有權沒收
21 系爭押金為懲罰性違約金；租賃關係消滅如有物品留置系爭
22 加油站不搬者，原告同意視作廢棄物論，被告得自行接管處
23 理且處理費用由原告負擔；原告同意押金不得抵充租金；如
24 原告逾期未交付租金，致積欠達法定數額，視為違約，系爭
25 契約第3條第1項、第9條第1項、第10條後段、109年7月28日
26 契約修改內容第3條第2項前段分別有約定，且為兩造所不爭
27 執。

28 2.再按契約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，
29 並表明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同
30 時，表示附有停止條件之終止意思，因此他方當事人如未履
31 行契約，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力。

01 故無須再另為終止契約之意思表示（最高法院83年度台上字
02 第1773號判決意旨參照）。

03 3.查，兩造間就系爭加油站成立系爭契約，並約定租期自107
04 年8月1日起至117年7月31日止，租金自109年8月起雙方約定
05 變更為每月7萬5,000元。嗣因原告未如期給付110年5月、6
06 月之租金，被告乃分別於同年6月18日及7月7日以律師函定期
07 催告，並載明「於文到7日內繳清租金，否則即於文到7日
08 後終止租約」等旨寄發予原告，原告於同年9月9日收受後仍
09 未清償，且兩造於系爭契約約明不得以系爭押金抵充積欠之
10 租金，被告因而終止系爭契約等節，既為兩造所不爭執，均
11 如前所述，並有本院所屬民間公證人蔡宜珍事務所公證書
12 （下稱系爭公證書）暨加油站租賃契約書及契約修改內容、
13 得智法律事務所110年6月18日110非民4案字第0001號律師
14 函、得智法律事務所110年7月7日110非民4案字第001號律師
15 函及其送達證明在卷可佐（見本院卷第19至29頁、第123至1
16 28頁），是揆諸上揭法律規定、系爭契約約定及實務見解，
17 原告積欠租金已達法定數額，顯有違約之情，經被告於110
18 年7月7日發函定期催告，並附有停止條件之終止意思，原告
19 於同年9月9日收受後猶未清償，因而系爭契約於110年7月17
20 日業據被告終止在案，堪以認定。

21 4.至原告主張其所積欠之租金，應依土地法第100條第3款規定
22 先以系爭押金為扣抵，故原告積欠租金未達2個月，被告之
23 催告及終止應違法等語，與系爭契約第10條所約定系爭押金
24 不得抵充租金之旨，顯有未合，原告自應受系爭契約之約定
25 所拘束，是原告上開主張，要無可採。

26 5.再查，原告復稱兩造早已於110年7月15日簽立權利讓渡書
27 （見本院卷第35至39頁），約定由原告返還系爭加油站及經
28 營權予被告，其終止日顯早於被告所辯之終止日期，可見兩
29 造應屬合意終止等情。惟按當事人主張之事實，經他造於準
30 備書狀內或言詞辯論時或在受命法官前自認者，無庸舉證，
31 且自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符

01 或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第
02 3項定有明文。又當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義
03 所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認
04 之事實為真，以之為裁判之基礎；在未經自認人合法撤銷其
05 自認前，法院不得為與自認事實相反之認定（最高法院107
06 年度台上字第1837號判決意旨參照）。本件原告於本院112
07 年4月18日言詞辯論期日，已表明認同被告所主張系爭契約
08 係由被告終止乙節（見本院卷第106頁），嗣於112年6月28
09 日復具狀主張系爭契約應係兩造合意終止等語（見本院卷第
10 259頁）為撤銷自認，而姑不論原告之撤銷自認未獲被告之
11 同意，且依系爭契約第9條第1款，兩造本即約定應於系爭契
12 約「終止前2週」完成送件辦理系爭加油站經營主體變更，
13 而經公證之加油站經營權讓渡書既為辦理加油站經營主體變
14 更程序之一環，有經營中變更營業主體、負責人或站名申請
15 書在卷可憑（見本院卷第129至170頁），兩造自應依上開約定
16 於終止前完成系爭加油站權利讓渡，況觀諸同為辦理程序必
17 要文件之原告公司股東會議紀錄（見本院卷第139頁），亦
18 可見原告係自知因積欠租金而遭被告終止租約，始而依約讓
19 渡經營權，故系爭加油站之經營權利讓渡，並無礙於被告以
20 原告積欠租金為由終止系爭契約，故原告上開自認並非與事
21 實不符，其主張撤銷自認，於法不合，不生撤銷自認之效
22 力。從而，不影響本院應認原告自認之事實為真，並作為裁
23 判之基礎而不得為與自認事實相反之認定。

24 6.綜上，系爭契約已因原告積欠租金達法定數額，而經被告合
25 法終止。

26 (二)被告得基於原告之違約情事，而依約沒收系爭押金作為懲罰
27 性違約金。

28 1.原告積欠租金達法定數額，依系爭契約第9條、兩造於109年
29 7月28日合意變更之第3條約定，原告已有違約之情，被告自
30 得沒收系爭押金作為懲罰性違約金，業認定如前。

31 2.次查，系爭契約既經被告終止，原告自應依約返還系爭加油

站，並於系爭契約終止日前2週送件辦理加油站經營主體變更。原告固主張已依約完成系爭加油站經營權之讓渡及返還等情，惟被告以前詞置辯，並提出原告於系爭契約終止後在系爭加油站放置其所有之設備並架設圍籬之照片、原告出具之經營中變更營業主體、負責人或站名申請書（下稱申請書）為證（見本院卷第129至170頁）。稽之申請書簽立日期載明為110年9月24日，與原告提出臺南市政府經濟發展局核准其變更營業主體之函文內容所載申請日期互核相符，此有臺南市政府經濟發展局110年10月5日南市經能字第1101188337號函附卷可憑（見本院卷第43至44頁），顯見申請書送件日期，距被告終止系爭契約之日即110年7月17日，已罹數月之久，顯與系爭契約第9條之約定有違，此情亦見原告有違約情事至灼，則被告抗辯原告有系爭契約所定之違約情形而得沒收系爭押金，非無所憑。

3.基上，因原告有前揭違約情事，被告自有權依系爭契約沒收系爭押金，是原告此部分之主張，應無理由。

(三)系爭契約關於違約金之約定，核無過高而應酌減之情形。

1.按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251、252條定有明文。次按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務

01 已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，
02 若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
03 減，不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異（最高法院
04 82年度台上字第2529號判決、96年度台上字第107號判決意
05 旨參照）。

06 2.查，系爭契約第9條關於違約罰則之約定，定明「原告違
07 約，被告有權沒收押租金為懲罰性違約金」等旨，有前揭系
08 爭契約書在卷可查，堪認兩造就系爭契約中違約金部分，已
09 合意約為具懲罰性質之違約金。原告違反系爭契約，被告自
10 有權沒收系爭押金為懲罰性違約金之事實，業如前認定。至
11 原告主張違約金數額過高之情，本院審酌如下：

12 (1)兩造間成立之系爭契約，約定租賃之標的物包含加油站
13 屋、坐落之基地、設備及加油站使用經營權等，衡以系爭契
14 約之本質，乃具商業性質之加油站經營權租賃契約，與一般
15 不動產或單純設備出租者有別，且加油站經營主體之變動，
16 須依加油站設置管理規則相關規定，向主管機關提出環保檢
17 驗資料及取得經營許可等始符程序，兩造自應係以長遠經營
18 為目標，方約定長達10年之租賃期間，並為此約定相當數額
19 之懲罰性違約金以確保契約履行，實未悖於商業交易常情。

20 (2)復觀系爭契約自成立至被告終止期間，原告實際履約將近3
21 年，可知系爭契約已為一部履行，對被告而言，固因而收取
22 2年餘之租金利益，惟考量被告因原告未能繼續履約而受有
23 之損害，包含原告積欠租金15萬元、草擬經營權返還之文件
24 2萬元及其公證費用3,000元、出租予北基公司之公證費用9,
25 000元，為兩造不爭執，並有繳款收據在卷可憑（見本院卷第
26 223至第227頁），另被告辯稱系爭加油站因遭原告無權占用8
27 個月又20天致閒置未能使用而受相當於租金之損失65萬元
28 （ $75,800 \times 8 + 75,800 \times 20 / 30 = 650,000$ ）等語，對此，原告
29 於112年5月8日具狀表示同意認列為被告所受損害（見本院
30 卷第240頁），且於同年月10日言詞辯論期日時所為主張亦
31 同上旨，然於112年6月28日卻具狀改稱僅同意認列110年7月

01 至10月之租金損害22萬5,000元（見本院卷第256頁），蓋於
02 110年10月間係被告同意原告將原告所有相關設備暫置於系
03 爭加油站，尚非無權占用等語而翻異前所為自認，揆諸前述
04 說明，原告既未得被告同意，亦未提出證據證明前所為自認
05 與事實不符，自不生撤銷自認之效力，是應認被告所受損害
06 包含65萬元之租金損失始為合理。故因原告未能繼續履約，
07 且其一部履行之期間甚短，使被告未能享有系爭契約經完整
08 履行而生之利益，並致被告須另覓合適之承租人，而再重為
09 變更系爭加油站營業主體之程序，是被告上開所受損害均應
10 作為違約金之考量。

11 (3)反之，被告本得依系爭契約第9條第1項將原告所有留置於系
12 爭加油站上之設備等以廢棄物處置，並向原告收取處理費
13 用，惟被告未採此舉，係有利於原告減少因可歸責於己之違
14 約事由所受之損害。況原告就系爭契約成立與否有自主決定
15 之空間，兩造既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違
16 約時自己所受損害之程度等主、客觀因素而合意訂約，依私
17 法自治、契約自由原則，本院自首重兩造之約定。

18 3.從而，綜合斟酌上開客觀事實、社會經濟狀況、兩造所受損
19 害情形及懲罰性違約金係以強制債務履行為目的之性質，難
20 認系爭契約違約金之約定有過高而顯失公平之情，原告主張
21 本件違約金有過高應予核減之情形，並請求返還系爭押金，
22 洵非可採，無從准許。

23 (四)末按兩造系爭公證書約定（見本院卷第20頁），出租人於租
24 賃關係消滅，押租保證金經扣抵承租人應付之違約金及相關
25 費用後，出租人應依約返還押租保證金餘額，如不履行時，
26 應逕受強制執行。系爭契約關於違約金之約定既無過高而應
27 為酌減之事，則系爭押金經扣抵違約金200萬元後，並無餘
28 額應返還原告之情形，是原告依不當得利之規定所為請求，
29 應屬無據。

30 六、綜上所述，原告請求被告給付200萬元及自起訴狀繕本送達
31 翌日即111年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴之判決，其假執行
02 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
04 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
05 述，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
08 民事第五庭 法 官 李杭倫

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
15 書記官 黃怡惠