

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第141號

上訴人 陳熙文

訴訟代理人 謝佳伯律師

複代理人 黃宗哲律師

張斐雯律師

被上訴人 敏愛眼鏡有限公司

法定代理人 毒敏瀚

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國111年10月26日本院臺北簡易庭110年度北簡字第17166號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月31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

甲、程序部分：

按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院93年度第3次民事庭會議決議參照）。經查，本件上訴人反訴部分上訴聲明原為：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）366,002元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第31頁）。嗣於民國112年7月10日民事減縮上訴聲明暨補充上訴理由狀變更上訴聲明為：（一）原判決不利上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人183,001元，及自反訴起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷
02 第142頁），經核係屬減縮上訴聲明，揆諸前揭規定，自應
03 予准許。

04 乙、實體部分：

05 壹、本訴部分：

06 一、被上訴人主張：

07 被上訴人於103年7月16日起向上訴人陳熙文與原審被告陳熙
08 元承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓房屋（下
09 稱系爭房屋）作為眼鏡公司營業使用，租賃期間至108年7月
10 15日止，雙方並於108年就系爭房屋再行簽訂房屋租賃契約
11 （下稱系爭租約），約定租賃期間自108年7月16日起至113
12 年7月15日止共計5年，租金每月新臺幣（下同）500,000
13 元，被上訴人並開立750,000元之支票2張以繳付押金1500,0
14 00元予上訴人陳熙文與原審被告陳熙元作為保證金（下稱系
15 爭保證金）。嗣109年初適逢傳染性肺炎（COVID-19）疫情
16 （下稱新冠肺炎疫情），被上訴人店面因此緣故門可羅雀，
17 後因疫情爆發全國進入三級警戒，更使被上訴人無力支付鉅
18 額租金，遂與上訴人陳熙文與原審被告陳熙元協商提前終止
19 系爭租約，而上訴人陳熙文與原審被告陳熙元認被上訴人
20 應依系爭租約第8條約定支付3個月之租金及2個月之違約
21 金，始得終止租約。然新冠肺炎疫情對於被上訴人之營運影
22 響甚鉅，被上訴人自108年起每二個月之營業額約在570萬至
23 620萬之間，到109年3月份起則因受疫情之影響，每二個月
24 的營業額已降至450萬至510萬之間，兩者比較每二個月營業
25 額已相差有100萬元之差距，其中109年7-8月與109年9-10月
26 雖因政府推行三倍振興券方案而業績略有回升，但與108年
27 度相比仍有差距，等三倍券效應結束後，110年1-2月份之營
28 業額更降至468萬餘元，與108年1-2月或是109年1-2月相比
29 均相差多達130萬元上下，而110年5至6月營業額更僅剩204
30 萬，這還包括被上訴人因結束營業出清所增加之銷售額，可
31 見被上訴人之營業確實遭受疫情之重大影響。被上訴人與上

01 訴人陳熙文與原審被告陳熙元續約之時間在108年7月份，當
02 時營業之狀況最佳，未受疫情之影響，自無從預先判斷遭受
03 新冠肺炎疫情影響之可能。而有關新冠肺炎疫情對於營業人
04 造成之衝擊，可從政府推行三倍振興券、五倍振興券等措施
05 可以得知新冠肺炎疫情對於商業所造成之影響非屬正常經濟
06 狀況波動，所以政府才會以非常的手段來提振國內商業活
07 動，此均可證明確實屬於非當事人於續約當時所得預料，而
08 依其原有效果顯失公平之狀況。且新冠肺炎疫情迄今未見趨
09 緩，被上訴人經營嚴重虧損，反觀上訴人陳熙文與原審被告
10 陳熙元所受損害非鉅，卻要求鉅額違約金，亦顯失公平，應
11 有民法第227條之2第1項情事變更原則之適用，及民法第252
12 條違約金過高應予酌減之必要，請求法院重新核定系爭租約
13 得經被上訴人通知後提前終止，不受前開3個月條款之限
14 制，並將上訴人陳熙文與原審被告陳熙元對被上訴人之違約
15 金債權依民法第252條、第227條之2第1項規定，予以酌減。
16 則調整後上訴人陳熙文與原審被告陳熙元即無受領押租金15
17 00,000元及預付租金支票經提示兌現之租金440,450元之權
18 利。被上訴人並已於110年6月2日以大里內新郵局第67號存
19 證信函通知上訴人陳熙文與原審被告陳熙元於110年6月15日
20 起終止租賃契約，並以110年6月7日110年弘律(函)字第011
21 號信函通知上訴人陳熙文與原審被告陳熙元於110年6月15日
22 進行房屋點交，依系爭租約第4條後段約定「保證金於租賃
23 期滿乙方（即被上訴人）交還房屋時無息返還乙方」，系爭
24 租約及違約金經法院調整及酌減後，上訴人陳熙文與原審被
25 告陳熙元收取之1500,000元押租金扣除被上訴人積欠之租金
26 849,873元後，尚得請求上訴人陳熙文與原審被告陳熙元返
27 還640,127元予被上訴人。爰依民法第227條之2第1項、第25
28 2條規定，主張系爭租約得經被上訴人通知後即提前終止且
29 酌減違約金，並依民法第179條規定，請求上訴人陳熙文與
30 原審被告陳熙元返還押租金640,127元及加計自本件判決確
31 定翌日起至清償止，按年息5%計算之利息。

01 二、上訴人則以：

02 (一)依系爭租約第8條第5項約定「本契約租賃期限未滿三年，乙
03 方擬提前終止契約時，除應3個月前以書面通知甲方外，並
04 應再賠償甲方兩個月之租金，滿3年而未滿5年時，則賠償甲
05 方1個月之租金，且不得向甲方請求任何名目之搬遷費或權
06 利金等費用。」，倘被上訴人欲提前終止系爭租約，需提前
07 3個月以書面通知上訴人陳熙文與原審被告陳熙元，且需再
08 賠償2個月之租金。依系爭租約之約定，被上訴人須至110年
09 9月3日方能提前終止契約，期間租金均應照付，且須另賠償
10 兩個月之租金，而被上訴人之租金僅給付至110年6月15日，
11 110年6月16日至110年7月15日之租金亦僅支付440,450元(尚
12 欠59,550元)，110年7月16日至110年8月15日之租金500,000
13 元、110年8月16日至110年9月3日之租金306,452元(計算
14 式：500,000元÷31日×19日=306,452元【四捨五入】)則均
15 未給付，租金未付總金額為866,002元(計算式：59,550元+
16 500,000元+306,452元=866,002元)；違約金則為兩個月租金
17 100萬元，扣除被上訴人簽約時給付之押租金150萬元，尚需
18 支付不足之366,002元予上訴人陳熙文與原審被告陳熙元，
19 被上訴人竟起訴請求上訴人陳熙文與原審被告陳熙元返還押
20 租金及已兌現之租金，顯屬無稽。

21 (二)本國雖於110年5月15日發布新冠肺炎疫情提升至三級警戒，
22 然並未禁止或限制眼鏡行之營業方式，而眼鏡為民生必需行
23 業，雖受影響但所受衝擊顯非如營業方式受限之餐飲業或暫
24 停營業之休閒娛樂業重大，且後疫情亦逐漸趨緩，110年7月
25 27日即解除三級警戒降為二級警戒，被上訴人公司所受影響
26 時間甚短且範圍有限。又依被上訴人所提營業額統計表及營
27 業人銷售額與稅額申報書(401)，被上訴人108年7-8月營業
28 額約為620萬，而108年9-10月則約降至570萬，相差約70萬
29 元，此時並未有新冠肺炎疫情影響，被上訴人之營業額亦有不
30 小之落差；109年3-4月國內外新冠肺炎疫情初爆發舉國上
31 下最為恐慌時之營業額約456萬，然109年5-6月隨即上升到5

01 10萬、7-8月則為570萬，亦有100多萬元之落差，足徵被上
02 訴人營業額應本有淡、旺季之分，亦有可能受周遭同為眼鏡
03 業同行競爭影響，被上訴人僅憑營業額有落差即推認與新冠
04 肺炎疫情間具因果關係，舉證尚嫌不足，而無從確立二者間
05 因果關係。被上訴人之營業額至110年3-4月尚有約510萬，
06 而110年5-6月雖僅有204萬元，然因本國於110年5月15日發
07 布提升至三級警戒，人心惶惶，各行各業均難免受影響，而
08 被上訴人旋即於110年6月2日發函向上訴人陳熙文與原審被
09 告陳熙元通知其提前終止租約之意思表示，系爭店面亦僅營
10 業至110年6月15日，故110年5-6月之營業期間事實上僅有四
11 分之三，且被上訴人每日營業時間也從上午11時30分到晚上
12 22時30分縮短至上午11時30分到晚上20點，而被上訴人於疫
13 情嚴峻且減少四分之一營業時間之情況下，營業額尚有204
14 萬元，足徵被上訴人所從事之眼鏡行業受疫情影響係相對較
15 小，並非因新冠肺炎疫情影響其營業，且系爭租約為不動產
16 租賃契約，訂有五年之期限，商業行為本有盈餘、虧損之風
17 險，被上訴人公司於締約及續約時均已完整評估其營運狀況
18 及風險承擔之能力，認足以承受整體經濟環境狀況之變化始
19 簽署租賃契約，故景氣好壞、經濟環境之變化自為風險評估
20 條件之首要，難認謂雙方締約時未能預見，自非屬民法第22
21 7條之2情事變更原則之適用範疇。

22 (三)以相當於兩個月租金之金額作為違約金乃租賃市場行情，且
23 商用不動產租賃甚至多有高於兩個月租金之違約金約定，兩
24 造系爭租約之約定並無過高而顯失公平之處，且被上訴人公
25 司並未舉證兩造違約金約定有何過高而顯失公平之處，系爭
26 租約係兩造於108年7月15日第一次租賃契約期滿後續簽，相
27 同條款已完整履行5年，至本次提前終止前被上訴人公司均
28 未曾表示有違約金約定過高欲調整之情況，現率爾主張違約
29 金過高豈非視兩造契約於無物？本件係被上訴人主張提前終
30 止系爭租約，提前終止租約並非出於上訴人陳熙文與原審被
31 告陳熙元之因素，上訴人陳熙文與原審被告陳熙元亦將喪失

01 未來近三年穩定之租金收益1700多萬元，且亦難立即覓得其
02 他合適之承租人，可預見將有長期租賃空窗，所受損失亦相
03 當重大，故原約定兩個月租金(即100萬元)之違約金，並無
04 過高而顯失公平之情況，被上訴人依民法第252條規定請求
05 酌減於法無據。

06 (四)被上訴人並未將鑰匙返還，亦未將以其名義申請之水、電費
07 結清並完成更名，致上訴人陳熙文與原審被告陳熙元無從取
08 回系爭房屋，且因被上訴人積欠電費而導致系爭房屋遭斷電
09 而無法請鎖匠開啟電動門，上訴人陳熙文與原審被告陳熙元
10 亦無法自行以所有權人名義辦理更換水、電用戶名稱，系爭
11 房屋至今仍置於未點交之狀態。更有甚者，被上訴人於主張
12 點交後，仍利用系爭房屋之鐵捲門張貼公告至111年2月左右
13 方撕除。被上訴人除系爭房屋(即仁愛眼鏡公館店)外，尚身
14 兼仁愛眼鏡新莊幸福店之負責人，且仁愛眼鏡全國有多家分
15 店，並非毫無經營眼鏡相關行業之經驗，衡情被上訴人於締
16 約前已謹慎就主、客觀情事加以衡酌，且被上訴人對於經營
17 模式、營運狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等應具有
18 相當之經驗及風險評估判斷能力，於訂約時必然已考量其自
19 身履約能力，實不容於契約訂立後任意反悔。又縱新冠肺炎
20 疫情之發生不可預料，亦難認上訴人陳熙文與原審被告陳熙
21 元有因新冠肺炎疫情而受有利益。因系爭租約為長達5年租
22 賃期間，而新冠肺炎疫情發展實質上對眼鏡業之長期營收影
23 響實具複雜多元性而未能確知，雖短期內恐因提升警戒程度
24 而減少部分營收，然眼鏡、隱形眼鏡等民生必需品之需求尚
25 在，不因疫情而減少需求，且客人需親自到場進行驗光、測
26 試所配度數、角度等是否合適，難以被網路購物所取代，而
27 隱形眼鏡亦屬醫療用品無法網購，自難遽認新冠肺炎疫情必
28 致眼鏡業營收減損，亦難僅因被上訴人短期內營收下降即認
29 其長期營收確受實質影響，是被上訴人主張因新冠肺炎疫情
30 導致系爭租約原訂提前終止租約條款顯失公平而聲請變更法
31 律適用效果、酌減違約金等，實無異強制上訴人陳熙文與原

01 審被告陳熙元分擔被上訴人之營運風險，殊非事理之平等
02 語，資為抗辯。

03 貳、反訴部分：

04 一、反訴上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元主張：依系爭租約
05 第8條第5項之約定，被上訴人欲提前終止租約須提前3個月
06 以書面通知上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元，被上訴人
07 於110年6月2日以大里內新郵局第67號存證信函通知上訴人
08 陳熙文與原審反訴原告陳熙元其欲提前於110年6月15日終止
09 租賃契約之意思表示，故依上訴人陳熙文與原審反訴原告陳
10 熙元收受被上訴人存證信函之時間（即110年6月3日）翌日
11 起算三個月，系爭租約應於110年9月3日提前終止，期間租
12 金被上訴人自應依約給付，且需額外賠償兩個月之租金即10
13 0萬元予上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元。又被上訴人
14 公司之租金僅給付至110年6月15日，而110年6月16日至110
15 年7月15日之租金亦僅支付440,450元（尚欠59,550元），110
16 年7月16日至110年8月15日之租金500,000元、110年8月16日
17 至110年9月3日之租金306,452元則均未給付，租金未付總金
18 額為866,002元；違約金則為2個月租金100萬元，扣除被上
19 訴人簽約時給付之押租金1,500,000元，尚需支付不足之36
20 6,002元予上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元，爰依系爭
21 租約第3條第1項、第8條第5項約定請求被上訴人給付366,00
22 2元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
23 分之五計算之利息等語。

24 二、反訴被上訴人（下稱被上訴人）則以：系爭租約已於110年6
25 月15日終止，系爭租約經被上訴人請求依民法第227條之2第
26 1項、第252條規定，調整及酌減違約金後，扣除被上訴人積
27 欠之租金及違約金，上訴人尚需給付被上訴人640,127元，
28 上訴人請求並無理由等語，資為抗辯。

29 參、原審就本訴部分判命上訴人給付被上訴人640,127元，及自
30 原審判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
31 息，並駁回被上訴人其餘之訴。就反訴部分為上訴人敗訴之

01 判決。上訴人就其本訴及反訴敗訴部分均不服，提起上訴。
02 上訴人上訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決不利於上訴人部分
03 廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之
04 聲請均駁回。3.如受不利判決，願供擔保免為假執行。(二)反
05 訴部分：1.原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢
06 棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人183,001 元及
07 自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
08 計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。(至被上訴人
09 本訴請求超逾上開部分，及上訴人就反訴部分，請求超逾上
10 開部分，均未據其等聲明不服，不在本院審理範圍。)

11 肆、兩造不爭執之事項：被上訴人自103年7月16日起向上訴人陳
12 熙文與原審被告陳熙元承租系爭房屋，租賃期間至108年7月
13 15日止，雙方並於108年就系爭房屋再行簽訂系爭租約，約
14 定租賃期間自108年7月16日起至113年7月15日止共計5年，
15 租金每月500,000元，被上訴人並有交付保證金1500,000
16 元，且上訴人陳熙文與原審被告陳熙元已將被上訴人預交租
17 金支票2張共計440,450元兌現，又被上訴人曾寄發終止系爭
18 租約之大里內新郵局第67號存證信函，並經上訴人陳熙文與
19 原審被告陳熙元於110年6月3日收受等事實，有公證書暨租
20 約、存證信函、言詞辯論筆錄等在卷可稽（見原審訴字卷第
21 17頁至第37頁及原審北簡卷第199頁）。

22 伍、得心證之理由：

23 一、本訴部分：

24 被上訴人本訴主張系爭租約依民法第227條之2第1項、第252
25 條調整、酌減違約金後，扣除尚欠之租金，上訴人應返還押
26 租金640,127元，惟為上訴人陳熙文所否認，並以前揭情詞
27 置辯。經查：

28 (一)按「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對
29 人時，發生效力。」，為民法第95條第1項所明定。次按，
30 「本契約租賃期限未滿三年，乙方（按即被上訴人）擬提前
31 終止契約時，除應三個月前以書面通知甲方（按即上訴人陳

熙文與原審被告陳熙元)外，並應再賠償甲方兩個月之租金，滿三年而未滿五年時，則賠償甲方一個月之租金，且不得向甲方請求任何名目之搬遷費或權利金等費用。」，亦經系爭租約第8條第5項約定甚明。被上訴人所寄發表示終止系爭租約之存證信函係於110年6月3日為上訴人陳熙文與原審被告陳熙元所收受之事實，為兩造所不爭執（見原審北簡卷第199頁），則依上開系爭租約約定，因被上訴人係提前終止系爭租約，自應以被上訴人終止系爭租約意思表示通知送達上訴人陳熙文與原審被告陳熙元時即110年6月3日起算3個月，系爭租約效力應計至110年9月2日始行終止，又被上訴人之租金已給付至110年6月15日，而110年6月16日至110年7月15日之租金亦僅支付440,450元等事實，為上訴人所陳明（見原審北簡卷第35-36頁），且被上訴人亦不爭執其就110年6月16日至110年7月15日之租金並未代扣相關稅款（見原審北簡卷第187頁），故被上訴人110年6月16日至110年7月15日之租金應尚欠59,550元（計算式：500,000元-440,450元=59,550元），再加計110年7月16日至110年8月15日之租金500,000元、110年8月16日至110年9月2日之租金306,452元（計算式：500,000元÷31日×18日=290,323元，元以下四捨五入），被上訴人未付租金總金額應為849,873元（計算式：59,550元+500,000元+290,323元=849,873元）。雖上訴人主張租金應計算至110年9月3日，原審判決租金少算1日云云，惟查，兩造不爭執被上訴人所寄發表示終止系爭租約之存證信函係於110年6月3日為上訴人陳熙文與原審被告陳熙元所收受之事實（見原審北簡卷第199頁），則依民法第95條第1項之規定，自應以被上訴人終止系爭租約意思表示通知送達上訴人陳熙文與原審被告陳熙元時即110年6月3日起算3個月，租約於110年9月2日發生終止之效力，原審判決租金計至110年9月2日止，並未少算1日。

(二)次按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」，民法第250條第1項定有明文。又依系爭租約第8條

第5項約定：「本契約租賃期限未滿三年，乙方（按即被上訴人）擬提前終止契約時，除應三個月前以書面通知甲方（按即上訴人陳熙文與原審被告陳熙元）外，並應再賠償甲方兩個月之租金，....」，據此文義，應認被上訴人提前終止契約時，除應3個月前以書面通知上訴人陳熙文與原審被告陳熙元外，應再支付上訴人陳熙文與原審被告陳熙元2個月之租金作為賠償，此核屬違約金之性質。而按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252條定有明文。又按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查系爭租約租賃期間自108年7月16日起至113年7月15日止，被上訴人於租賃期間之110年9月2日終止契約，依系爭租約第8條第5項之約定，上訴人陳熙文與原審被告陳熙元固得要求被上訴人賠償2個月之租金作為違約金。惟查，被上訴人主張其自110年1、2月因新冠肺炎疫情影響，營業額相較前一年度已有下降，迄至110年5-6月營業額更少，業據被上訴人提出108年1-2月至110年5-6月間之營業額統計表、營業人銷售額與稅額申報表影本供參（見原審北簡卷第61-91頁），本院審酌中央流行疫情指揮中心於110年5月中旬因應急速竄升之確診病例數，於110年5月11日宣布全國新冠肺炎疫情警戒提升至第二級，再於同年5月19日宣布全國提升為第三級（臺北市自110年5月15日起，政府即開始實施三級警戒），限制人流進出公共場所，顯然降低消費者消費之動機、意願及可能，造成民生經濟交易大幅衰退，被上訴人固為眼鏡業，仍受有相當影響，甚至決定斷然終止租約、放棄經營已久之店面、往來之客戶及在地累積之聲譽等，整體損失不可謂不大，且被上訴人係經營眼鏡業，需消費者實際到店內驗光配鏡，因新冠肺炎疫情，及政府管制限制人流進出公共場所，致影響消費者到店

消費之意願，又不能像其他行業，提供線上銷售，或外賣外送之銷售，而致營業受到大幅影響；且參以兩造間曾於103年7月16日起簽立5年租約（見原審訴字卷第19頁），系爭租約實係第二次續約之5年租約，考量被上訴人前次已履約5年，並無違約欠租，倘非遇新冠肺炎疫情影響之不得已因素，斷無輕易放棄經營多年店面、商譽、客戶之理，並考量上訴人陳熙文與原審被告陳熙元受疫情影響，後續亦有不易以相同條件尋得合適承租者之可能，亦受有損失，以及上訴人陳熙文與原審被告陳熙元在被上訴人終止租約時已受有被上訴人應3個月前以書面通知上訴人陳熙文與原審被告陳熙元之保障等情，認此違約金應予酌減為10,000元為適當，則上訴人陳熙文與原審被告陳熙元所收取被上訴人保證金1,500,000元，扣除被上訴人所積欠租金849,873元及違約金10,000元後，上訴人陳熙文與原審被告陳熙元應返還保證金640,127元予被上訴人。

(三)上訴人又稱：上訴人曾給付續約回饋金33萬元予被上訴人，至少在回饋金33萬元之範圍內，不應酌減違約金云云，惟查，依上訴人提出之支票二紙（見本院卷第159頁）可知，上訴人與陳熙元曾於108年6月6日提出續約回饋金18萬元，又於109年6月8日提出回饋金15萬元，提出回饋金之時間與00年0月間終止契約之時間，顯然不同，與000年0月間新冠疫情嚴重導致被上訴人因此經營不善而終止契約，給付原因亦無關係，自不能憑上訴人曾分別於一、二年前給付少額回饋金18萬元、15萬元，即謂高達二個月租金100萬之違約金無酌減之必要。

(四)上訴人另稱：被上訴人並未將鑰匙返還，亦未將以其名義申請之水、電費結清並完成更名，且因被上訴人積欠電費而導致系爭房屋遭斷電而無法請鎖匠開啟電動門，未繳清積欠之水、電費上訴人亦無法自行以所有權人名義辦理更換用戶名稱，系爭房屋至今仍置於未點交之狀態。被上訴人於主張點交後，仍利用系爭房屋之鐵捲門張貼公告至111年2月左右方

01 撕除云云。然被上訴人早於110年6月已寄發存證信函表示將
02 於110年6月15日點交之意（見原審訴字卷第35-41頁），顯
03 無拒不點交之情，且依系爭租約第7條第2項約定：「如乙方
04 （按即被上訴人）於終止租約..而不交還房屋，自終止租
05 約...之翌日起，任由甲方（按即上訴人）沒收全部之保證
06 金。並由甲方開啟門鎖，室內之遺留物品、傢俱、雜物等，
07 視為放棄任由甲方處理，其處理所需費用，則由保證金先行
08 扣抵，如有不足時由乙方補足。」，可知自終止系爭租約之
09 翌日起，上訴人可開啟門鎖，室內之遺留物品等，則視為放
10 棄，任由上訴人處理，處理所需費用，由保證金先行扣抵，
11 故系爭房屋於終止後依約即可由上訴人實力支配，而上訴人
12 亦未舉證提出鎖匠或電動門廠商確實無法開啟門鎖或被上訴
13 人有何經上訴人通知點交卻拒不點交返還鑰匙之具體事證，
14 自應認系爭房屋本已現實回復於上訴人可實力支配之下。再
15 上訴人空言指稱被上訴人迄今有前揭欠費云云，然未舉證以
16 實其說，此部分亦難逕採。至上訴人所稱被上訴人利用系爭
17 房屋之鐵捲門張貼公告云云，縱認為真，亦屬租約到期後，
18 依常情承租人所為之告示，並不影響上訴人收回系爭房屋，
19 況依系爭租約上開約定，該等公告亦當視為被上訴人放棄之
20 雜物，任由上訴人處理，亦不足認有何占用系爭房屋之情，
21 應甚灼然。

22 (五)依前所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人陳熙文
23 與原審被告陳熙元返還保證金640,127元，核屬有據，逾此
24 範圍，則乏憑據。

25 (六)末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而
26 為判決確定者，就該酌減之數額部分，如債務人已先為非出
27 於自由意思之任意給付，自得依不當得利法律關係請求債權
28 人返還。此項返還請求權原具有賠償債務人所受損害之性
29 質，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時
30 屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院
31 97年度台上字第1078號判決、102年度台上字第1330號判決

01 意旨參照)。是被上訴人請求上訴人給付自本件判決確定翌
02 日起至清償日止，依年息5%計算之利息，亦屬有據。

03 (六)綜上，被上訴人依民法第252條規定請求酌違約金，並依民
04 法第179條規定，請求上訴人陳熙文與原審被告陳熙元給付
05 被上訴人640,127元，及自本件判決確定翌日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
07 之請求，則無理由，應予駁回。

08 二、反訴部分：

09 被上訴人簽約時給付上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元之
10 保證金為1,500,000元，經扣除所欠租金849,873元並賠償提
11 前終止系爭租約之違約金1萬元後，保證金尚剩餘640,127
12 元，故上訴人陳熙文與原審反訴原告陳熙元尚應返還被上訴
13 人保證金640,127元，已如前述，則上訴人陳熙文反訴請求
14 被上訴人給付183,001元，即無理由。

15 三、綜上所述，被上訴人本訴請求上訴人陳熙文與原審被告陳熙
16 元給付被上訴人640,127元，及自本件判決確定翌日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
18 範圍之請求，則無理由，不應准許。上訴人反訴請求被上訴
19 人給付183,001元之本息，為無理由，不應准許。原審就上
20 開本訴部分判命上訴人陳熙文給付被上訴人640,127元，並
21 為假執行及免假執行之宣告，就反訴部分，為上訴人敗訴之
22 判決，核無違誤，上訴人上訴意旨就此部分，仍執前詞，指
23 摘原判決上開部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上
24 訴。上訴人於本訴上訴聲明雖請求如受不利判決，願供擔保
25 請准免為假執行，惟此部分上訴人如受不利判決即係由本院
26 駁回其上訴，維持原審判決，本無再由本院為准免假執行之
27 必要，其贅引該請求，本院自無庸為准駁，併此敘明。

28 四、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
29 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本裁判之結果，
30 自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

31 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第

01 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

03 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

04 法官 謝宜伶

05 法官 宣玉華

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

09 書記官 林怡秀