

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第7787號

原告 馬紹爾群島商浩宏管理顧問有限公司台灣分公司

法定代理人 張詠翔

訴訟代理人 吳純怡律師

楊承翰律師

黃煥川

被告 福陞興業股份有限公司

法定代理人 黃江淑

訴訟代理人 葉大殷律師

李貞儀律師

上列當事人間請求返還租賃保證金事件，本院於民國109年10月26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、原告主張略以：兩造於民國105年11月21日簽有房屋租賃契約書（下稱舊租約），由原告向被告承租門牌號碼台北市○○區○○路000號2樓建物之一部（下稱系爭房屋），約定租賃期限自105年12月1日起至108年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）49萬5,749元，押租保證金為137萬5,173元（下稱系爭保證金），依舊租約第4條第3項、第7條第4項之約定，被告於租賃契約屆滿及原告返還系爭房屋時，將系爭保證金返還原告。舊租約已於108年11月30日屆期，原告已拆除原有裝潢，並於同年12月12日將系爭房屋點交返還被告，被告未依約返還系爭保證金。又兩造雖於108年7月29日就系爭房屋續簽立租賃契約（下稱新租約），惟新租約經兩造默示合意解除契約，新租約第4條關於將舊租約之系爭保

證金轉作新租約保證金之約定失效，被告收取舊租約保證金無法律上原因。縱認新租約未經合意解除，依新租約第13條第3項之約定為原告提前解約之違約金，此違約金之性質應屬損害賠償之預定，而被告無法出租之損害與原告提前解除新租約間無因果關係，被告仍應返還系爭保證金。若認被告沒收系爭保證金為懲罰性違約金者，金額亦屬過高，應予酌減至一個月租金額，逾該金額之保證金亦應返還，爰依租賃契約、民法第179條不當得利之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告137萬5,173元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：原告於簽訂新租約後，於108年8月29日寄發存證信函予被告，片面稱擬撤回續定新約之意思表示云云，被告旋於同年9月3日以存證信函回覆，已明白表示請原告履行新租約，並稱「倘貴公司欲提前終止租約，應依貴我雙方所續訂租約第13條辦理」，從未與原告默示合意解除新租約。依新租約第13條第3項約定，被告得沒收系爭保證金，其性質為懲罰性違約金，兩造應受該約定之拘束，且系爭保證金相當於2.7個月租金額，作為違約金並未過高，且本件原告承租系爭房屋非供住宅使用，是做為辦公室使用，無內政部所訂房屋租賃契約範本之條款、及土地法99條規定之適用。被告依新租約第13條第3項約定沒收系爭保證金，並無違誤等語置辯，並聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造先於105年11月21日就系爭房屋訂立租賃契約（即舊租約），租期自105年12月1日至108年11月30日，嗣於108年7月29日就系爭房屋續訂租賃契約（即新租約），租期自108年12月1日至110年11月30日，並約定將系爭保證金137萬5,173元於舊租約到期時轉為新租約保證金。

(二)原告曾於108年8月29日以存證信函通知被告撤回新租約之意思表示。嗣被告於同年9月3日以存證信函通知原告：如原告欲提前終止租約，應按新租約第13條辦理。

01 (三)兩造於108年12月12日完成系爭房屋點交，並簽署交屋驗
02 (點)收記錄。

03 四、得心證之理由：

04 (一)新租約是否已默示合意解除？

05 1、查兩造於舊租約期滿前續訂新租約，租期自108年12月1日至
06 110年11月30日，並經公證，有新租約可稽（卷第87至94
07 頁），足見兩造已達成意思表示之合致而續簽租約，兩造有
08 依約履行之義務，原告主張其於舊租約未到期前以存證信函
09 通知被告撤回續訂新租約之意思表示，並撤銷新租約（卷第
10 95頁），未見原告舉證有何撤銷新租約之法定事由存在，且
11 其就已達成合意之契約所為「撤回」意思表示，亦於法不
12 合，是其以108年8月29日存證信函撤銷新租約，核屬無據。

13 2、證人即被告公司副理陸國強證稱：被告公司接到原告公司存
14 證信函後，有與原告公司聯繫，希望按照新租約履行，但原
15 告稱另有規劃，兩造在9月時有討論，但沒有結果，原告如
16 果要返還房屋，就是要拆除裝潢，但是新租約仍沒有解決。
17 此段期間，兩造有達成一個協議，若在原告返還房屋之前，
18 有新房客願意承租，且接受原有裝潢者，原告不須拆除裝潢
19 以節省拆除費用，如果沒有的話，須依舊租約在期滿前回復
20 原狀。兩造在108年12月12日點交房屋，當天在現場由原告
21 律師與被告法務討論新租約如何處理，伊與原告公司之黃奐
22 川負責房屋點交，而原告律師與被告法務所討論之事情一直
23 沒有結論等語（卷第365至368頁），參以被告於108年9月3
24 日回覆原告之存證信函表明：如原告欲提前終止租約，應依
25 兩造所續訂租約第13條辦理（卷第97頁），而新租約第13條
26 第3項約定：「租期屆滿前，雙方不得提前解約，否則視為
27 違約。若乙方（即原告）提前解約，甲方（即被告）除得沒
28 收已繳之保證金（即系爭保證金）外，並得向乙方請求依本
29 約約定之違約金或賠償金；若甲方提前解約，除退還保證金
30 及預付之租金外，乙方得要求同等金額之賠償」等情，互核
31 以觀，堪認兩造間之租約，有不得提前解除或終止之約定，

否則視為違約，如承租人即原告欲提前解除或終止者，則出租人即被告即得沒收系爭保證金，而兩造於協商過程中，僅就如有新房客願承租並接受原有裝潢，原告毋庸拆除裝潢達成協議，就新租約之違約處理，並未達成協議，且被告已表明應依新租約第13條之違約約定處理，自不能以兩造有辦理交屋即得逕認兩造有默示合意解除新租約，是原告主張新租約已默示合意解除云云，自非可採。

(二)系爭保證金作為違約金之性質為何？違約金有無過高而應予酌減？

- 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文著有規定。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院109年度台簡上字第20號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。
- 2、又違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。查新租約第13條第3項約定：「…若乙方（即原告）提前解約，甲方（即被告）除得沒收已繳之保證金（即系爭保證金）外，並得向乙

01 方請求依本約約定之違約金或賠償金…」，準此，原告提前
02 解除新租約，已構成違約事由，被告除得沒收系爭保證金
03 外，並得請求賠償，堪認系爭保證金於原告違約時，轉作違
04 約金由被告沒收，且性質屬懲罰性違約金。原告主張系爭保
05 證金轉作違約金時，為損害賠償總額之預定，被告所受損害
06 與原告提前解約無因果關係云云，不足採信。

07 3、原告另主張依內政部105年編定之房屋租賃契約書範本，將
08 提前終止租約之違約金限縮在1個月租金額之上限，新租約
09 所約定之保證金，作為提前終止租約之違約金，顯然過高云
10 云，惟查105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305386
11 號公告修正(行政院消費者保護會第47次會議通過)之房屋
12 租賃租賃契約書範本，其簽約注意事項第1項已說明此範本
13 之租賃房屋用途，係由承租人供作住宅使用，並提供消費者
14 與企業經營者簽訂房屋租賃契約時參考使用。查本件租約第
15 1條已約定原告承租系爭房屋供辦公室使用，非供作住宅使
16 用，且兩造亦非消費者與企業經營者之關係而簽訂租約，自
17 無上開租賃契約範本之適用。

18 4、原告復主張依土地法第99條第1項規定，於不動產租賃市場
19 至多以2個月租金總額作為租賃擔保金之上限，應將違約金
20 酌減至2個月租金額云云，然查土地法第97條限制房屋租金
21 最高額及同法第99條擔保金之規定，旨在保護經濟上弱者之
22 承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問
23 題。承租人有能力承租房屋營業以獲取利潤，多非經濟上之
24 弱者，所承租之房屋，亦非供居住安身之用，即與生存權之
25 保障無涉，土地法第97條之規定，不包括供營業用使用之房
26 屋，土地法第99條擔保金之規定，亦應為相同之解釋。尤以
27 供營業使用房屋租賃之擔保金，重在擔保租賃契約之履行，
28 其擔保金之多寡，常因租賃房屋之價值及承租人營業之風險
29 而有不同，更應回歸契約自由之原則，不應以特別法加以限
30 制，故土地法第99條就擔保金之規定，亦應解為不包括供營
31 業使用之房屋租賃，以兼顧租賃雙方之利益（最高法院94年

度台簡上字第8號判決意旨參照)。本件原告承租系爭房屋既係供辦公室使用，應為其公司營業所需，其擔保金（保證金）之上限即不受法令之限制，而應回歸契約自由原則即依兩造系爭租約之約定，原告因違約而由被告沒收保證金，其違約金之金額亦應為相同解釋，故原告主張應酌減為2個月云云，亦屬無據。

5、末查兩造均為公司，締約能力相當，雙方於訂約時，當能考量己方履約之意願、經濟能力、他方違約時己方所受損害之程度等主、客觀因素，本於平等地位自主決定違約金之多寡，自不容一方違約時任意指摘原約定之違約金過高而要求酌減。且依新租約，兩造約定之每月租金為51萬621元及雙方不得提前解約等情，可知有資力承租者應非多數，招租不易，而被告陳稱系爭房屋自原告於108年12月12日返還後迄今，尚未完成出租，可知被告確實因原告片面解約而受有損失，況被告所沒收之保證金性質為懲罰性違約金，原告迄未舉證證明所約定之違約金有如何過高之情事，是其主張酌減違約金，亦無足採。

五、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利之法律關係，請求被告應給付原告137萬5,173元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 11 月 9 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納

01 上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 11 月 9 日

03 書記官 陳黎諭