

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1129號

上訴人 新鴻國際商務股份有限公司

法定代理人 鄭錦鴻

訴訟代理人 魏仰宏律師

張宇脩律師

被上訴人 益航股份有限公司

法定代理人 郭人豪

訴訟代理人 林謙志

林銘龍律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國111年8月19日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5383號判決提起上訴，經本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾參萬壹仟陸佰玖拾元，及自民國一百一十年四月二十三日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔二十分之十七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國107年3月1日與伊訂立辦公室租賃契約書(下稱系爭契約)，將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓之部分房屋連同公共設施241坪(下稱系爭房屋)供伊承租作為商務中心之辦公室，由伊再行轉租予需用辦公室空間之客戶使用。被上訴人出租期間自107年3月1日起至109年12月31日止，並已收受伊交付之新臺幣(下

同) 75萬1,690元履約保證金(下稱系爭保證金)。伊於租賃期間屆滿,業依被上訴人指示維持系爭房屋現況,並已將公司登記地址自系爭房屋地址另遷於伊現址,遵期返還被上訴人系爭房屋。詎被上訴人拒絕返還伊系爭保證金,屢經催索,均未置理等情。爰依系爭契約約定,求為命被上訴人如數給付系爭保證金本息之判決。原審為上訴人不利之判決,上訴人不服提起上訴,聲明:(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人75萬1,690元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以:上訴人未依系爭契約第四條約定或法定回復原狀義務,將如附表所示以系爭房屋門牌號碼為公司或商號地址之登記(下稱系爭工商登記)辦理遷址,並塗銷登記。除應負責清償願負擔之費用外,並放棄系爭保證金作為懲罰性違約金,伊自得拒絕返還等語,資為抗辯,答辯聲明:上訴駁回。

三、查,上訴人於000年0月間與被上訴人簽訂系爭契約,並交付面額75萬1,690元之支票予被上訴人。系爭契約業於109年12月31日屆至,兩造未再續約。訴外人兆億科技股份有限公司(下稱兆億公司)、迎熹有限公司(下稱迎熹公司)曾與上訴人簽定商務中心租賃契約,且與兩造簽定同意書,有系爭契約、支票、同意書可資佐據(見原審卷第25、31頁、本院卷一第331、331-2頁),為兩造所不爭執(見本院卷一第330頁),堪認為真實。

四、上訴人主張其已依約履行回復原狀義務,被上訴人應返還系爭保證金乙節,為被上訴人否認,且以前詞置辯,經查:

(一)依系爭契約第四條第一款、第三款約定:「乙方(即上訴人)保證確實遵守並履行本租約所訂條款,且應於訂立本租約時應給付履約保證金75萬1,690元整予甲方(即被上訴人)。甲方於收到保證金後,另行開立收據為憑。於租期屆滿或終止,乙方清空租賃物並維持良好屋況、無積欠租金及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時,

無息歸還上開保證金予乙方」；「乙方若使用租賃標的物登記為公司所在地，租約終止或租賃期滿時需將公司住址登記遷出，並提供政府認可之遷出證明文件，始得領回履約保證金」。可見上訴人於系爭契約屆滿日，只須將其公司登記地址遷出系爭房屋，即合於請求返還系爭保證金之要件。本件上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，並交付面額75萬1,690元之支票予被上訴人作為系爭保證金，嗣系爭契約屆滿，未再與被上訴人續約，均如上述。上訴人且自行辦理公司遷址變更登記完畢，有臺北市政府109年11月11日府產業商字第10956141500號函、公司變更登記表可參（見原審卷第33、35至37頁）。上訴人尚無未清空租賃物、維持良好屋況及積欠租金或其他債務等其他未履行約定事由，此由被上訴人於110年3月29日寄發予上訴人存證信函僅要求上訴人完成系爭工商登記遷出系爭房屋事宜，否則即扣留系爭保證金即明（見原審卷第181至185頁）。上訴人主張其已履行上開約定，得請求返還系爭保證金，尚非無據。

- 1、被上訴人雖以系爭契約第九條第二款約定：「乙方（即上訴人）因業務需要，乙方得將租賃標的物出借、轉租給其他公司使用，乙方得將其他公司的營利事業登記於所承租之租賃標的物內」，辯稱：同契約第四條第三款之公司應不限於上訴人公司而應擴張解釋包括在系爭房屋為系爭工商登記之所有公司云云。惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院104年度台上字第209號判決意旨參照）。參以系爭契約同條款之用語，係明確以「其他公司的營利事業登記」，以與同契約第四條第三款中「乙方若使用租賃標的物登記為公司所在地」之用語為區別，規範對象明顯劃分；而該2約定內容，第九條第二款係同意上訴人得將系爭房屋轉借或轉租與其他公司並為工商登記；

01 第四條第三款則係上訴人於契約期滿或終止，應遷出公司
02 地址登記，亦復不同，尚無法解為當事人有擴張解釋之真
03 意。再者，證人即上訴人經理洪正雄證稱：系爭契約第四
04 條第三款約定應遷出的公司是指要把上訴人公司地址登記
05 遷出系爭房屋，不包含其他公司，簽定系爭契約，與被上
06 訴人議約時，被上訴人亦未要求系爭房屋地址上面不管與
07 上訴人公司有無關係的公司工商登記均須遷走等語（見原
08 審卷第302頁）。證人即被上訴人員工林謙志證陳：系爭
09 契約第九條第二款之約定若係在用於與其他公司簽約，係
10 記載乙方不得轉借、租與他人，第四條第三款每份合約都
11 有該約定等語（見原審卷第321頁），可見系爭契約條款
12 係被上訴人為出租系爭房屋而預定使用之條款，並經與上
13 訴人單獨磋商，而解除預定使用第九條第二款之限制，但
14 兩造未於解除上開限制後，接續修正第四條第三款之約
15 定，則依明示其一，排除其他之法理，自不得任意解釋第
16 四條第三款之公司地址登記當然包含上訴人以外其他為工
17 商登記之公司。被上訴人是項所辯，尚有未合。

18 2、被上訴人又以其原將系爭房屋出租與訴外人和慶國際商務
19 股份有限公司（下稱和慶公司），且和慶公司同意承租期
20 間屆滿會將轉租公司之系爭工商登記塗銷，因和慶公司承
21 租期間將營業移轉予上訴人，終止與其之租賃關係，上訴
22 人並向其承諾會接續和慶公司相關權利義務，上訴人自負
23 有遷出系爭工商登記之義務云云，且提出載有：「因甲方
24 （即和慶公司）所經營之和慶國際商務中心將轉由新鴻國
25 際有限公司經營，故自民國107年3月1日起終止前開租賃
26 契約書」之終止租賃協議書、商工登記公示資料查詢服
27 務、被上訴人與和慶公司間租賃契約（見原審卷第103、2
28 05至210頁；本院卷一第91頁）等件為證，且聲請證人林
29 謙志證稱：上訴人向其表示和慶要將所有的權利義務轉嫁
30 給上訴人，包含系爭房屋的回復原狀及其內租戶的一些處
31 理等語（見原審卷第313頁）。惟細繹和慶公司與被上訴

01 人間租賃契約所記載約定第四條第三款、第九條第二款之
02 約定內容與系爭契約相同，除承租人自己之公司外，並無
03 應一併遷出轉租、借公司工商登記之約定，和慶公司是否
04 即負有遷出系爭工商登記之義務，尚有疑義。再者，和慶
05 公司於終止契約時，僅出給被上訴人終止租賃協議書，既
06 未書明上訴人將概括承受和慶公司之資產及負債，或發生
07 營業間合併，被上訴人徒以終止租賃協議書有轉由上訴人
08 經營等語，即聲稱發生上訴人承擔和慶公司債務效力云
09 云，亦難採信。雖被上訴人另以洪正雄於與其公司之聯絡
10 電子郵件記載「附件是和慶移交給我的客戶名單及移交保
11 證金的清冊，請參考」一語，提出「移交」等語2次，顯
12 示有繼受和慶公司權利義務之事實云云，惟證人洪正雄證
13 陳：「（問：你們承租後怎麼去確認或聯絡哪幾家公司要
14 跟你們簽約？）原來登記在這邊的商務中心就是和慶針我
15 們租的時候還有跟和慶租的，我們就逐一的聯絡，問他們
16 要不要繼續跟我們承租」；「（問：所以名單是和慶提供
17 給你們的，讓你們去聯繫嗎？）是」等語（見原審卷第309
18 頁）。堪認和慶公司僅係單純提供上訴人租客名單，以便
19 上訴人經營期間另行簽定租約，與概括承受和慶公司之資
20 產或負債無涉。再證人林謙志證詞固提及「因為當時和慶
21 的租賃尚未到期，就找原告公司（即上訴人）來承接所有
22 的義務及相關的權利義務部分，所以三方都同意這樣的作
23 法」等語（見原審卷第313頁）。故衡情和慶公司終止後
24 由上訴人繼受權利義務之相關事項，為使被上訴人同意由
25 上訴人承接，應有三方合意約定。惟證人林謙志就上訴人
26 如何繼受權利義務內容，僅證述：「…，後來我聽原告說
27 和慶有把全部的租戶轉嫁給原告公司來承接」；「…，原
28 告說和慶現在變成原告的租戶，所以後續租賃的相關事宜
29 他會負責處理」；「…，所以原告公司說這段租約期間所
30 有的租戶他都有負責這個部分」；「（問：你剛才作證時
31 有提到原告跟和慶計價承接，請問你有無看過原告跟和慶

01 之間計價的合約嗎?)我是聽原告說的,…」等語(見原
02 審卷第313、320頁)。足見證人林謙志關於上訴人繼受和
03 慶權利義務事宜,均係自上訴人處聽聞,與三方達成合意
04 之說法不合,其證詞已難為憑。被上訴人復就三方合意事
05 實未能更舉證以明,此部分抗辯,自非可採。

06 (二)惟兆億公司、迎熹公司曾與上訴人簽定商務中心租賃契
07 約,並在系爭房屋為公司登記,且簽訂同意書如上述。又
08 該2公司迄今仍未塗銷上開登記,亦有臺北市商業處112
09 年8月8日北市商二字第1126025234號函可按(見本院卷一
10 第511、519頁)。依上揭同意書之記載:若系爭契約之租
11 約期滿,則上訴人與兆億公司、迎熹公司均必須將所在地
12 遷離承租房屋之地址,並向主管機關辦理公司所在地之變
13 更登記。上訴人與兆億公司、迎熹公司如未履行前開義
14 務,願負法律上之責任等語。(見本院卷一第331、331-2
15 頁)。又上訴人於109年6月23日系爭契約期限屆至前,以
16 電子郵件向被上訴人表示因需陸續處理客戶合約問題,希
17 望被上訴人同意以專案出租方式,再出租其半年(110/1/
18 1-110/6/30)。被上訴人則於109年12月22日回覆且提醒
19 上訴人,請協助將登記於系爭房屋地址之租客營業地址遷
20 離租賃標的物,並請確認房屋之復原,以方便被上訴人將
21 保證金退還等語,洪正雄未否認有前揭義務,明確回覆表
22 示:瞭解,我們會盡快辦理等語。嗣被上訴人於100年1月
23 25日傳送尚設址於系爭房屋之公司名單,請上訴人協助將
24 未經訴外人恆和資產管理股份有限公司(下稱恆和公司)
25 接手的公司辦理營業地址遷出,於上訴人將上述公司遷址
26 移出後,被上訴人即會盡快匯款保證金,上訴人於同日回
27 覆有2家公司並非其客戶,其他公司都已經解散/撤銷登記
28 等語,有電子郵件足稽(見原審卷第177、281頁)。可見
29 上訴人於系爭契約屆滿前,有將與其簽約公司工商登記遷
30 出系爭房地為其義務之認識,但並不包含未與其簽約之公
31 司,該義務之依據固未在系爭契約內約定,但顯然係本於

同意書而來。且因系爭契約第四條第三款之「公司」一語不包含第九條第二款上訴人以外其他公司如上述，故違反同意書之法律責任，固不發生系爭契約第四條第三款之效果，但仍屬違約責任，依系爭契約第十條第一項約定：「乙方（即上訴人）如違反或不履行本契約所約定事項，甲方（即被上訴人）得隨時終止本合約，乙方除應負責清償應負擔之費用外，並放棄所存於甲方之保證金作為懲罰性違約金」。因此，上訴人既於系爭契約期間屆滿，未將與其簽約之兆億公司、迎熹公司之工商登記遷離系爭房屋，被上訴人自得以系爭保證金為懲罰性違約金，要求賠償。

- 1、上訴人雖以法院倘認其負有將系爭工商登記遷出系爭房屋之義務（上訴人書寫為系爭契約第4條第3款），因該公司之變更登記，應由代表公司之負責人備具申請文件，向公司登記主管機關申請，即使係廢止或解散之公司，其公司登記地址均仍登記在原設立地址上，須該公司完成清算程序並向法院申報後，始會因法人格完全消滅而商業處註銷，始得完成塗銷，均非其所能代為。主張：該約定顯屬顯屬客觀不能，依民法第246條第1項為無效之約款，被上訴人自不得以上訴人未履行此義務而拒絕返還履約保證金云云。惟同條項前段規定以不能之給付為契約標的者，其契約無效。該項所稱之「不能之給付」者，係指自始客觀不能而言，亦即依社通常觀念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，自難謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判決意旨參照）。上訴人自陳其曾與兆億公司、迎熹公司就此結果亦設有防免之手段，即在與2 公司所簽訂之制式合約，明確約定：「…雙方解除租賃契約或本契約屆期未續約之次日起，乙方（即兆億公司或迎熹公司）不得繼續將商業登記於上述地址，乙方未於三個工作天內之遷移及辦理解約手續，甲方（即上訴人）有權向乙方收取新台幣參

01 仟伍佰元整之罰款」，以避免該2 公司未履約之情形發生
02 等語（見本院卷一第252頁），並有與該2 公司間租賃契
03 約附卷可資佐參（見本院卷一第101、103、107、109
04 頁），足見在議約時以契約約定違約金等方式仍可達到遷
05 離工商登記之目的，並非自始不能，上訴人是項主張，要
06 非足採。

07 2、雖上訴人又以囿於公司登記辦法，與主管機關臺北市商業
08 處之作業慣習使其無從辦理，且所設防免約定手段，兆億
09 公司、迎熹公司寧可賠償3,500元之數額卻不願意將公司
10 登記遷出，因此，上開2 公司之工商登記無法塗銷，亦不
11 可歸責於其云云，執為其主張。惟上訴人既得約定違約金
12 等方式保全其債權如上述，即須在轉租借之公司違約前後
13 採有效方式如提高違約金金額或轉租借公司甫違約之際，
14 立即聯絡該等公司負責人令為處理等積極防免，上訴人未
15 積極防免致事後難以處理，仍應屬對上開2 公司之登記未
16 能及時塗銷有可歸責事由。上訴人該項主張，自不足取。

17 （三）按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規
18 定，酌減至相當之數額。倘屬懲罰性之違約金，則除應依
19 一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所
20 受損害情形，始符違約罰之目的（最高法院102年度台上
21 字第1222號判決意旨參照）。本院審酌被上訴人就系爭工
22 商登記未塗銷前所生影響，謂：「…嚴重影響及侵害被告
23 （即被上訴人）就本件系爭大樓不動產之使用收益處分乃
24 至於設定負擔之權益，難道被告甚至於需無限期地需幫未
25 遷出工商登記者收受日後之所有信件嗎」；「倘該建物有
26 其他公司登記，就該建物之價值評估上，即會有減損，因
27 任何買方都不可能願意買受之所有權建物上還有其他公司
28 之登記，再者倘事後須由被上訴人進行相關之程序塗銷其
29 他公司之登記所花費之時間，必定相當冗長，而且需有相
30 關之人力支出，乃至於需另委請律師或會計師等專業人士
31 進行，所支出之成本，高於目前押租金（即系爭保證金）

之數額」等語（見原審卷第193頁、本院卷第505頁），有關被上訴人因系爭房屋未塗銷將受有處分出賣系爭房屋困難、屋價低估、收益及設定負擔權益受損，需被迫不斷代未塗銷系爭工商登記公司收受信件之困擾等損害可能。惟被上訴人雖因系爭契約屆滿，且在系爭房屋留有附表所示大量之系爭工商登記，仍有恆和公司接手經營，有上訴人交接客戶予恆和公司文件足參（見原審卷第39頁），堪認被上訴人在上訴人租期屆滿後，仍可照樣將系爭房屋出租他人，收益並無重大影響等社會經濟情況。但被上訴人因塗銷系爭工商登記困難，須本於所有權作用自行提起訴訟，且須支出訴訟（裁判）費用，交通費用，甚至委請訴訟代理人費用等客觀事實。因此，被上訴人因上訴人未能塗銷兆億公司、迎熹公司，所生損害應為其不斷須代為收信困擾，及房價可遭低估之疑慮，雖該等登記對於被上訴人之收益未生影響，但除去該2 公司之工商登記，可能須耗費金錢及時間成本。從而，基於上述客觀經濟情勢，懲罰性違約金應酌減至12萬元，始屬合理。故被上訴人應返還上訴人之系爭保證金應為63萬1,690元（000000－000000=631690）。至上訴人以其已履行幾乎全部系爭契約之義務，且與其訂有商務中心租賃契約之公司至少80家，目前未完成遷出之公司僅4家，比例上僅占5%，主張應將違約金酌減至1萬4,000元云云。惟違約金之酌減不僅須考量違約之情狀，尚須審酌被上訴人之損害、社會經濟情況及客觀事實等諸多因素，上訴人僅以其未盡塗銷義務者為數尚少，即應大幅酌減違約金負擔云云，應屬無據。另被上訴人以兩造就系爭契約第十條第一項之約定，並非約定「懲罰性違約金」，而係「押租金」，不應酌減云云。然被上訴人之解釋顯與同條項約定作為懲罰性違約金之文義不符，且未提出其他證據證明當事人間關於系爭保證金於上訴人違約時，實際應作為押租金而非懲罰性違約金之真意，此部分抗辯，顯無理由。

01 五、綜上所述，上訴人依系爭契約約定，請求被上訴人給付63萬
02 1,690元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年4月23日（見
03 原審卷第69頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計
04 算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
05 無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴
06 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
07 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所
08 示。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
09 決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘
10 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
11 分之上訴。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
18 民事第六庭

19 審判長法 官 周美雲

20 法 官 游悅晨

21 法 官 古振暉

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

25 書記官 廖逸柔